

COURTOIS S.A.
Société Anonyme au capital de 1.673.940 euros
Siège social : 3 rue Mage - 31000 TOULOUSE
540 802 105 R.C.S. TOULOUSE

ATTESTATION DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion (ci-joint figurant en page 2) présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Jean-Louis Courtois de Viçose

Président Directeur Général
Fait à Toulouse, le 20 mars 2013



ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE
ORDINAIRE

COURTOIS S.A.

EXERCICE

2012

COURTOIS S.A.

EXERCICE

2012

MESSAGE DU PRESIDENT 2012

L'exercice 2012 est caractérisé par un chiffre d'affaires consolidé de 9 233 K€ en progression de 43,72 %.

Le résultat opérationnel courant consolidé augmente de 27,33 %.

Le résultat consolidé part du groupe totalise 734 K€ en progression de 63,83 %.

Le chiffre d'affaires de la principale filiale, la Foncière Immobilière Courtois, activité Rénovation d'Immeubles, est d'un montant de 8 178 K€ soit une croissance de 49,78 %.

Ces résultats doivent être appréciés en fonction des aléas propres à des surélévations ou à des restructurations lourdes ; en effet outre les substitutions à répétition pour certaines promesses de vente, la reprise intégrale des fondations ou bien les délais d'approvisionnement de chantier spécifique ralentissent le rythme de remise en vente des lots.

Globalement la période économique traversée est incertaine sous le double effet d'une rigueur budgétaire sans précédent et d'un renouvellement accéléré des textes applicables à l'aune de la réglementation européenne, voire des normes internationales.

Dans un environnement économique dégradé et alourdi sur le plan fiscal le nombre de transactions a fortement diminué.

Dans l'ancien, les prix à Paris ont résisté sur 2012 alors que le marché s'est contracté en volume.

L'exercice 2013 au mieux devrait s'inscrire dans la continuité de 2012 dans le contexte d'une décélération relative des prix.

La ville de Paris présente un visage particulier jusqu'ici découplé du reste de l'hexagone. Une des caractéristiques du marché des logements parisiens reste la faiblesse inouïe des ventes de logements neufs inférieure à 800, hors HLM en 2012 !

Il faut souhaiter que le Grand Paris surmonte les obstacles rencontrés et que le consensus soit réalisé au niveau de Paris Métropole dans l'attente de la loi sur le logement prévu à bref délai.

Alors que les taux d'intérêt des prêts pour le logement atteignent un niveau historiquement bas, force est de constater que le repli des crédits immobiliers est supérieur à 35 % dans l'ancien.

Contrairement à une opinion répandue, les banques n'ont pas décidé de moins prêter mais les conditions de recevabilité des dossiers ont été durcies.



Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE

O I S S . A .

CONSEIL D'ADMINISTRATION

ANNÉE 2012

PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION et DIRECTEUR GÉNÉRAL
Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE

ADMINISTRATEURS

- Sas Régia représentée par Madame Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE
- Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE
- Monsieur Jacques GAYRAL
- Monsieur Jean-Jacques PONS-GERMAIN
- Monsieur Jacques RAIBAUT
- Monsieur François SALVADOR

CENSEUR

Monsieur Xavier AZALBERT

COMMISSAIRES AUX COMPTES

EXCO FIDUCIAIRE DU SUD-OUEST (titulaire)
Monsieur André DAIDÉ (suppléant)
MAZARS (titulaire)
Monsieur Michel VAUX (suppléant)

COURTOIS S.A.
Société Anonyme au capital de 1 673 940 €
Siège social : 3, rue Mage - BP 48531 - 31685 TOULOUSE cedex 6
540 802 105 RCS Toulouse
Tél. 05.62.26.73.22
Fax 05.62.26.74.82
contact : accueil@courtois.fr
www.courtois-sa.com

O I S S A .

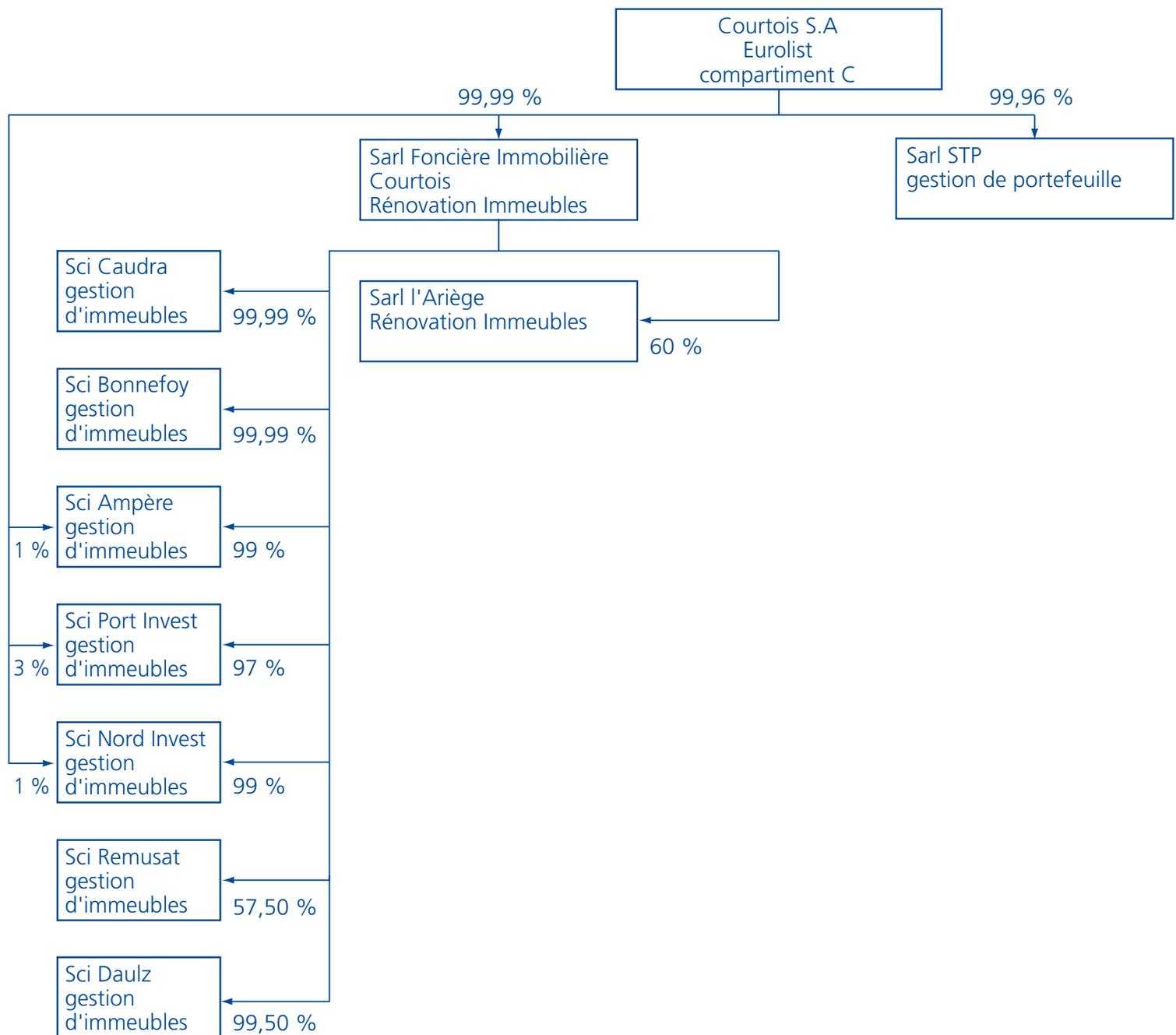
SOMMAIRE

Organigramme du groupe	PAGE 1
Rapport de gestion du Conseil d'Administration	PAGE 2
Rapport du Président sur le contrôle interne	PAGE 19
Rapport des Commissaires aux Comptes sur le rapport du contrôle interne	PAGE 27
Comptes consolidés	PAGE 28
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés	PAGE 47
Comptes sociaux	PAGE 48
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	PAGE 57
Rapport spécial des Commissaires aux Comptes	PAGE 58
Ordre du jour et résolutions de l'Assemblée Générale Ordinaire du 16 mai 2013	PAGE 62

COURT

ORGANIGRAMME DU GROUPE

AU 31 DÉCEMBRE 2012



O.I.S.S.A.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 16 MAI 2013

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire conformément à la loi et aux dispositions de nos statuts, à l'effet notamment de vous demander de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Les convocations à la présente Assemblée ont été régulièrement effectuées.

Les documents prévus par la réglementation en vigueur vous ont été adressés ou ont été tenus à votre disposition notamment sur le site de la société www.courtois-sa.com dans les délais impartis.

Le présent rapport a notamment pour objet de vous présenter la situation de notre société et celle de notre groupe.

I – ACTIVITÉ DU GROUPE

1-1 - L'ACTIVITÉ DE L'ENSEMBLE DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Toutes les filiales citées sont contrôlées au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, la liste complète est présentée à la note 3 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2012.

1-1-1 - ANALYSE DES RÉSULTATS

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2012 font apparaître un résultat net part du groupe de 734 K€ contre 448 K€ au 31 décembre 2011.

Nous vous demanderons d'approuver ces comptes.

Le résultat consolidé, après impôt (424 K€) s'établit à 755 K€ :

Part de Courtois S.A	734 K€
Part des Minoritaires	21 K€

Le résultat de l'exercice 2011 constatait une juste valeur sur les immeubles de placement de + 261 K€ contre + 418 K€ en 2012.

a) Juste Valeur sur les Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, ou les deux, plutôt que pour :

- les utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives,
- les vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur et la différence de valeur d'une date de clôture à une autre est portée dans le résultat de l'exercice (sous la rubrique « Autres Produits et Charges »).

Au 31 décembre 2012 la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 10 373 K€.

La variation de la juste valeur impacte le résultat net avant impôts d'un montant de + 418 K€.

Le groupe Courtois confie l'évaluation de ses biens immobiliers à un expert pour les biens en Ile de France et un en Midi-Pyrénées.

Au 31 décembre 2012 les expertises sont réalisées selon le principe d'une double méthode :

- la méthode d'évaluation d'après la surface pondérée pour les commerces,
 - la méthode de capitalisation du revenu locatif.
- Ces experts déterminent la juste valeur de l'ensemble des biens

immobiliers une fois par an en fin d'année. A noter que si la juste valeur d'un immeuble varie significativement d'un exercice à l'autre, une nouvelle expertise est réalisée par un expert mandaté par le Groupe à cet effet.

Au 31 décembre 2012 tous les locaux sont loués à l'exception du local à Croissy (Sci Rémusat) qui a été libéré en date du 14 mai 2012 et l'indivision a mandaté CBRE pour la vente de ce bien, en principe programmé pour l'année 2013.

b) Juste valeur sur les immobilisations financières

La variation de la juste valeur de BV2 et BV3 impacte le résultat de - 47 K€ au 31 décembre 2012 et est comptabilisée dans le compte de résultat sous la rubrique : « Autres Produits et Charges Financiers ».

Pour BV2, la liquidation amiable du fonds est intervenue en date du 21 mai 2012.

1-1-1-1 Le chiffre d'affaires 2012 s'élève à un montant de 9 233 K€ contre 6 424 K€ en 2011.

Cette augmentation du chiffre d'affaires résulte essentiellement de l'activité de rénovation d'immeubles à Paris.

1-1-1-2 Les charges opérationnelles courantes s'élèvent à un montant de 8 520 K€ selon le tableau ci-après (hors impact des produits d'exploitation et opérationnels) :

Libellé (en milliers d'euros)	Au 31/12/2011	Au 31/12/2012
Autres produits de l'activité		
Achats consommés	(3731)	(6104)
Charges de personnel	(40)	(37)
Charges externes	(1860)	(2112)
Impôts et taxes	(108)	(146)
Dotations aux amortissements	(1)	(1)
Dotations aux provisions	24	(51)
Variation des stocks de produits en cours et de produits finis		
Autres charges	(100)	(69)
Total Charges opérationnelles	(5816)	(8520)

1-1-2 - ANALYSE DU BILAN

Le total du bilan consolidé du Groupe au 31 décembre 2012 s'élève à 34 527 K€, contre 39 110 K€ au 31 décembre 2011. Cette diminution résulte essentiellement de la diminution des stocks au cours de l'exercice 2012.

Les capitaux propres consolidés passent de 16 437 K€ au 31 décembre 2011 à 16 868 K€ au 31 décembre 2012, ce qui s'explique principalement par :

- le résultat de l'exercice de + 734 K€.
- les dividendes distribués de - 306 K€.

1-1-3 - ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Les concours bancaires utilisés par le groupe dans les comptes consolidés au 31 décembre 2012 s'élèvent à 12 299 K€ soit :

- 11 922 K€ pour l'activité de rénovation d'Immeubles.

Pour la FIC il s'agit essentiellement d'un endettement à court terme pour l'achat de 4 immeubles.

Outre les crédits sur stocks, elle dispose d'une autorisation ponctuelle de 1 800 K€, à échéance du 30 septembre 2013 et non utilisée au 31 décembre 2012.

- 376 K€ pour l'activité de gestion des Immeubles.

La SCI Ampère a un total de dettes de 161 K€, la SCI Port Invest de 73 K€ et la SCI Nord Invest de 141 K€ avec des taux essentiellement fixes.

