

COURTOIS SA

SA au Capital de 1.673.940 Euros
Siège Social : 3, rue Mage - 31000 TOULOUSE
540 802 105 RCS TOULOUSE
E-mail : accueil@courtois.fr
Site Internet : www.courtois-sa.com

ANNEE 2012

Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2012 (en milliers d'€uros)

(En K€)	2011	2012
Chiffre D'Affaires Courtois SA (Société Mère)		
<i>Premier trimestre</i>	128	129
Total Société Mère à fin mars	128	129
Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe		
<i>Premier Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	261	1 328
Gestion des Immeubles	237	244
Gestion de Portefeuille	-	-
Promotion Immobilière	-	-
Total Groupe cumul à fin mars	498	1 572

Rapport d'activité du 1^{er} janvier 2012 au 31 mars 2012

1) Montant net par branche d'activité du chiffre d'affaires:

- a) Gestion d'immeubles : 244 K€
- b) Rénovation d'Immeubles : 1 328 K€
- c) Gestion de portefeuille : néant

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe Courtois totalise au 31 mars 2012 un montant de 1 572 K€ contre 498 K€ au 31 mars 2011, l'augmentation résulte des ventes sur l'immeuble d'ORSEL à Paris 18^{ème}.

1.1-Activité de rénovation d'Immeubles :

1.1.1-Bd de Ménilmontant 20^{ième} arrondissement : la structure de l'immeuble, qui se décompose en 3 bâtiments a conduit la FIC à réexaminer le processus de vente, soit TVA immobilière pour le bâtiment A plus surélévation avec VEFA, soit régime classique pour le bâtiment B et le Bâtiment C et mise en place de la VIR.(ventes d'immeuble à rénover)

1.1.2-Rue d'Orsel-Paris 18^{ième} arrondissement : la réception des travaux sur la VIR a été effectuée en date du 30 janvier 2012 (ventes d'immeubles à Rénover)

1.1.3-Rue Vivienne Paris 2^{ième} arrondissement : le dépôt de changement d'affectation du 2^{ème} au 6^{ème} étage de l'immeuble effectué le vendredi 16 mars 2012 et le Règlement de Copropriété est en cours de rédaction. La vente du rez de chaussée et du 1^{er} étage aura un décalage de 2 mois. (au lieu du 31 mars 2012 en mai 2012)

1.1-4-Rue Didot Paris 14^{ième} arrondissement : 4 promesses de ventes sont enregistrées pour un montant de 840 K€ et les actes de vente devraient être signés avant le 30 juin 2012

1.1.5-Rue Baudelique Paris 18^{ième} arrondissement : 3 ventes enregistrées en 2011 et forte demande des locataires pour acquérir.

1.1.6-Rue des 4 Cheminées à Boulogne : le projet de règlement de copropriété est en cours

1.1.7- Rue Lentonnet 9^{ième} : arrondissement : le dernier lot en stock est sous promesse de vente et l'acte devrait être signé vers le mois de mai 2012.

Au 31 mars 2012, le montant total des stocks s'élève à 26 973 K€ H.T

Suite à la réforme de la TVA Immobilière, l'option TVA est exercée ou non à la vente de chaque lot. Sur le 1^{er} trimestre 2012 la Fic n'a pas opté pour la TVA sur Marge.

L'activité de rénovation d'immeubles enregistre un chiffre d'affaires au 31 mars 2012 de 1 328 K€, en hausse par rapport au 31 mars 2011.

Les lots d'habitation proposés par la FIC restent toujours aussi demandés en raison du contexte particulier à PARIS.

Pour autant les périodes électorales qui caractérisent le 1^{er} semestre 2012, ne sont pas incitatives outre le fait que certains règlements de copropriété selon les particularités de chaque immeuble imposent des délais pour la rédaction finale, par exemple rue Vivienne à Paris, ou encore à Boulogne Billancourt.

1.3- Activité de gestion des immeubles :

Au 31 mars 2012 tous les biens sont loués.

1.3.1-l'immeuble Rue de Rémusat à Toulouse : les négociations afférentes au renouvellement du bail et aux modalités de mise en conformité du bâtiment se poursuivent

1.3.2- locaux à Croissy Beaubourg: le locataire en novembre 2011 a signifié le congé du bail commercial pour un départ le 14 mai 2012.

Toutes les parties de l'indivision ont donné l'accord pour la vente de ce local mais en raison du manque de diligences du cabinet de gestion, le dossier devrait être confié à un tiers pour la vente.

1.4- Activité de gestion de Portefeuille :

La situation est identique à celle du 1^{er} trimestre 2011
BV2 est en phase de liquidation amiable et BV3 en phase d'extinction.

2) Explications des opérations et évènements importants qui ont eu lieu pendant la période considérée et de leur incidence sur la situation financière :

Le principal évènement concerne l'activité de rénovation d'immeubles SARL FIC :

La non conformité avec les directives européennes du régime de T.V.A sur marge applicable aux marchands de biens antérieurement au 11 mars 2010 avait conduit la FIC à présenter une réclamation d'un montant de 388 K€ au titre des exercices 2007 et 2008.

En date du 13 avril 2012 la Fic a réceptionné l'accord du remboursement de la part de l'administration Fiscale pour un montant de 388 K€.

La FIC a demandé le remboursement par courrier du 16 avril 2012.