La société Courtois S.A au 31 décembre 2012 est endettée à taux fixe à hauteur de 1K€ et il est précisé que les travaux de mise en conformité d'un montant de 600 K€ de l'immeuble « 33 rue de Rémusat à Toulouse » seront financés par un prêt taux fixe. Ce prêt a été mis à disposition en janvier 2013.

- Néant pour l'activité de gestion de portefeuille.

1-1-4 - ÉVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Pour la FIC, l'activité de rénovation d'immeubles, les 4 acquisitions récentes d'immeubles devraient procurer une activité soutenue pour 2013.

1-1-5 - ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE 2012

Néant.

1-1-6 - PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

En pratique divers facteurs peuvent influencer sur l'activité courante du Groupe, tels que :

- Un durcissement des conditions de recevabilité des dossiers acquéreurs,
- Une fiscalité plus contraignante,
- Un environnement social et économique fluctuant.

A prix constant, le principal handicap est lié au calendrier de remise sur le marché des dossiers récemment acquis concernant l'activité de rénovation d'immeubles.

En effet, un délai incompressible de 4 à 15 mois environ est constaté selon l'importance de l'investissement et le délai d'accomplissement des mesures indispensables telles que l'obtention des autorisations administratives, la réalisation de travaux et l'établissement du règlement de copropriété.

A noter toutefois que début 2013 les taux d'intérêt se maintiennent à un niveau historiquement bas.

L'application des dispositions prévues par la loi Grenelle II est de nature à provoquer mécaniquement une augmentation relative du coût de construction ou de rénovation.

1-1-6-2 - Gestion des risques :

1-1-6-2-1 - Risque de marché immobilier

Confrontation à l'évolution des cycles immobiliers.

L'activité du groupe est aussi influencée par l'évolution de l'indice des loyers commerciaux (ILC) et de l'indice national du coût de la construction (ICC) sur lequel les loyers sont généralement indexés.

La capacité du groupe à augmenter les loyers lors des renouvellements des baux est fonction de l'offre et de la demande sur le marché, de l'emplacement et de l'évolution des facteurs locaux de commercialité.

La valeur du portefeuille immobilier dépend de nombreux facteurs (taux d'intérêts, fiscalité, réglementations, etc.) dont certains évoluent en fonction de la conjoncture générale.

En outre, à terme le risque existe d'une mise sur le marché d'habitations neuves ou rénovées ce qui pourrait avoir une répercussion sur l'offre traditionnelle de la Foncière Immobilière Courtois.

La reprise amorcée en 2010 ne semble pas avoir duré, en fonction des incertitudes économiques, de la baisse quasi générale du pouvoir d'achat sur fond de chômage persistant.

L'environnement fiscal et économique influe fortement sur le comportement des acquéreurs.

1-1-6-2-2 - Risque sur les zones géographiques et sous secteurs opérationnels sensibles

Le groupe Courtois n'est pas implanté dans des zones géographiques et sous secteurs opérationnels sensibles.

1-1-6-2-3 - Risque de contrepartie

Les locataires sont en majorité des sociétés ne présentant pas à ce jour de risque significatif quant à leur solvabilité.

1-1-6-2-4 - Risque de liquidité

Le risque de liquidité est considéré à ce jour comme étant maîtrisé par le groupe.

1-1-6-2-5 - Risque de taux

Le groupe Courtois est exposé à l'évolution des taux d'intérêts du marché sur le montant des emprunts à taux variable concernant l'activité de Rénovation d'Immeubles. Le risque est pour l'instant mesuré, s'agissant essentiellement de court terme, suivi au jour le jour. Pour l'activité gestion des immeubles, les taux sont majoritairement à taux fixe.

Par contre les niveaux de prix atteints sont largement dépendants de l'évolution des taux consentis par les banques et d'une sélection plus rigoureuse de chaque dossier.

1-1-6-2-6 - Risque d'assurance

Le groupe Courtois dispose d'assurances pour l'essentiel des risques généraux inhérents à l'exercice de son activité. Le groupe Courtois a notamment une assurance « Responsabilité Civile de Dirigeants », une assurance « Bris de Machine », une assurance « tous risques informatiques », une assurance « RC Rénovation d'Immeubles » ainsi qu'une assurance dommage ouvrage souscrite par chantier de rénovation.

Le groupe Courtois bénéficie d'une couverture d'assurance destinée à garantir ses actifs immobiliers qui permettrait une reconstruction à neuf des immeubles de placement. La société dépendant du marché de l'assurance, les primes versées pourraient subir une augmentation en cas de sinistre.

1-1-6-2-7 - Risques de change

L'activité du groupe s'exerçant uniquement dans la zone Euro, aucun risque de cette nature ne pèse sur le groupe.

1-1-6-2-8 - Risques juridiques

A la connaissance de Courtois S.A, il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la société et/ou du groupe.

1-1-6-2-9 - Risques liés à l'insolvabilité des locataires

Activité gestion des immeubles :

Avant toute signature de nouveau bail, le groupe Courtois étudie la structure financière de la société candidate ou de la personne physique. En cas de doute, le groupe Courtois demande une caution solidaire des associés, d'un tiers ou une caution bancaire en complément du dépôt de garantie.

Le risque de non paiement des loyers est non significatif à ce jour et peut être couvert par les dépôts de garantie.

1-1-6-2-10 - Risques liés aux immeubles de placement

1- La société a retenu l'option de comptabiliser les immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur. Cette juste valeur correspond à la valeur du marché de ces immeubles, qui reflète par conséquent l'état réel du marché immobilier à la date du 31/12/2012. Il s'agit d'immeubles destinés à être conservés durablement.

2- Les expertises confiées à des tiers indépendants se traduisent au final par une variation positive de la juste valeur des immeubles de placement à hauteur de 418 K€.

L'impact de la juste valeur est un facteur de variabilité du résultat.

La valeur du patrimoine immobilier est sensible à une variation à la hausse ou à la baisse des principaux critères retenus par des experts, ces variations ayant par ailleurs un impact sur le résultat du groupe.

1-1-6-2-11 - Risques liés aux réglementations environnementales

Le groupe Courtois est attentif au respect des réglementations et reste exposé au risque de non-respect des contraintes réglementaires environnementales et aux risques environnementaux qui évoluent au fil de l'eau. De nouvelles réglementations pourraient avoir un impact sur la rentabilité. Les principaux risques sont :

- La présence éventuelle d'amiante, plomb, etc,
- Travaux de dépollution du sol,
- La mise en conformité des locaux.

Dans le cadre de ses acquisitions le groupe Courtois veille avec des professionnels spécialisés à prendre connaissance et à quantifier ces risques pour l'intégrer dans le prix d'achat pour la détermination de la marge finale.

1-1-6-2-12 - Risques de gros travaux

A chaque projet d'acquisition le groupe Courtois analyse avec l'aide de l'architecte le montant de travaux à effectuer pour le calcul de rentabilité. Ces travaux sont effectués par des prestataires spécialisés sélectionnés par le groupe et les chantiers sont suivis au jour le jour par le groupe et ses représentants à Paris.

Le groupe Courtois est attentif aux nouvelles réglementations et essaye d'anticiper les charges futures sur les immeubles de placement dès qu'il en a connaissance et fait le nécessaire pour les baux concernés : ERP (Etablissement Recevant du Public) supérieur à 2000 m² et Bail Vert.

1-1-6-2-13 - Risque de variations de cours

Courtois S.A n'a pas d'activité financière directe pour intervenir sur les marchés et ne devrait pas subir de fluctuations s'y rapportant.

La société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

1-1-7 - ENGAGEMENTS HORS BILAN

Cf. note 34 de l'annexe consolidée.

1-1-8 - RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE DU GROUPE (RSE)

La responsabilité sociétale des entreprises (RSE) est la contribution des entreprises aux enjeux du développement durable selon les dispositions de l'article 225-102-1 et R. 225.104 et suivants du code de commerce. La démarche consiste pour les entreprises à prendre en compte les impacts sociaux et environnementaux de leur activité pour adopter les meilleures pratiques possibles et contribuer ainsi à l'amélioration de la société et à la protection de l'environnement. Le groupe Courtois entend situer sa démarche de responsabilité sociétale d'entreprise au cœur de son activité, dans sa mission, son modèle économique, ses produits, ses objectifs stratégiques, et ses critères d'investissement. Le groupe Courtois détient essentiellement des immeubles anciens à son actif dans l'activité de Rénovation et Gestion d'Immeubles.

Sont inclus dans le périmètre du groupe :

Activité de Rénovation d'Immeubles :

- Achat d'immeubles anciens à Paris pour la vente lot par lot, avec principalement la réfection des parties communes, installation d'ascenseur s'il y a lieu, désamiantage et assainissement du bâti constituent des priorités.

Activité de Gestion d'Immeubles :

- Immeubles de Bureaux et locaux commerciaux en région Midi-Pyrénées essentiellement.
- Locaux d'habitation et commerce à Paris.

Données Sociales :

les salariés et le Président travaillant pour le groupe sont rémunérés par le Holding SAS Régia (non consolidé). Les coûts correspondants sont refacturés au groupe Courtois charges comprises hors prime sur le résultat consolidé.

A compter du 1^{er} janvier 2013 la seule salariée de Courtois S.A est rémunérée par la société SAS Régia (holding du groupe).

Données Environnementales :

- le degré exact de pollution n'est pas entièrement connu à l'acquisition du bien et les dossiers sont analysés en fonction des travaux à entreprendre.
- les travaux sont effectués à l'intérieur des appartements quand l'électricité, gaz, etc, ne sont pas aux normes, ou que des mesures d'assainissement sont nécessaires selon la vétusté ou le défaut d'entretien de l'immeuble.

Ethique des affaires et respect des obligations concernant le blanchiment :

a) le groupe Courtois s'efforce de rechercher des pratiques appropriées dans les rapports avec les locataires, soit au moyen d'un dialogue constructif, soit selon les nécessités ou impératifs des programmes de procurer un relogement adapté dans l'attente d'achèvement des chantiers.

b) fin 2012 les notaires concernés à titre habituel, et les principaux représentants du groupe Courtois ont été sensibilisés au strict respect des règles relatives à la lutte anti blanchiment avec rappel du décret du 3 décembre 2012.

Les tableaux présentés ci-après constituent une première approche par le groupe Courtois qui seront amenés à être enrichis en fonction des pratiques, de l'évolution de la réglementation et des risques identifiés.

TABLEAU DES INDICATEURS CLEFS DU GROUPE COURTOIS. (S.O : Sans Objet)

1/ Donnés sociales	
Emploi	
Effectif total et répartition des salariés par sexe, par âge et par zones géographique	1
Embauches et licenciements	S.O.
Rémunérations et leur évolution	S.O.
Organisation du travail	
Organisation du temps de travail Absentéisme	Néant
Relations sociales	
Organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	S.O.
Bilan des accords collectifs	S.O.
Santé et sécurité	
Conditions de santé et de sécurité au travail	
Bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	Néant
Accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	non significatif
Formation	
Politiques mises en œuvre en matière de formation	valorisation et actualisation du poste de travail
Le nombre total d'heures de formation	24 Heures (1 salarié)
Egalité de traitement	
Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	S.O.
Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	S.O.
Politique de lutte contre les discriminations	S.O.
Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives :	
au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	S.O.
à l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	S.O.
à l'élimination du travail forcé ou obligatoire	S.O.
à l'abolition effective du travail des enfants	S.O.

OIS S.A.

2/ Données environnementales	
Politique générale en matière environnementale	
Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation et de certification en matière d'environnement.	Le groupe s'efforce selon les dossiers de réduire et minimiser l'impact de son activité sur l'environnement et de diminuer les coûts associés à la consommation des ressources naturelles et énergétiques.
Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement. Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions.	Analyse préalable du risque : acceptation ou refus du dossier.
Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours.	S.O.
Pollution et gestion des déchets	
Mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement. Mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets. Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité.	Ne concerne pas le groupe à titre habituel.
Utilisation durable des ressources	
Consommation d'eau et approvisionnement en eau fonction des contraintes locales.	en fonction des immeubles.
Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation.	Mise en place par le groupe : Le papier : des systèmes des dématérialisations (relevés électroniques, signatures électroniques, supports numériques, etc.) consommation d'énergie : selon la vétusté immeubles anciens.
Consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables.	Selon les filiales ces travaux concernent l'isolation, les systèmes de chauffage et ou les ouvertures.
Utilisation des sols.	S.O.
Changement climatique	
Rejets de gaz à effet de serre.	S.O.
Adaptation aux conséquences du changement climatique.	S.O.
Protection de la biodiversité	
Mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité.	S.O.

Engagements sociétaux en faveur du développement durable	
Impact territorial, économique et social de l'activité de la société	
En matière d'emploi et de développement régional.	oui : selon la sous traitance
Sur les populations riveraines ou locales.	non
Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société, notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines.	
Conditions de dialogue avec ces personnes ou organisations Actions de partenariat ou de mécénat.	Artistes vivants.
•Sous-traitance et fournisseurs	
Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux.	
Importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale.	au niveau : 1/ du choix préalable des sous traitants 2/ par des recommandations spécifiques selon les chantiers.
Loyauté des pratiques	
Actions engagées pour prévenir la corruption * Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs.	Sensibilisation des rédacteurs d'acte et entités contractuellement liées.
•Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme	
Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme.	Néant.

1-2 - L'ACTIVITÉ PAR BRANCHES D'ACTIVITÉ DANS LES COMPTES SOCIAUX

Activité des filiales en K€.

Noms	Activité	Chiffre d'affaires	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Résultat Exceptionnel	Impôt sur les sociétés	Résultat de l'exercice
SFIC(1)	Rénovation Immeubles	8 363	227	(188)	412	(106)	345
L'Ariège	Rénovation Immeubles						N/S
Sci Rémusat	Gestion d'immeubles	61	29	3			32
Sci Ampère Stratège	Gestion d'immeubles	47	(1)	(7)			(7)
Sci Nord invest	Gestion d'immeubles	48	36	(5)			31
Sci Port Invest	Gestion d'immeubles	38	21	(3)			18
Sci Bonnefoy	Gestion d'immeubles	16	9			(3)	6
Sci Caudra	Gestion d'immeubles	242	191	5		(65)	131
Sci Daulz	Gestion Immeubles						
STP (retraitement 12 mois) (2)	Gestion de portefeuille		(8)	(36)			(44)

1 - SFIC chiffre d'affaires : dont 185 K€ de vente intra-groupe.

2 - La société clôture son exercice au 30 juin 2013.

1-2-1 - ACTIVITÉ DE RÉNOVATION D'IMMEUBLES

SARL FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS (FIC)

Le chiffre d'affaires s'élève à 8 178 K€ en progression de 49,78 % par rapport à 2011.

Le résultat net atteint 345 K€ à comparer à 128 K€ en 2011.

Priorité est donnée à l'écoulement des stocks en diminution de 17,96 % et qui totalisent donc 22 392 K€.

Des contraintes techniques tantôt pour les fondations, tantôt pour l'aménagement des sommets d'immeubles ont décalé la signature de deux ventes significatives de 2012 à 2013.

Pour autant en dépit d'un attentisme général et donc d'un ralentissement des transactions le volume de demandes et de visites pour les lots de la Foncière Immobilière Courtois ne se tarit pas.

La réforme du régime de T.V.A immobilière applicable au 11 mars 2010 permet d'exonérer de T.V.A les activités de Rénovation d'Immeubles sauf option expresse qui est choisie à la vente de chaque lot.

La FIC analyse l'opportunité d'opter ou non à la T.V.A sur marge à chaque vente.

Sur l'année 2012 la FIC n'a pas opté pour la T.V.A sur marge à l'exclusion des ventes pour l'immeuble Vivienne.

La valorisation des stocks inclut la T.V.A éventuellement déductible sur les acquisitions des immeubles, travaux, etc.

Pour les stocks qui avaient été acquis avant le 11 mars 2010, la T.V.A antérieurement déduite a été incorporée au prix de revient et une dette fiscale a été constatée en contrepartie.

Il y a lieu de noter que le remboursement attendu de T.V.A consécutivement à la loi de mars 2010 a été encaissé en date du 14 juin 2012 pour un montant de 388 K€.

La Foncière Immobilière Courtois est sollicitée pour l'acquisition de divers immeubles à Paris. Les propositions sont souvent à cause de prix surfaités, ou en raison d'un état locatif complexe pour le moment ajournés.

SARL L'ARIÈGE

Il n'y a pas eu d'activité en 2012.

1-2-2 - ACTIVITÉ GESTION DES IMMEUBLES

À fin décembre 2012, tous les biens sont loués sauf Croissy Beaubourg depuis le 14 mai 2012 date de départ de Technal.

Le groupe Courtois a décidé d'être encore plus rigoureux dans le choix des locataires alors qu'ils tentent parfois de se soustraire à leurs obligations et s'abritent derrière leur méconnaissance de la langue française et des textes en vigueur.

SCI REMUSAT local à Croissy-Beaubourg : la Sci ne détient que 25% de cet immeuble squatté par les gens du voyage et qui ont fait échouer la première promesse de vente.

Une nouvelle promesse est sur le point d'être signée puisque l'évacuation de ces lieux est enfin intervenue et que les locaux sont gardés.

SCI AMPERE : acquisition auprès de la Foncière Immobilière Courtois d'un local d'habitation 64 bis rue du Ruisseau à Paris 18^{ème} pour un montant de 185 K€.

1-2-3 - ACTIVITÉ GESTION DE PORTEFEUILLE

SOCIETE TOULOUSAINNE DE PORTEFEUILLE

Pour BV2, la liquidation du fonds est intervenue en date du 21 mai 2012.

BV3 (Banexi Ventures FCPR) créée en 2000 est remboursée à 66,68 % du total appelé à fin 2012.

Le portefeuille de BV3 est désormais en phase de maturité et en phase d'extinction.

La société STP a clôturé son exercice au 30 juin 2012 et a fait l'objet d'un arrêté des comptes intermédiaires pour les comptes consolidés afin d'harmoniser les dates de clôture de toutes les sociétés du groupe.

II – ACTIVITE PROPRE DE LA SOCIETE COURTOIS S.A

La Société Courtois S.A a réalisé un chiffre d'affaires de 607 K€ en progression de 17,41 % par rapport à 2011 suite au renouvellement du bail signé à effet du 1^{er} janvier 2012.

Après de longues négociations avec le locataire de l'immeuble « 33 rue de Rémusat à Toulouse » le renouvellement du bail et un protocole ont été signés en fin d'année.

Courtois S.A a accepté de participer à hauteur de 598 K€, montant qui représente la quote part des travaux de mise en conformité des locaux (électricité et chauffage).

Le bail nouveau pour une durée de neuf années dont six ans fermes pour un montant du loyer annuel de 600 K€ à effet du 1^{er} janvier 2012, fait également référence au bail vert et au statut ERP (Etablissement Recevant du public) d'une superficie supérieure à 2000 m².

2-1 - SITUATION DE LA SOCIÉTÉ ET ACTIVITÉ DURANT L'EXERCICE

L'augmentation du résultat d'exploitation soit 65 K€ provient essentiellement de la hausse du chiffre d'affaires.

Les produits financiers s'élèvent à 341 K€ et sont composés principalement des revenus de participation pour 301 K€.

Le résultat exceptionnel est de 13 K€ en 2012, il concerne essentiellement le boni et mali sur le contrat de liquidité.

Après impôt, le résultat est de 427 K€ contre 558 K€ en 2012.

Nous vous demanderons d'approuver ces comptes.

2-2 - ACTIVITÉS EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT

La société n'a eu aucune activité en matière de recherche et développement au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2012.

2-3 - PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Immeuble rue de Rémusat à Toulouse : un des futurs aléas est constitué par la reconfiguration majeure du centre ville de Toulouse ; en effet la ville a décidé de privilégier les déplacements doux en décourageant les automobilistes par de nouveaux sens de circulation en rupture avec les années passées.

Cette volonté municipale peut constituer un handicap à court terme mais sur une longue période, cela ne pourra que revaloriser les places de parkings disponibles au 33 rue de Rémusat.

2-4 - EVÈNEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS DEPUIS LA DATE DE CLÔTURE

Néant.

2-5 - SITUATION FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ

2-5-1 - EMPRUNTS

La société Courtois S.A au 31 décembre 2012 est endettée à taux fixe à hauteur de 1 K€ suite aux travaux de ravalement de façade arrière de l'immeuble « 33 rue de Rémusat à Toulouse ».

2-5-2 - DÉLAIS DE PAIEMENT FOURNISSEURS ET CLIENTS

2-5-3-1 - Dettes fournisseurs

Conformément aux dispositions des articles L441-6-1 et D441-4 du code de Commerce, nous vous indiquons ci-après la décomposition au 31 décembre 2011 et 2012 du solde des dettes à l'égard des fournisseurs :

En K€	Dettes non Echues						Dettes Echues	
	Montant de 30 jours		de 30 à 60 jours		plus de 60 jours		Au 31/12/2011	Au 31/12/2012
	Au 31/12/2011	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011	Au 31/12/2012		
Total des dettes fournisseurs	3	5		1			3	5

2-5-3-2 - Créances Clients

Courtois S.A n'a pas de clients s'agissant d'un strict rapport bailleur-preneur.

2-5-3 - ENGAGEMENTS HORS BILAN

Caution solidaire et hypothécaire de 1 800 K€ consentie à la BNP Paribas au profit de la société Foncière Immobilière Courtois.

2-6 - PRISE DE PARTICIPATION ET DE CONTRÔLE

Nous vous précisons qu'au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, il n'y a eu ni prise de participation, ni de prise de contrôle.

2-7 - EVOLUTION PRÉVISIBLE : Aucun changement significatif.

2-8 - PROGRÈS RÉALISÉS

Restructuration partielle de l'immeuble « 33 rue de Rémusat à Toulouse ».

2-9 - DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

La durée des pourparlers pour le renouvellement du bail de l'immeuble « 33 rue de Rémusat à Toulouse ».

2-10 - PERSPECTIVES D'AVENIR

En principe pas de modification notable attendue.

COURTOIS

III – AFFECTATION DU RESULTAT

3-1 - AFFECTATION DU RÉSULTAT

L'affectation du résultat de notre société que nous vous proposons est conforme à la loi et à nos statuts.

Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice 2012 de la façon suivante :

- Le bénéfice net de l'exercice s'élève à **426 882,97 €**
 - Et le report à Nouveau créateur de **621,60 €**

Soit au total la somme de 427 504,57 €

sera réparti comme suit :

- **Dividendes net à payer 305 676,00 €**
 se décomposant ainsi :
 • Premier dividende : 83 697,00 €
 • Super dividendes : 221 979,00 €
 - **Autres réserves 121 828,57 €**

Nous vous demandons de procéder à cette affectation du résultat.

Si vous approuvez cette affectation du résultat, le dividende distribué sera de 4,20 € par action.

La distribution est éligible, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, à la réfaction de 40 % prévue à l'article 158-3 2° du code Général des Impôts.

Ce dividende sera payable le 28 mai 2013. Le détachement du coupon interviendrait le 23 mai 2013.

Au cas où, lors de la date de détachement du coupon, la société détiendrait certaines de ses propres actions, les sommes correspondant aux dividendes non versés (L. 225-210 al 4) à raison de ces actions auto détenues, seraient affectées au report à nouveau.

3-2 - DISTRIBUTION ANTÉRIEURE DE DIVIDENDES (CGI 243 BIS)

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du code Général des Impôts, nous vous signalons qu'au cours des trois derniers exercices les distributions de dividendes ont été les suivantes :

Au titre de l'Exercice	Revenus éligibles à la réfaction		Revenus non éligibles à la réfaction
	Dividendes	Autres revenus distribués	
2009	305 676,00 €* Soit 4,20 € par action	-	-
2010	305 676,00 € Soit 4,20 € par action	-	-
2011	305 676,00 € Soit 4,20 € par action	-	-

* Incluant le montant du dividende correspondant aux actions auto détenues non versé et affecté au compte report à nouveau.

3-3 - DÉPENSES ET CHARGES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT (CGI 39-4)

Néant

IV – ACTIONNARIAT & ÉVOLUTION BOURSIÈRE

4-1 - ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ

Nous vous signalons l'identité des personnes détenant directement ou indirectement au 31 décembre 2012 plus de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 33,33 %, 50 %, et 66,66 %, de 90 %, de 95 % du capital social ou droits de vote aux Assemblées Générales :

Conformément à l'article L 233-13 du code de Commerce, nous vous précisons qu'au 31 décembre 2012 :

- la société SAS Régia détenait 38 202 actions nominatives de la Société Courtois S.A, représentant 52,49 % du capital et 56,89 % des droits de vote réels (hors actions auto détenues privées du droit de vote).

- Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE détenait directement et indirectement (par l'intermédiaire de la société SAS Régia) 52,78 % du capital de Courtois S.A et 57,06 % des droits de vote réels.

COURTOIS S.A.

Actionnaires	En Capital	En droit de Vote
Détenant plus de 5 %	-	-
Détenant plus de 10 %	-	-
Détenant plus de 15 %	-	-
Détenant plus de 20 %	-	-
Détenant plus de 25 %	-	-
Détenant plus de 30 %	-	-
Détenant plus de 33,33 %	-	-
Détenant plus de 50 %	SAS Régia Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE	SAS Régia Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE
Détenant plus de 66,66 %	-	-
Détenant plus de 90 %	-	-
Détenant plus de 95 %	-	-

Courtois S.A n'a pas eu connaissance de modifications de cette liste au cours de l'année 2012.

Nous vous informons qu'au cours de l'exercice social :

- Conformément aux dispositions de l'article L 233-6 du code de commerce, il est précisé que la société n'a pas pris de participations significatives, ni pris le contrôle d'autres sociétés.

- La société ne détient aucune participation croisée au sens de l'article R. 233-19 du code de Commerce, ni aucune action d'autocontrôle au sens de l'article L.233-13 du code de Commerce.

4-2 - QUOTITÉ DE CAPITAL DÉTENUE PAR LES SALARIÉS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Conformément à l'article L 225-102 du code de commerce, nous vous indiquons qu'à la clôture de l'exercice 2012, il n'y avait pas de participation des salariés au sein du capital de la société.

4-3 - OPÉRATIONS SUR TITRES DES MANDATAIRES SOCIAUX, DES HAUTS RESPONSABLES ET DE LEURS PROCHES AU COURS DE L'EXERCICE 2012

Nom et prénom	Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE
Fonctions exercées au sein de l'émetteur	Président Directeur Général
Opérations réalisées par personne liée à la personne ci-dessus	
Description de l'instrument financier	Actions
Nombre total d'instruments financiers cédés	
Prix moyen pondéré	
Montant total des cessions	
Nombre total d'instruments financiers acquis	60
Prix moyen pondéré	118,00 €
Montant total des acquisitions	7 080,00 €

4-4 - CONTRAT DE LIQUIDITÉ

Le 18 février 2008, la société Courtois S.A a confié la mise en œuvre d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie de l'AMAFI à Oddo Corporate Finance.

Pour la mise en œuvre de ce contrat, les moyens suivants ont été initialement affectés au compte de liquidité : 30 000 €.

Détail des achats et ventes au cours de l'année 2012 dans le cadre du contrat de liquidité :

	Nombre d'actions achetées	Nombre d'actions vendues	Cours moyens des achats	Cours moyens des ventes	Nombre d'actions détenues au 31/12/2012	Montant des actions au 31/12/2012	% de capital
Année 2012	1424	1414	101,43	103,1	185	19003,15	0,25%

Montant des frais de négociations : néant

4-5 - ACTIONS PROPRES

L'Assemblée Générale Ordinaire du 22 mai 2012 a autorisé le Conseil d'Administration, pour une période de 18 mois, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du code de Commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la société dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction du capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Au cours de l'exercice 2012, il n'y a pas eu d'opérations d'achat effectuées par la société sur ses propres titres en application des articles L.225-209 et suivants du code de Commerce en dehors des opérations réalisées dans le cadre du contrat de liquidité. (Cf. § 4.4).

Au 31 décembre 2012, Courtois S.A détient en dehors du contrat de liquidité 88 de ses actions propres (0,12 % du capital) affectées à la croissance externe comptabilisées sous la rubrique : « Autres immobilisations financières » un montant total de 7 689,73 €.

Nombre d'actions inscrites à la clôture de l'exercice : 273 (soit 0,38 % du capital).

Valeur évaluée au cours d'achat : 97,78 €uros.

Valeur nominale globale : 6 279 €uros.

Objectifs : opérations de croissance externe (88 actions) et animation du cours via le contrat de liquidité (185 actions).

Les actions détenues par la société n'ont fait l'objet d'aucune réaffectation à d'autres finalités depuis la dernière autorisation consentie par l'Assemblée Générale, ni d'aucune utilisation.

Nous vous proposons de renouveler ledit programme afin de conférer au Conseil d'Administration, pour une période de dix-huit mois, les pouvoirs nécessaires pour procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la société dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 22 mai 2012 dans sa neuvième résolution.

Les acquisitions pourraient être effectuées en vue de :

- assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action Courtois par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI admise par l'AMF,
- conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la société,

- assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe,

- assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur,

- procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale des actionnaires du 22 mai 2012 dans sa dixième résolution à caractère extraordinaire.

Ces achats d'actions pourraient être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'Administration appréciera.

Ces opérations pourraient notamment être effectuées en période d'offre publique dans le respect du règlement général de l'AMF et spécialement dans le cadre de l'article 231-40 dudit règlement si, d'une part, l'offre est réglée intégralement en numéraire et, d'autre part, les opérations de rachat sont réalisées dans le cadre de la poursuite de l'exécution du programme en cours et qu'elles ne sont pas susceptibles de faire échouer l'offre.

La société n'entend pas utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés.

Nous vous proposons de fixer le prix maximum d'achat à 150 € par action et en conséquence le montant maximal de l'opération à 1 091 700 €.

Le Conseil d'Administration disposerait donc des pouvoirs nécessaires pour faire le nécessaire en pareille matière.

4-6 - EVOLUTION DU COURS DE L'ACTION

- Marché : Euronext compartiment C
- Place de Cotation : Nyse Euronext Paris (France)
- Indice Principal : CAC All Shares
- Code ISIN : FR0000065393



Au mois de mai 2012 l'action Courtois S.A a coté 118 €, soit le cours le plus élevé de l'exercice.

4-7 - COTATION

NYSE EURONEXT, a conclu avec FTSE un partenariat permettant de classer par secteurs économiques, les sociétés cotées sur les marchés selon la nomenclature ICB.

Notre société actuellement classée en :
« **8633 Real Estate Holding & Development** ».

Suite à la nouvelle organisation Nyse Euronext a établi les indices de son marché français pour une meilleure harmonisation et pour apporter plus de visibilité et de liquidité aux émetteurs et investisseurs.

Euronext Paris en date du 17 septembre 2011 après clôture du marché a pris la décision d'admettre la société Courtois S.A dans l'échantillon composant l'indice CAC All Shares.

Les valeurs ainsi cotées sur EURONEXT sont classées par ordre alphabétique avec un critère d'identification supplémentaire correspondant à leur compartiment de capitalisation boursière.

Ainsi, Courtois S.A est classée dans le compartiment C constitué par les sociétés dont la capitalisation boursière moyenne est inférieure à 150 millions d'€uros.

Notre société est cotée sur le marché « NYSE EURONEXT » compartiment C.

	2012	2011	2010	2009	2008
Valeur nominale	23	23	23	23	23
Revenu par actions	4,20	4,20	4,20	4,20	3,50
Cours extrême en bourse					
Cours + haut	118,00	145,00	115	106,70	117
Cours + bas	97,00	87,00	88,02	74,50	67,02
Dividende net	4,20	4,20	4,20	4,20	3,50
Bénéfice par action ajusté	5,86	7,66	8,76	8,16	3,80
Dernier cours de l'exercice	103,50	97,00	94,01	92,50	79,80
Taux de rendement global sur la base du dernier cours de l'exercice (en %)	4,06	4,33	4,47	4,54	4,39

V – ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

5-1 - MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR LES ADMINISTRATEURS DE COURTOIS S.A

5-1-1 - MANDATS DÉTENUS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ COURTOIS S.A

Composition du Conseil d'Administration au 31 décembre 2012.

Nom Prénom	Date de nomination ou renouvellement	Expiration du mandat avec l'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice clos le :	Fonction principale exercée dans la société
Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE	Renouvellement : AG du 14/05/2009	31/12/2014	Président du Conseil d'Administration Et Directeur Général de la Société
Régia-représentant permanent : Mme Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE	Nomination représentant permanent : AG du 29/05/1990 Renouvellement : AGM du 15/05/2008	31/12/2013	Administrateur
Jennifer COURTOIS DE VIÇOSE	Nomination : AG du 14/05/2009	31/12/2014	Administrateur
Jacques RAIBAUT	Nomination : AG du 05/05/1999 Renouvellement : AG du 19/05/2011	31/12/2016	Administrateur
Jean-Jacques PONS - GERMAIN	Nomination : AG du 18/05/2010	31/12/2015	Administrateur
Jacques GAYRAL	Nomination : AG du 17/05/2005 Renouvellement : AG du 19/05/2011	31/12/2016	Administrateur
François - Louis SALVADOR	Nomination : AG du 18/05/2010	31/12/2015	Administrateur

5-1-2 - RENOUELEMENT ET NOMINATION

Nous vous suggérons de procéder au renouvellement du mandat du Censeur de M. Xavier AZALBERT pour une nouvelle période de 6 années, conformément aux dispositions de l'article 15 des statuts, qui expirera en 2019, au terme de l'Assemblée Générale Ordinaire appelé à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

A la connaissance de la société il est précisé que les membres des organes d'administration et direction du groupe Courtois SA n'ont subi aucune condamnation pour fraude et aucune sanction publique au cours de cinq dernières années.

5-1-3 - MANDATS EXERCÉS PAR LES ADMINISTRATEURS DANS D'AUTRES SOCIÉTÉS

5-1-3-1 - Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE

Président Directeur Général de Courtois S.A

Nom de la société	Forme juridique de la Société	Fonction
SFIC	Sarl	Gérant
L'Ariège	Sarl	Gérant
Bonnefoy	Sci	Représentant de la SFIC gérante
Nord Invest	Sci	Représentant de la SFIC gérante
Caudra	Sci	Représentant de la SFIC gérante
Port Invest	Sci	Représentant de la SFIC gérante
Rémusat	Sci	Gérant
Ampère Stratège	Sci	Représentant de la SFIC gérante
Daulz	Sci	Gérant
STP	Sarl	Gérant
Régia	Sas	Président
Quiévrain	Sci	Co-Gérant
Caisse d'épargne Midi-Pyrénées	Coopérative	Membre du C.O.S
SLE Haute Garonne Sud Ouest	Coopérative	Président
IRDI	Sa	Censeur

5-1-3-2 - SAS Régia

Administrateur de Courtois S.A, représentée par Madame Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE

Nom de la société	Forme juridique de la Société	Fonction
Quiévrain	Sci	Co-Gérant
Régia	Sas	Directeur Général

5-1-3-3 - Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE

Administrateur de Courtois S.A

Nom de la société	Forme juridique de la Société	Fonction
Régia	Sas	Responsable du Développement –salariée
Conseiller Général du Département de la Haute Garonne		

5-1-3-4 - Monsieur Jacques RAIBAUT

Administrateur de Courtois S.A

Nom de la société	Forme juridique de la Société	Fonction
Mapad Cépière	Association	Président du Conseil
Mapad Flourens	Association	Président du Conseil
Ymca Cépière	Association	Président du Conseil

5-1-3-5 - Monsieur Jean-Jacques PONS - GERMAIN

Administrateur de Courtois S.A

Nom de la société	Forme juridique de la Société	Fonction
Tourisme Média Editions « TME »	Sarl	Gérant
Participations et réalisations Immobilières	Sci	Gérant
ImmoPlan	Sci	Gérant
Octogone	Sci	Gérant
Cour Carrée	Sci	Gérant
Peci	Sarl	Gérant

5-1-3-6 - Monsieur Jacques GAYRAL

Administrateur de Courtois S.A

Nom de la société	Forme juridique de la Société	Fonction
Jacqar	Sarl	Gérant

5-1-3-7 - Monsieur François-Louis SALVADOR

Administrateur de Courtois S.A

Nom de la société	Forme juridique de la Société	Fonction
Sofibus	Sa	Censeur

5-2 - RÉMUNÉRATIONS BRUTES, JETONS DE PRÉSENCE ET ENGAGEMENTS PRIS ENVERS LES MANDATAIRES SOCIAUX

5-2-1 - RÉMUNÉRATIONS BRUTES DU PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL

- La rémunération fixe du Président Directeur Général de Courtois S.A est versée par la société holding REGIA puis refacturée par cette dernière, charges comprises plus T.V.A, à l'ensemble du groupe consolidé (avantages en nature inclus).
- La rémunération variable du Président Directeur Général de Courtois S.A est déterminée de la façon suivante : une rémunération brute proportionnelle de 4,50% sur le résultat net d'ensemble consolidé du groupe Courtois calculé avant impôts sur les bénéfices.

Cette prime versée par Régia est refacturée charges comprises plus T.V.A. au groupe Courtois et est perçue et facturée en deux temps :
 - un acompte de 60% versé en mai de chaque année sur la base des comptes de l'exercice précédent, à noter que l'acompte 2012 n'a pas été versé.
 - le solde le mois suivant dès l'arrêté des comptes annuels par le Conseil d'Administration.

Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE	Montant au 31/12/11 (en milliers d'Euros)		Montant au 31/12/2012 (en milliers d'Euros)	
	dus	versés	dus	versés
Rémunération fixe	184	184	184	184
Rémunération variable	31	56	53	31
Rémunération exceptionnelle				
Jetons de présence	4	4	4	4
Percoi et Pei	9	9	9	9
Retraite collective à cotisations définies	10	10	9	9
Avantages en nature (véhicule)	6	6	10	10
TOTAL	244	269	269	247

Le montant de la rémunération variable au 31 décembre 2012 s'élève à 53 K€ hors charges patronales et T.V.A.
 (cf. note 33.2 de l'annexe consolidée).

Au 31 décembre 2012, aucune société du groupe Courtois n'a attribué de stock-options, ni de golden parachutes, ni d'indemnités quelconques en cas de départ ou de rachat de la société.

Dirigeants Mandataires Sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
M. Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE PDG		X	X *			X		X

* Le montant pris en charge par la Société SAS Régia (holding) et refacturé au groupe Courtois au titres du régime de retraite supplémentaire est de 9 K€.

5-2-2 - JETONS DE PRÉSENCE

Nous vous informons qu'il a été versé 49 K€ de jetons aux mandataires sociaux durant l'exercice 2012 contre 48 K€ en 2011.

Membres du Conseil d'administration et censeur	Jetons versés au 31/12/11 (en milliers d'euros)	Jetons versés au 31/12/12 (en milliers d'euros)
Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE	4	4
Société Régia représentée par M ^{me} COURTOIS de VIÇOSE	4	4
Jennifer COURTOIS de VIÇOSE	4	4
Jacques RAIBAUT	20	15
Jean-Jacques PONS-GERMAIN	4	4
Jacques GAYRAL	4	4
François RIVIÈRE	2	
François SALVADOR	2	10
Xavier AZALBERT (censeur)	4	4
Total	48	49

5-2-3 - AUTRES RÉMUNÉRATIONS

Jennifer COURTOIS de VIÇOSE est rémunérée par le Holding SAS Régia (non consolidée) au titre de son contrat de travail en qualité de Responsable du Développement, sa rémunération brute pour l'année 2012 d'un montant annuel de 58 800€ est refacturée charges comprises plus T.V.A au groupe Courtois.

5-3 - MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Aucun mandat de commissaire aux comptes n'arrive à expiration à l'issue de la prochaine Assemblée.

5-4 - LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Nous vous demandons d'approuver les conventions nouvelles visées à l'article L. 225-38 du code de Commerce et régulièrement autorisées préalablement par le Conseil d'Administration et de ratifier les conventions réglementées ayant fait l'objet d'une tacite reconduction au cours de l'exercice 2012.

Vos commissaires aux comptes vous les présentent et vous donnent à leur sujet toutes les informations requises dans leur rapport spécial.

VI – CONSEQUENCES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

La société ne s'est appuyée sur aucun référentiel pour apprécier les conséquences sociales et environnementales de son activité.

INFORMATIONS SOCIALES

L'effectif de la société est de 1 personne les mesures prévues ne sont pas applicables.

Il est précisé que à effet du 1^{er} janvier 2013 la seule salariée de Courtois S.A sera rémunérée par la société SAS Régia (holding du groupe) et sera refacturée au groupe Courtois (en sus charges sociales plus T.V.A).

Les relations professionnelles et le bilan des accords collectifs :
Non applicable.

La formation :
Non applicable.

L'emploi et l'insertion des travailleurs handicapés :
Non applicable.

Les oeuvres sociales :
Non applicable.

L'importance de la sous-traitance :
Non applicable.

La manière dont la société prend en compte l'impact territorial de ses activités en matière d'emploi et de développement régional :
Non applicable.

Le cas échéant, les relations entretenues par la société avec les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines :
Non applicable.

L'importance de la sous-traitance et la manière dont la société promet auprès de ses sous-traitants et s'assure du respect par ses filiales des dispositions des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail :
Non applicable.

La manière dont les filiales étrangères de l'entreprise prennent en compte l'impact de leurs activités sur le développement régional et les populations locales :
Non applicable.

Répartition des contrats à durée indéterminée, des contrats à durée déterminée et des intérimaires :

Courtois S.A vous informe qu'il n'existe qu'un seul salarié, au sens du droit du travail. Ce dernier est titulaire d'un contrat de travail à durée indéterminée.

Le recours aux contrats à durée déterminée et au personnel intérimaire est inexistant mais notre société peut faire appel de façon limitée à des vacataires.

Plans de réduction des effectifs (sauvegarde de l'emploi, efforts de reclassement, réembauches et mesures d'accompagnement) :

Aucun plan de réduction des effectifs n'est en cours.

Organisation du temps de travail : durée pour les salariés à temps plein et à temps partiel, absentéisme :

Non applicable

Rémunérations et charges sociales :

Les rémunérations et leurs évolutions sont proportionnelles au niveau de leur responsabilité.

Les charges de personnel totales de l'exercice se sont élevées à 37 K€ en 2012 contre 40K€ en 2011.

Conditions d'hygiène et de sécurité :

Notre société répond aux normes d'hygiène et de sécurité actuellement en vigueur.

Compte tenu du nombre de salariés employés par notre société, les autres informations prévues par le décret du 20 février 2002 sont inapplicables et ne sont donc pas mentionnées dans le présent rapport.

VIÇOSE S.A.

ELÉMENTS SUR LES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX

DANS LE CADRE DE SA DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE COURTOIS SA VEILLERA À :

- Améliorer sa connaissance de sa situation environnementale,
- Améliorer la prise en compte de l'environnement dans ses différentes activités.

COURTOIS SA CHERCHE À ATTEINDRE LES OBJECTIFS SUIVANTS :

- Favoriser la prise en compte de l'environnement dans la conception de la gestion des bâtiments,
- Impliquer les fournisseurs et pre stataires dans sa démarche de gestion environnementale,
- Prévenir les impacts des différents projets,
- Inciter les locataires à œuvrer dans le même sens.

Les activités de Courtois S.A ne sont pas génératrices de risques environnementaux notables.

Consommation de ressources en eau, matières et énergie et mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables :

L'activité de Courtois S.A nécessite une consommation limitée de ressources en eau (l'eau consommée provient des moyens de distribution publics) et en énergie (d'origine électrique et gaz).

Rejet dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement, nuisances sonores et olfactives :

L'exploitation habituelle de Courtois S.A ne fait pas apparaître de rejet grave en termes d'environnement, nuisances sonores et olfactives.

Mesures prises pour limiter les atteintes à l'équilibre biologique, aux milieux naturels, aux espèces animales et végétales protégées :

Non applicable.

Démarches d'évaluation ou de certification entreprises en matière d'environnement et mesures prises, le cas échéant, pour assurer la conformité de l'activité de la société sur l'environnement aux dispositions législatives réglementaires applicables en cette matière. :

Néant.

Dépenses engagées pour prévenir les conséquences de l'activité de la société sur l'environnement :

Néant.

Engagements Sociétaux en faveur de la lutte contre les discriminations et de la promotion des diversités :

Courtois S.A emploie une personne et n'est pas concernée par cet engagement.

La société n'envisage pas d'embauche et n'a pas mis en place de politique particulière en la matière.

VII - ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN PERIODE D'OFFRE PUBLIQUE

- La structure du capital ainsi que les participations directes ou indirectes connues de la société et toutes informations en la matière sont décrites au paragraphe 4-1 ci-dessus.
- Il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote.
- A la connaissance de la société, il n'existe pas de pactes ou autres engagements signés entre actionnaires.
- Il n'existe pas de titre comportant des droits de contrôle spéciaux. Toutefois, il est précisé qu'un droit de vote double est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire. (Article 13 des statuts).
- Il n'existe pas de mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionariat du personnel avec des droits de contrôle qui ne sont pas exercés par ce dernier.
- Les règles de nomination et de révocation des membres du Conseil d'Administration sont les règles légales et statutaires prévues à l'article 14 des statuts.
- En matière de pouvoirs du Conseil d'Administration, les délégations en cours sont décrites dans le présent rapport au paragraphe 4-5 ci-dessus (programme de rachat d'actions) et dans le tableau des délégations d'augmentation du capital en annexe 1.
- La modification des statuts de notre société se fait conformément aux dispositions légales et réglementaires.
- Il n'existe pas d'accords conclus par la société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société.
- Il n'existe pas d'accord particulier prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions de membres du Conseil d'Administration.

VIII - CONCLUSION

Votre Conseil vous invite à approuver par votre vote, le texte des résolutions qu'il vous propose.

Le Conseil d'Administration.

COURTOIS

ANNEXE 1 : TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS EN MATIERE
D'AUGMENTATION DE CAPITAL EN COURS DE VALIDITE

Nature de la délégation	Date de l'AGE	Date d'expiration de la délégation	Montant autorisé	Utilisations au cours des exercices précédents	Utilisations au cours de l'exercice clos le 31/12/2012	Montant résiduel au 31/12/2012
Délégation en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	22/05/2012	21/07/2014	800 000 €	N/A	Néant	800 000 €
Délégation en vue d'augmenter le capital avec maintien du Droit Préférentiel de Souscription (DPS)	22/05/2012	21/07/2014	800 000 € en nominal de l'augmentation de capital 4 000 000 € en valeurs mobilières	N/A	Néant	800 000 € en nominal de l'augmentation de capital 4 000 000 € en valeurs mobilières
Délégation en vue d'augmenter le capital avec suppression du DPS par offre au public	22/05/2012	21/07/2014	800 000 € en nominal de l'augmentation de capital* 4 000 000 € en valeurs mobilières **	N/A	Néant	800 000 € en nominal de l'augmentation de capital 4 000 000 € en valeurs mobilières
Délégation en vue d'augmenter le capital avec suppression du DPS par placement privé	22/05/2012	21/07/2014	670 000 € en nominal de l'augmentation de capital* et 20 % du capital par an 4 000 000 € en valeurs mobilières**	N/A	Néant	670 000 € en nominal de l'augmentation de capital et 20 % du capital par an 4 000 000 € en valeurs mobilières
Délégation en vue d'augmenter le capital avec suppression du DPS en faveur des adhérents d'un PEE	22/05/2012	21/07/2014	40 000 €	N/A	Néant	40 000 €
Délégation en vue d'augmenter le capital en rémunération d'un apport de titres ou de valeurs mobilières	22/05/2012	21/07/2014	10 % du capital social	N/A	Néant	10 % du capital social

* Plafonds communs

** Plafonds communs

O I S S . A .

RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ EXERCICES (en Euros)

Article R.225-102 du Code de Commerce.

NATURE DES INDICATIONS	2012	2011	2010	2009	2008
	12 mois				
I. SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE					
a) Capital social	1 673 940	1 673 940	1 673 940	1 673 940	1 673 940
b) Nombre d'actions émises	72 780	72 780	72 780	72 780	72 780
c) Nombre d'obligations convertibles en actions					
II. RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS					
a) Produits de l'exploitation (loyers+ autres)	606 749	517 099	511 910	533 390	491 037
b) Bénéfice avant impôt, amortissements et montant net des provisions	580 415	711 452	579 015	579 710	290 268
c) Impôt sur les bénéfices	103 930	48 066	(64 501)	(15 791)	(24 831)
d) Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	426 883	557 736	637 242	593 525	276 678
e) Montant des bénéfices distribués	305 676	305 676	305 676	305 676	254 730
III. RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements et provisions	6,55	9,11	8,84	8,18	4,33
b) Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	5,87	7,66	8,76	8,16	3,8
c) Dividende versé à chaque action dont la valeur nominale est de :	4,20 23	4,20 23	4,20 23	4,20 23	3,50 23
IV. PERSONNEL					
a) Nombre de salariés	1	1	1	1	1
b) Montant masse salariale	23 110	25 137	32 052	32 384	32 111
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	13 553	14 375	10 347	21 799	18 733

COURT

RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR LES CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SUR LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Chers actionnaires,

La loi fait obligation au Président du Conseil d'Administration des sociétés anonymes dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé de rendre compte, dans un rapport joint à celui du Conseil :

- *de la composition du Conseil et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein,*
- *de l'organisation,*
- *des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil,*
- *des éventuelles limitations apportées aux pouvoirs du Directeur Général,*
- *des références faites à un code de gouvernement d'entreprise,*
- *des modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale,*
- *des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la société.*

Ce rapport précise également les principes et règles arrêtés pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux et les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

La préparation et l'élaboration du présent rapport ont été effectuées par le Président après consultation avec des membres du Conseil d'Administration.

Le présent rapport a été approuvé par le Conseil d'Administration le 20 mars 2013 et transmis aux Commissaires aux Comptes.

I - LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Lors de sa réunion du 2 février 2010, le Conseil d'Administration de Courtois S.A a décidé de changer de code de référence en matière de gouvernement d'entreprise et d'adopter le code MIDDLENEXT de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites de décembre 2009 au lieu et place du Code AFEP/MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées, car il a estimé que le Code Middlednext était plus adapté compte tenu de la taille de la société et de la structure de son actionariat.

Le Conseil d'Administration a pris connaissance des points de vigilance dudit code, lors de sa réunion du 29 octobre 2012. Ont notamment été particulièrement réexaminées, l'évaluation de la Direction du groupe et de la pertinence de la stratégie ainsi que la problématique de la succession du dirigeant

Ce code est disponible sur le site Internet <http://www.middlenext.com> dans la rubrique « Actualités ».

1 - LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LES COMITES

1-1 Le Conseil d'Administration

1-1-1 - La composition du conseil *

Au 31 décembre 2012, le conseil est composé de 7 membres tous de nationalité française :

- M. Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE, Président Directeur Général (cf. note V du rapport du Conseil d'Administration)
 - Licencié en droit, DES de Droit Privé
 - Antérieurement directeur de Banque et Gérant de Scpi
- SAS Régia représentée par M^{me} Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE
 - Pharmacien

- M^{me} Jennifer COURTOIS de VIÇOSE
 - Licenciée en droit
 - Responsable Développement du groupe Courtois
- M. Jacques RAIBAUT
 - Licencié en droit, DES de droit privé
 - Antérieurement Président d'une société HLM
- M. Jacques GAYRAL
 - Diplômé Ecole supérieure de Commerce de Paris
 - Antérieurement promoteur constructeur
- M. Jean-Jacques PONS-GERMAIN
 - Ancien promoteur Immobilier
 - Gestionnaire de sociétés
- M. François-Louis SALVADOR
 - Docteur en Droit
 - Chargé de cours à l'Université Toulouse Capitole
 - Antérieurement chargé des filiales immobilières Mutuelle du Mans

Par ailleurs, le Conseil d'Administration comprend un censeur (cf.1.1.7) :

- M. Xavier Azalbert
 - Doctorat en Econometrie
 - Administrateur de VALGO

Parmi les membres du Conseil quatre d'entre eux : Messieurs RAIBAUT, GAYRAL, PONS-GERMAIN et SALVADOR, sont considérés comme indépendants conformément à la définition donnée dans le Code gouvernement d'entreprise Middlednext de décembre 2009.

Les critères d'indépendance retenus par notre société, conformément au Code Middlenext, sont les suivants :

- Ne pas être ni avoir été au cours des 3 dernières années salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société du groupe ;
- Ne pas être client, fournisseur ou banquier significatif de la société ou de son groupe pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité ;
- Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- Ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des 3 dernières années ;
- Ne pas être actionnaire de référence de la société.

La proportion des membres indépendants, au sens des critères définis par Middlenext, représente plus de la moitié des membres du Conseil d'Administration.

Courtois S.A a constamment mis l'accent sur l'indépendance des administrateurs par un choix délibéré de nomination de tiers qualifiés et professionnellement reconnus.

La loi du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des Conseils d'Administration et de surveillance et à l'égalité professionnelle a institué des règles relatives à la promotion de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes. Elle a notamment modifié les dispositions de l'article L. 225-37 du code de Commerce, qui prévoit désormais que le Président doit rendre compte dans son rapport de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein.

A cet égard, il est rappelé que la proportion des membres de chaque sexe au sein du Conseil d'Administration de la société est :
- 29% de femmes,
(dont l'une est le représentant permanent d'une personne morale)
- 71 % d'hommes.

Le conseil estime que cette proportion est satisfaisante.

1-1-2 - Le cumul des mandats

Cf. note V du rapport de gestion du Conseil d'Administration

1-1-3 - Les conditions de préparation des travaux du Conseil

Pour permettre aux membres du Conseil de préparer utilement les réunions, le Président s'efforce de leur communiquer toutes informations ou documents nécessaires préalablement.

C'est ainsi que le projet des comptes annuels a été transmis aux administrateurs 8 jours avant la réunion du Conseil appelée à les arrêter.

Chaque fois qu'un membre du Conseil en a fait la demande, le Président lui a communiqué dans la mesure du possible, les informations et documents complémentaires qu'il désirait recevoir.

1-1-4 - La tenue des réunions du Conseil

Les convocations ont été faites par écrit 15 jours au moins à l'avance.

Les réunions se sont tenues au siège social.

Le Conseil s'est réuni 8 fois au cours de l'exercice 2012.

Les réunions du Conseil se sont tenues aux dates suivantes :

- **le 1^{er} février 2012** : examen du chiffre d'affaires du 4^{ème} trimestre 2011, synthèse concernant l'évaluation des travaux du Conseil d'Administration et point sur l'activité du groupe,
- **le 21 mars 2012** : examen et arrêté des comptes consolidés et sociaux au 31/12/2011, proposition d'affectation du résultat, rapport de gestion, examen de la politique en matières d'égalité professionnelle et salariale, proposition de renouvellement du mandat des Commissaires aux Comptes, approbation du rapport du Président, projet de résolutions, préparation de l'Assemblée Générale, proposition de mise en harmonie des statuts,
- **le 25 avril 2012** : examen du chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2012, préparation de l'information financière trimestrielle et point sur l'activité du Groupe,
- **le 22 mai 2012 à 12h30** : mise en œuvre de l'autorisation de l'Assemblée Générale Mixte du 22 mai 2012 à l'effet d'opérer sur les propres actions de la société, répartition des jetons de présence et point sur l'activité du Groupe,
- **le 22 mai 2012 après l'assemblée** : mise en œuvre de l'autorisation de l'Assemblée Générale Mixte du 22 mai 2012 à l'effet d'opérer sur les propres actions de la société, répartition des jetons de présence et point sur l'activité du Groupe,
- **le 29 août 2012** : examen et arrêté de comptes consolidés semestriels au 30 juin 2012, ratification du renouvellement des conventions concernant les avances de trésorerie entre la SAS Régia et Courtois S.A et entre Courtois S.A et les filiales, point sur le dossier 33 rue de Rémusat à Toulouse, point sur l'activité du Groupe,
- **le 29 octobre 2012** : examen du chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2012, questionnaire remis aux administrateurs concernant l'évaluation des travaux du Conseil d'Administration, autorisation des remboursements des frais de voyages et de déplacements aux membres du Conseil d'Administration, point sur le dossier « 33 rue de Rémusat à Toulouse » et sur l'activité du Groupe,
- **le 14 décembre 2012** : synthèse concernant l'évaluation des travaux du Conseil d'Administration, point sur le dossier « 33 rue de Rémusat à Toulouse » et sur l'activité du Groupe et autorisation préalable des conventions et actes suivants :
 - des avances en compte courant consenties de Régia à Courtois S.A,
 - des avances en compte courant consenties de STP à Courtois S.A,
 - des avances en compte courant consenties de Courtois S.A à FIC,
 - convention d'intégration fiscale entre Courtois S.A, FIC, Caudra et Bonnefoy,
 - modification de la refacturation au titre du contrat d'animation et de prestations de services de Régia au groupe Courtois.

Au cours de l'exercice 2012, l'assiduité des membres aux réunions du Conseil ressort de la façon suivante : 94,64 %, soit une nette amélioration par rapport à 2011 qui n'a enregistré que 67,19 %.

Les Commissaires aux Comptes ont été convoqués aux réunions du Conseil d'Administration qui arrêtent les comptes annuels, les comptes semestriels, ainsi qu'aux réunions du 29 octobre et du 14 décembre 2012.

1-1-5 - Le règlement intérieur du Conseil

Le Conseil a adopté un règlement intérieur disponible sur le site Internet « www.courtois-sa.com ».

Ce règlement intérieur est régulièrement mis à jour pour tenir compte des évolutions législatives et réglementaires ainsi que des nouvelles recommandations.

Ainsi, le Conseil d'Administration du 17 mars 2011 a modifié le règlement intérieur afin d'y intégrer, conformément à la recommandation de l'AMF du 3 novembre 2010, les fenêtres négatives applicables aux personnes ayant accès à des informations privilégiées de :

- 30 jours calendaires minimum avant la publication des comptes annuels et semestriels,
- 15 jours calendaires minimum avant la publication de chaque chiffre d'affaires (annuel, semestriel ou trimestriel).

Les interventions ne sont autorisées que le lendemain de la publication des informations concernées, sous réserve pour l'intéressé de ne détenir aucune information privilégiée par ailleurs.

Concernant la prévention et la gestion du conflit d'intérêts, le règlement intérieur du Conseil précise que dans une situation laissant apparaître ou pouvant laisser apparaître un conflit d'intérêt entre l'intérêt social et son intérêt personnel direct ou indirect ou l'intérêt de l'actionnaire ou du groupe d'actionnaires qu'il représente, l'administrateur concerné doit :

- informer dès qu'il en a connaissance le Conseil,
- et en tirer toute conséquence quant à l'exercice de son mandat. Ainsi, selon le cas, il devra :
 - soit s'abstenir de participer au vote de la délibération correspondante,
 - soit ne pas assister aux réunions du Conseil d'Administration durant la période pendant laquelle il se trouvera en situation de conflit d'intérêts,
 - soit démissionner de ses fonctions d'administrateur.

A défaut de respecter ces règles d'abstention, voire de retrait, la responsabilité de l'administrateur pourrait être engagée.

En outre, le Président du Conseil d'Administration ne sera pas tenu de transmettre au(x) administrateur(s) dont il a des motifs sérieux de penser qu'ils sont en situation de conflit d'intérêts des informations ou documents afférents au sujet conflictuel, et informera le Conseil d'Administration de cette absence de transmission.

1-1-6 - Déroulement des réunions du Conseil

Les réunions du Conseil d'Administration se déroulent au siège social.

La stratégie de la société est systématiquement débattue lors de chaque Conseil ainsi que, le cas échéant, l'examen des états financiers de la période concernée.

En pratique, il est fourni à l'occasion de chaque séance du Conseil d'Administration, un dossier comportant le compte rendu de la dernière réunion (déjà joint avec la convocation et l'ordre du jour), les informations financières relatives à l'arrêté des comptes annuels, semestriels et trimestriels de la période écoulée. Le Président délivre et commente les données financières relatives au compte de résultat et la situation de trésorerie actuelle et prévisionnelle.

Une large part de la séance du Conseil est consacrée à l'examen de l'évolution de la situation locative du patrimoine avec indication des faits marquants : état du stock, le point sur le marché immobilier et perspectives, sélection des investissements, congés, état des lieux et travaux.

Le Président expose ensuite l'évolution des opérations de rénovation ainsi que les résultats de commercialisation en cours et informe le Conseil des opérations à l'étude et des financements nécessaires.

1-1-7 - Les Censeurs

L'Assemblée Générale Ordinaire peut nommer un ou plusieurs censeurs, personne physique ou morale, choisies parmi les actionnaires ou en dehors d'eux.

Le nombre de censeurs ne peut excéder 5.

Les censeurs assistent aux séances du Conseil d'Administration avec une voix consultative.

Leur droit d'information et de communication est identique à celui des membres du Conseil d'Administration.

Ils peuvent recevoir une rémunération prélevée sur le montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'Administration.

Un seul censeur participe au Conseil d'Administration de Courtois S.A. (Cf. §1.1.1)

1-1-8 - Evaluation des travaux du Conseil

Le Conseil d'Administration procède tous les 3 ans à une évaluation formelle de ses méthodes de travail et une fois par an le Président invite les membres du Conseil d'Administration à s'exprimer sur le fonctionnement et la préparation engagés au cours de l'exercice écoulé, étant précisé que cette évaluation vise, d'une part, à faire le point sur les modalités de fonctionnement du Conseil d'Administration, à vérifier les conditions de préparation et d'analyse des points importants, et d'autre part à mesurer la contribution de chaque administrateur aux travaux de Conseil d'Administration.

Une évaluation formalisée a été réalisée au moyen d'un questionnaire d'évaluation fin 2012 et la synthèse des réponses a été présentée au Conseil d'Administration du 14/12/2012.

Les Administrateurs dans l'ensemble jugent satisfaisants les travaux du Conseil d'Administration.

1-2 - COMITÉS SPÉCIALISÉS

Compte tenu de la taille réduite du groupe, le Conseil d'Administration n'a pas souhaité jusqu'à présent se doter de Comités spécialisés (Comité de Rémunération ou Comité d'Audit et Comité de Nominations).

• En matière d'audit :

Le Conseil d'Administration remplit les fonctions de Comité d'Audit. Conformément à l'article L 823-20 du Code de commerce, la société est ainsi exemptée de l'obligation de constituer un comité d'audit ad hoc. Une telle institution n'apporterait rien de significatif à notre société notamment en matière de suivi de l'élaboration de l'information financière ou de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques. Ainsi le Conseil d'Administration se réunit sous forme de comité d'audit deux fois par an, préalablement à l'arrêté des comptes annuels et semestriels .

Le Comité d'Audit a étudié en particulier le 21 mars 2012 et le 29 août 2012, en la présence des membres du Conseil d'Administration et des Commissaires aux Comptes :

- le processus d'élaboration de l'information comptable et financière,
- l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques,
- les conditions d'exercice de la mission de contrôle légal des comptes par les Commissaires aux Comptes,
- l'indépendance des Commissaires aux Comptes,
- les recommandations sur les candidats au poste de Commissaires aux Comptes.

Concernant le Comité d'Audit, la société a décidé de ne pas se référer aux recommandations concernant les missions dévolues au comité d'audit ainsi qu'aux recommandations spécifiques aux Valeurs Petites et Moyennes dont le Conseil se réunit sous forme de comité d'audit du rapport du groupe de travail de l'AMF présidé par M. POUPART LAFARGE sur le Comité d'Audit du 22 juillet 2010, compte tenu de la taille de la société.

• Comité d'Investissement

Il existe un Comité d'Investissement composé d'administrateurs qui se réunit en moyenne dix fois par an.

En raison de la spécialisation du Conseil d'Administration le Comité fait appel selon les dossiers présentés aux administrateurs compétents dans le domaine concerné.

En 2012, il s'est réuni 14 fois.

Ce Comité examine les divers dossiers retenus, sur la base de critères techniques, architecture, solidité du bâti, commerciaux, tel le marché local et réglementaire selon l'état d'occupation notamment. Ce Comité rend compte de ces travaux à l'issue de chaque réunion du Conseil d'Administration.

Ce Comité se réunit à l'initiative de son Président autant de fois que la nécessité l'impose.

2 - LIMITATION DES POUVOIRS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Aucune limitation spécifique n'a été apportée par le Conseil d'Administration aux pouvoirs du Directeur Général.

3 - PRINCIPES ET RÈGLES DE DÉTERMINATION DES RÉMUNÉRATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX

3-1 - RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU CONSEIL (JETONS DE PRÉSENCE)

Le plafond distribuable des jetons de présence représente un montant de 85 K€ selon la décision de l'Assemblée Générale en date du 15 mai 2008.

Nous vous informons qu'il a été versé 49 K€ de jetons à vos mandataires sociaux durant l'exercice 2012 contre 48 K€ en 2011.

Le Conseil répartit, entre ses membres lesdits jetons en fonction des critères suivants :

- de l'assiduité des membres du Conseil,
- selon le degré d'implication.

3-2 - RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS MANDATAIRES

Le Conseil arrête la politique de rémunération des mandataires sociaux et les rémunérations de chacun d'eux.

Cette politique porte de façon exhaustive sur les rémunérations fixes, variables et exceptionnelles auxquelles s'ajoutent les avantages de toute nature consentis par la société (retraites, indemnités de départ).

Elle est déterminée non seulement en fonction du travail effectué mais aussi des résultats obtenus et de la responsabilité assumée.

La rémunération du Président Directeur Général de Courtois S.A (partie fixe et partie variable) est déterminée et versée par la Holding du groupe puis refacturée charges comprises plus T.V.A au groupe Courtois selon des clefs de répartition.

La quote part refacturée à Courtois SA est de l'ordre de 9%.

3-2-1 - Détermination de la partie fixe et variable

La société SAS Régia (Holding du Groupe) détermine les éléments de la rémunération de la partie fixe et variable du Président Directeur Général en tenant compte des responsabilités découlant de l'exercice de ses fonctions et les soumet à l'autorisation préalable du Conseil d'Administration de Courtois S.A conformément aux dispositions de l'article L.228-38 du code de commerce.

La partie variable est révisée régulièrement par la société SAS Régia (Holding du Groupe).

La rémunération variable du Président Directeur Général de Courtois S.A est déterminée de la façon suivante : une rémunération brute proportionnelle de 4,50 % sur le résultat net d'ensemble consolidé du groupe Courtois calculé avant impôts sur les bénéfices.

3-2-2- *Indemnités, avantages et rémunérations accordés aux mandataires à raison de la cessation ou du changement de leurs fonctions.*

De tels engagements n'existent pas.

3-2-4 - *Avantages en nature*

Le Président a un véhicule à sa disposition à Toulouse et Paris, les avantages en nature s'y rapportant sont calculés sur son bulletin de salaire et sont refacturés par la société SAS Régia ainsi que la T.V.A. au groupe Courtois.

3-2-5 - *Stock options et attribution gratuite d'actions*

Néant.

3-2-6 - *Retraites*

Le Président bénéficie d'un contrat de régime complémentaire à cotisations définies (Art 83) et du plan d'épargne pour la retraite collectif interentreprises (Percoi).

4 - PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Les modalités de participation des actionnaires aux Assemblées Générales figurent à l'article 17 des statuts.

L'Assemblée se compose de tous les actionnaires quel que soit le nombre d'actions qu'ils possèdent.

Il est justifié du droit de participer aux Assemblées Générales par l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société.

A défaut d'assister personnellement à l'Assemblée, les actionnaires peuvent choisir entre l'une des trois formules suivantes :

- donner une procuration à la personne physique ou morale de leur choix,
- adresser une procuration à la société sans indication de mandat,
- voter par correspondance.

Les demandes d'inscription de points ou de projets de résolutions à l'ordre du jour par les actionnaires doivent être envoyées au siège social, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou télécommunication électronique, et être reçus au plus tard vingt-cinq jours avant la tenue de l'Assemblée Générale, sans pouvoir être adressés plus de vingt jours à compter de la parution de l'avis préalable au BALO.

Pour les Assemblées Générales Ordinaires, le droit de vote appartient à l'usufruitier alors que pour les Assemblées Générales Extraordinaires, le droit de vote appartient au nu propriétaire.

5 - ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

Ces éléments sont exposés dans le rapport du Conseil.

II - LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

Notre société a mis au point des procédures de contrôle interne, en vue d'assurer, dans la mesure du possible, une gestion financière rigoureuse et une maîtrise des risques ainsi que de communiquer les informations aux actionnaires sur la situation financière et les comptes.

L'ensemble des sociétés du groupe Courtois est soumis aux mêmes règles de contrôle interne.

Le contrôle interne mis en œuvre sur l'organisation et les méthodologies est le suivant :

II-1 - DÉFINITION ET OBJECTIFS DU CONTRÔLE INTERNE

Définition

Selon le COSO Report (Committee of Sponsoring Organisation of the Treadway Commission), le contrôle interne est un processus mis en œuvre par le Conseil d'Administration, les dirigeants et le personnel d'une organisation et destiné à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des objectifs suivants :

- La conformité des informations comptables et financières publiées avec les règles applicables ;
- L'application des instructions et orientations fixées par la Direction Générale ;
- La préservation des actifs ;
- La prévention et la détection des fraudes et irrégularités comptables et financières, dans la mesure du possible ;
- La fiabilité des informations diffusées et utilisées en interne à des fins de pilotage ou de contrôle dans la mesure où elles concourent à l'élaboration de l'information comptable et financière publiée ;
- La fiabilité des comptes publiés et celle des autres informations communiquées au marché.

L'objectif du contrôle interne est ainsi de maîtriser autant que faire se peut, l'organisation d'une entité sans pouvoir annuler toutes les erreurs et anomalies potentielles et les dysfonctionnements non identifiés.

Périmètre

Dans le cadre de la production des comptes consolidés, le périmètre du contrôle interne comptable et financier comprend la société mère et les sociétés intégrées dans les comptes consolidés cf. note 3 de l'annexe consolidée.

Acteurs

Le contrôle interne comptable et financier concerne la majeure partie des acteurs de l'entreprise, avec des responsabilités et des implications différentes selon les sujets. Toutefois, trois acteurs du Gouvernement de la société sont particulièrement concernés :

- La Direction Générale qui est responsable de l'organisation et de la mise en œuvre du contrôle interne comptable et financier ainsi que de la préparation des comptes en vue de leur arrêté.
- Le Conseil d'Administration, qui arrête les comptes, opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns sur les comptes.
- Le Président du Conseil d'Administration qui est responsable de l'élaboration du rapport sur les procédures de contrôle interne, comprenant notamment celles de ces procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information financière et comptable.

Le personnel de la société a, par ailleurs, la connaissance et l'information nécessaire pour établir, faire fonctionner et surveiller le dispositif de contrôle interne, au regard des objectifs qui lui sont assignés.

Les Commissaires aux Comptes ne font pas partie du dispositif de contrôle interne. Ils certifient les comptes et, dans ce cadre, prennent connaissance du contrôle interne afin d'identifier et d'évaluer le risque d'anomalie significative dans les comptes et ce pour concevoir et mettre en œuvre leurs procédures d'audit. Ils présentent leurs observations sur le rapport du Président sur les procédures de contrôle interne. En la matière, ils ne se substituent pas à la société et leurs travaux ne remplacent pas ceux de la société.

Environnement de contrôle

Le dispositif de contrôle interne comptable et financier ne saurait se limiter à un ensemble de manuels de procédures et de documents. Son organisation et sa mise en œuvre reposent sur la sensibilisation et l'implication des personnes concernées. L'environnement de contrôle comprend ainsi les comportements des acteurs du contrôle interne comptable et financier.

II-2 - PROCESSUS COMPTABLES

Les processus comptables, au cœur du contrôle interne comptable et financier, représentent un ensemble homogène d'activités permettant de transformer les opérations économiques en informations comptables et financières. Ils incluent une mécanique de production comptable, d'arrêté des comptes et des actions de communication.

2-2-1 - PROCESSUS DE PILOTAGE DE L'ORGANISATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

Les processus de pilotage de l'organisation comptable et financière ont pour but de définir et de mettre en œuvre la politique comptable, la gestion des moyens et la maîtrise des contraintes permettant de répondre aux objectifs de la Direction Générale.

2-2-1-1 - Principes clefs

Organisation générale

Selon les recommandations de l'AMF la société satisfait aux normes suivantes :

- Une organisation comportant une définition claire des responsabilités, disposant de ressources et de compétences adéquates et s'appuyant sur des systèmes d'information, sur des procédures ou modes opératoires, des outils et des pratiques appropriés.
- La diffusion en interne d'informations pertinentes, fiables, dont la connaissance permet à chacun d'exercer ses responsabilités ; un système visant à recenser, analyser les principaux risques identifiables au regard des objectifs de la société et s'assurer de l'existence des procédures de gestion de ces risques.
- Des activités de contrôle proportionnées aux enjeux propres à chaque processus, et conçues pour assurer que les mesures nécessaires sont prises en vue de maîtriser les risques susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs.
- Une surveillance permanente portant sur le dispositif de contrôle interne ainsi qu'un examen régulier de son fonctionnement.

Cependant, étant donné la taille de cette dernière, toutes les sécurités notamment et par exemple celles concernant les séparations des fonctions ne peuvent être opérationnelles et les procédures précitées n'ont pas fait l'objet d'un manuel écrit.

Il est toutefois à considérer que des procédures permettant d'assurer une assurance raisonnable du respect du contrôle interne ont été pensées et mises en place dans notre groupe.

Recours à des Tiers

Votre société et ses filiales ont recours systématiquement pour chaque secteur d'activité à des conseils externes selon leurs spécialités et plus particulièrement un contrôle comptable externe périodique ainsi que par ailleurs un suivi fiscal régulier, une assistance juridique permanente auprès d'une part de Courtois S.A, d'autre part la FIC et ses filiales.

Relativement à l'exploitation courante le groupe est en relation avec des cabinets d'avocats choisis en fonction de leurs spécialisations.

Prise en considération des travaux des CAC

En tant que responsable de l'établissement des comptes et de la mise en œuvre des systèmes de contrôle interne comptable et financier, la Direction Générale échange avec les Commissaires aux Comptes.

- Elle s'assure que les Commissaires aux Comptes ont revu les principes comptables retenus et les options comptables qui ont un impact significatif sur la présentation des états financiers.
- Elle prend connaissance auprès des Commissaires aux Comptes du périmètre et des modalités de leur intervention. Elle s'informe également des conclusions de leurs travaux sur les comptes.
- Elle s'assure, le cas échéant, que les Commissaires aux Comptes sont informés des faiblesses majeures de contrôle interne identifiées au cours de l'exercice et susceptibles d'avoir une incidence significative sur l'information comptable et financière publiée.
- Elle s'assure que les anomalies ou faiblesses majeures de contrôle interne communiquées par les Commissaires aux Comptes sont prises en considération dans les actions correctives mises en œuvre par la société.
- Le Conseil reçoit l'assurance des Commissaires aux Comptes qu'ils ont eu accès à l'ensemble des informations nécessaires à l'exercice de leurs responsabilités, notamment s'agissant des sociétés consolidées.
- Il est informé du périmètre et des modalités d'intervention des Commissaires aux Comptes ainsi que des conclusions de leurs travaux.

Il reçoit l'assurance des Commissaires aux Comptes qu'ils ont suffisamment avancé leurs travaux au moment de l'arrêté des comptes pour être en mesure de communiquer toutes remarques significatives.

2-2-1-2 - Rôle de la direction générale

La Direction Générale est responsable de la définition, de la mise en œuvre et de la supervision des moyens pour atteindre les objectifs fixés. Elle dispose dans les limites de l'objet social des pouvoirs les plus étendus dans le cadre des dispositions légales et réglementaires.

Dans notre société, le Président du Conseil d'Administration assume également les fonctions de Directeur Général selon les décisions du Conseil d'Administration du 22 mai 2002, du 21 mai 2003 et du 14 mai 2009, usant de la faculté offerte à ce dernier aux termes de l'article 19 des statuts de la société.

Les pouvoirs de gestion du Président et Directeur Général sont définis par les articles 18 et 19 des statuts, aucune limitation de pouvoirs n'ayant été apportée. A ce titre il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que le Code de commerce attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration.

Dans un souci de transparence, toutes les décisions de gestion importantes sont soumises à l'approbation du Conseil d'Administration de la société comme décrit ci-dessus.

La taille réduite de la société, sauf externalisation, la spécialisation de ses marchés et de ses activités, ainsi que le nombre restreint des opérations tant locatives que de rénovation permettent au Président d'avoir une connaissance approfondie de l'ensemble des affaires et leur évolution, ce qui ne justifie pas la mise en place de délégation de pouvoirs.

La chaîne de production ou de location d'un immeuble trouve sa source dans l'acquisition du bien. L'acte d'acquisition et l'examen de son environnement juridique au niveau notarié permettent de dégager un maximum d'informations pour alimenter les services comptables d'une part et de gestion de l'opération d'autre part.

Des systèmes de reporting ont été mis en place sous forme :

- d'un état hebdomadaire de suivi des ventes,
- d'un état hebdomadaire de suivi des travaux sur le patrimoine locatif,
- d'états mensuels de loyers et d'impayés pour les immeubles locatifs.

La direction de la société consacre une partie non négligeable de son temps aux rencontres professionnelles organisées, par les principaux partenaires ainsi que par les diverses autorités administratives ou par les syndicats professionnels.

2-2-2 - Processus concourant à l'élaboration de l'information comptable et financière publiée

La qualité de l'information comptable et financière dépend de l'identification des risques d'erreurs inhérents aux processus comptables ainsi que de la fiabilité et de la régularité de la transmission et de l'exhaustivité de l'information élaborée dans le processus amont de la production comptable et d'arrêté de comptes.

2-2-2-1 - Principaux acteurs

La fonction comptable

La fonction comptable des sociétés du Groupe est en quasi-totalité centralisée au siège de la société.

La coordination de l'ensemble se fait au siège où sont établis les comptes consolidés du groupe.

Le service comptable : il tient au jour le jour le référentiel comptable du Groupe et les règles et méthodes comptables applicables à toutes les sociétés.

- Les opérations ne peuvent être effectuées qu'avec une autorisation générale ou particulière de la direction.
- Toutes les opérations sont enregistrées dans les meilleurs délais, dans la période comptable correspondante, afin de permettre la préparation des états financiers.
- Les opérations de trésorerie sont saisies journalièrement.

La gestion des placements de trésorerie est placée sous la responsabilité du service comptable, et suit l'application de la politique, définie par le Président. Le groupe Courtois place les fonds disponibles en attendant l'utilisation de ces fonds.

Pour ces placements, l'aspect sécurité est privilégié et seules sont sélectionnés les valeurs mobilières de placement (monétaire non dynamique).

- L'accès aux actifs et aux documents comptables n'est possible qu'à des personnes autorisées.
- Les actifs enregistrés sont rapprochés des actifs existants systématiquement.

Suivi des engagements hors bilan

La constitution de sûretés, cautions ou avals et garanties doivent être soumis au préalable au Conseil d'Administration pour autorisation.

La fonction informatique

Les systèmes utilisés sont les mêmes pour l'ensemble des filiales. Les sécurités nécessaires au fonctionnement, à l'accès, à la protection et à la maintenance ont été mis en place pour garantir la sécurité des systèmes. L'accès aux postes informatiques est protégé par un login propre à chaque utilisateur.

Le groupe utilise un progiciel de comptabilité et de consolidation diffusés au niveau national.

Liste d'initiés

Les personnes, salariés, administrateurs ou tiers en relation professionnelle étroite de l'entreprise, ont été informées de l'interdiction d'utiliser ou de communiquer les informations privilégiées qu'elles détiennent.

La société met à jour régulièrement cette liste et a annexé à partir de l'année 2011 les fenêtres négatives dans le but de ne pas réaliser des opérations d'achat ou de vente d'instruments financiers pendant ces périodes comme défini dans son règlement intérieur. Cf. 1.3.

La conservation des documents

La conservation des documents obligatoires est définie par la procédure d'archivage qui assure la conservation des documents pendant les délais légaux.

2-2-2-2 - Postes et systèmes significatifs

Les postes et systèmes significatifs de notre structure sont :

- Les circulations de fonds, la trésorerie et les signatures bancaires dont l'organisation est établie et pour lesquels des procédures ont été élaborées.

- Les contrôles des charges engagées et payées qui relèvent soit de contrats ou de conventions, soit de procédures, de devis contrôlés avant l'émission du bon à payer des factures reçues.

- La maîtrise des produits de l'entreprise qui relèvent de contrats signés par la Direction Générale.

Enfin tout ce qui concerne la production d'informations comptables, financières ou juridiques est sécurisé:

1) par l'appel à des conseils extérieurs, Avocat, Notaire, Expert immobilier et géomètre, Expert comptable.

2) par le contrôle interne d'une direction administrative et financière, renforcé par un Cabinet indépendant d'expertise comptable.

2-2-2-3 - Evaluation des risques

Risques liés à l'activité de la Société

Les risques inhérents à la triple activité de Courtois S.A sont les suivants :

2-2-2-3-1 - Risque de marché immobilier

Confrontation à l'évolution des cycles immobiliers :

L'activité du groupe est aussi influencée par l'évolution de l'indice des loyers commerciaux (ILC) et de l'indice national du coût de la construction (ICC) sur lequel les loyers sont généralement indexés.

La capacité du groupe à augmenter les loyers lors des renouvellements des baux est fonction de l'offre et de la demande sur le

marché, de l'emplacement et de l'évolution des facteurs locaux de commercialité.

La valeur du portefeuille immobilier dépend de nombreux facteurs (taux d'intérêts, fiscalité, réglementations, etc.) dont certains évoluent en fonction de la conjoncture générale.

En outre, à terme le risque existe d'une mise sur le marché d'habitations neuves ou rénovées ce qui pourrait avoir une répercussion sur l'offre traditionnelle de la Foncière Immobilière Courtois.

La reprise amorcée en 2010 ne semble pas devoir durer, en fonction des incertitudes économiques, de la baisse quasi générale du pouvoir d'achat sur fond de chômage persistant.

L'environnement fiscal et économique influe fortement sur le comportement des acquéreurs.

2-2-2-3-2 - Risque sur les zones géographiques et sous secteurs opérationnels sensibles

Le groupe Courtois n'est pas implanté dans des zones géographiques et sous secteurs opérationnels sensibles.

2-2-2-3-3 - Risque de contrepartie

Les locataires sont en majorité des sociétés ne présentant pas à ce jour de risque significatif quant à leur solvabilité.

2-2-2-3-4 - Risque de liquidité

Le risque de liquidité est considéré à ce jour comme étant maîtrisé par le Groupe.

2-2-2-3-5 - Risque de taux

Le groupe Courtois est exposé à l'évolution des taux d'intérêts du marché sur le montant des emprunts à taux variable concernant l'activité de Rénovation d'Immeubles. Le risque est pour l'instant mesuré, s'agissant essentiellement de court terme, suivi au jour le jour. Pour l'activité gestion des immeubles, les taux sont majoritairement à taux fixe.

Par contre les niveaux de prix atteints sont largement dépendants de l'évolution des taux consentis par les banques et d'une sélection plus rigoureuse de chaque dossier.

2-2-2-3-6 - Risque d'assurance

Le groupe Courtois dispose d'assurances pour l'essentiel des risques généraux inhérents à l'exercice de son activité. Le groupe Courtois a notamment une assurance « Responsabilité Civile de Dirigeants », une assurance « Bris de Machine », une assurance « tous risques informatiques », une assurance « RC Rénovation d'Immeubles » ainsi qu'une assurance dommage ouvrage souscrite par chantier de rénovation.

Le groupe Courtois bénéficie d'une couverture d'assurance destinée à garantir ses actifs immobiliers qui permettrait une reconstruction à neuf des immeubles de placement. La société dépendant du marché de l'assurance, les primes versées pourraient subir une augmentation en cas de sinistre.

2-2-2-3-7 - Risque de change

L'activité du groupe s'exerçant uniquement dans la zone Euro, aucun risque de cette nature ne pèse sur le groupe.

2-2-2-3-8 - Risques juridiques

A la connaissance de Courtois S.A, il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la société et/ou du groupe.

2-2-2-3-9 - Risques liés à l'insolvabilité des locataires

Activité gestion des immeubles :

Avant toute signature de nouveau bail, le groupe Courtois étudie la structure financière de la société candidate ou de la personne physique. En cas de doute, le groupe Courtois demande une

caution solidaire des associés, d'un tiers ou une caution bancaire en complément du dépôt de garantie.

Le risque de non paiement des loyers est non significatif à ce jour et peut être couvert par les dépôts de garantie.

2-2-2-3-10 - Risque lié aux immeubles de placement.

1- La société a retenu l'option de comptabiliser les immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur. Cette juste valeur correspond à la valeur du marché de ces immeubles, qui reflète par conséquent l'état réel du marché immobilier à la date du 31/12/2012. Il s'agit d'immeubles destinés à être conservés durablement.

2- Les expertises confiées à des tiers indépendants se traduisent au final par une variation positive de la juste valeur des immeubles de placement à hauteur de 418 K€.

L'impact de la juste valeur est un facteur de variabilité du résultat.

La valeur du patrimoine immobilier est sensible à une variation à la hausse ou à la baisse des principaux critères retenus par des experts, ces variations ayant par ailleurs un impact sur le résultat du groupe.

2-2-2-3-11 - Risques liés aux réglementations environnementales

Le groupe Courtois est attentif au respect des réglementations et reste exposé au risque de non-respect des contraintes réglementaires environnementales et aux risques environnementaux qui évoluent au fil de de l'eau. De nouvelles réglementations pourraient avoir un impact sur la rentabilité. Les principaux risques sont :

- la présence éventuelle d'amiante, plomb, etc,
- travaux de dépollution du sol,
- la mise en conformité des locaux.

Dans le cadre de ses acquisitions le groupe Courtois veille avec des professionnels spécialisés à prendre connaissance et à quantifier ces risques pour l'intégrer dans le prix d'achat pour la détermination de la marge finale.

2-2-2-3-12 - Risques de gros travaux

A chaque projet d'acquisition le groupe Courtois analyse avec l'aide de l'architecte le montant de travaux à effectuer pour le calcul de rentabilité. Ces travaux sont effectués par des prestataires spécialisés sélectionnés par le groupe et les chantiers sont suivis au jour le jour par le groupe et ses représentants à Paris.

Le groupe Courtois est attentif aux nouvelles réglementations et essaye d'anticiper les charges futures sur les immeubles de placement dès qu'il en a connaissance et fait le nécessaire pour les baux concernés : ERP (Etablissement Recevant du Public) supérieur à 2000 m² et Bail Vert.

2-2-2-3-13 - Risque de variations de cours

Courtois S.A n'a pas d'activité financière directe pour intervenir sur les marchés et ne devrait pas subir de fluctuations s'y rapportant.

La société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

Ce rapport peut être consulté au siège social de la société, sur le site internet de l'AMF et sur le site de Courtois S.A

www.courtois-sa.com sous la rubrique :

- « Informations Réglementées » et
- « Communiqués Financiers Annuels »



Le Président du Conseil d'Administration

Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE

COURTOIS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ÉTABLI EN
APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE
COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ COURTOIS

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Courtois et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du code de Commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du code de Commerce au titre de l'exercice clos le 31/12/2012.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil d'Administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du code de Commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du code de Commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président.

Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du Conseil d'Administration établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du code de Commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil d'Administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du code de Commerce.

Fait à Toulouse, le 4 avril 2013

Les Commissaires aux Comptes

EXCO FIDUCIAIRE DU SUD OUEST
Sandrine BOURGET



MAZARS
Luc KEMPENICH



COURTOIS S.A.

COMPTES CONSOLIDÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2012 (suivant référentiel IFRS)

Conseil d'administration du 20 mars 2013

I - ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS – NORMES IFRS

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE - AU 31 DÉCEMBRE 2012 (EN K€)

ACTIF	Note	31/12/2012	31/12/2011
ACTIFS NON-COURANTS		10 984	9 885
Goodwill			
Autres immobilisations incorporelles	6		
Immobilisations corporelles	7 et 2.5	62	63
Immeubles de placement	8 et 2.6	10 373	9 234
Participations entreprises associées			
Actifs financiers disponibles à la vente			
Actifs financiers non-courants	10	549	588
Actifs d'impôts non courants			
ACTIFS COURANTS		23 543	29 225
Stocks et en-cours	11 et 2.8	22 392	27 294
Clients et comptes rattachés	12	136	211
Autres actifs courants	13	523	571
Actif d'impôt courant			
Actifs financiers à la juste valeur - contrepartie résultat			
Trésorerie et équivalent de trésorerie	14	492	1 149
Actifs non courants destinés à être cédés			
TOTAL ACTIF		34 527	39 110

PASSIF	Note	31/12/2012	31/12/2011
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		16 868	16 437
Capital émis	15.1	1 674	1 674
Réserves consolidées	15.3	14 460	14 315
Résultat de l'exercice	16	734	448
INTERETS MINORITAIRES		333	328
PASSIFS NON COURANTS		7 068	6 766
Emprunts et dettes financières à long terme	17.2	4 777	4 620
Passif d'impôts non courants	32.3	2 291	2 146
Provisions à long terme	18.1		
PASSIFS COURANTS		10 258	15 579
Fournisseurs et comptes rattachés	19	451	1 107
Emprunts à court terme	17.3	7 933	13 462
Provisions à court terme	18.2	46	
Autres passifs courants	20	1 828	1 010
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés			
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		34 527	39 110

ETAT DU RÉSULTAT NET - AU 31 DÉCEMBRE 2012 (EN K€)

Postes	Note	31/12/2012	31/12/2011
CA- Immeubles de Placement (loyers et charges)		1 055	964
CA- Ventes Rénovation Immeubles (loyers et autres)		8 178	5 460
CA- Ventes Promotion Immobilière			
Total Chiffre d'Affaires	21	9 233	6 424
Autres produits de l'activité			
Achats consommés	22	(6 104)	(3 731)
Charges de personnel	23	(37)	(40)
Charges externes		(2 112)	(1 860)
Impôts et taxes	24	(146)	(108)
Dotations aux amortissements		(1)	(1)
Dotations aux provisions	25	(51)	24
Variation des stocks de produits en cours et de produits finis			
Autres produits d'exploitation	26	429	275
Autres charges d'exploitation	26	(51)	(72)
Résultat opérationnel courant		1 160	911
Autres produits opérationnels	27	432	57
Autres charges opérationnelles	27	(18)	(28)
Résultat opérationnel		1 574	940
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	28		26
Coût de l'endettement financier brut	29	(360)	(275)
Coût de l'endettement financier net		(360)	(249)
Autres produits financiers	31	12	2
Autres Charges Financières	31	(47)	(4)
Charge d'impôt	32	(424)	(218)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence			
Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession		755	471
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession			
Résultat net		755	471
Part du groupe	16	734	448
Intérêts minoritaires		21	23
Total Actions	15	72 507	72 517
Résultat net de base (en euros)	16	10,12 €	6,18 €
Résultat net dilué (en euros)	16	10,12 €	6,18 €

GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES (EN K€)

	31/12/2012	31/12/2011
Résultat Net	755	471
Écart de conversion		
Réévaluation des instruments dérivés de couverture		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		
Réévaluation des immobilisations		
Écarts actuariels sur le régime à prestations définies		
Quote part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mise en équivalence		
Impôts		
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	0	0
Résultat Net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	755	471
Résultat du Groupe	734	448
Résultat des Minoritaires	21	23
Total Actions	72 507	72 517
Résultat net de base par action	10,12 €	6,18 €

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE NETTE - AU 31 DÉCEMBRE 2012 (EN K€)

	31/12/12	31/12/11
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	755	471
+/- Dotations nettes Amortissements et provisions ... (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	47	(23)
-/+ Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	(371)	(256)
-/+ Gains et produits calculés liés aux stock options et assimilés		
-/+ Autres produits et charges calculés		
-/+ Plus et moins-values de cession		
-/+ Profits et pertes de dilution		
-/+ Quote part de résultat aux sociétés mises en équivalence		
- Dividendes (titres non consolidés)		
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	431	192
+ Coût de l'endettement financier net (28 et 29)	360	249
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés) (32)	424	218
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	1 215	659
- impôts versés	(279)	(124)
+/- Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	5 187	(16 428)
= FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	6 123	(15 893)
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles (7)	(721)	(95)
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles (7)		
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	1	
+/- Incidence des variations de périmètre		
+/- Variation des prêts et avances consentis	(9)	26
+ Subvention d'investissement		
+/- Autres flux liés aux opérations d'investissement		
= FLUX NET DE TRÉSORERIE LIE AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	(729)	(69)
+ Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentation de capital		
+ Sommes reçues lors de l'exercice des stock-options		
-/+ Rachats et reventes d'actions propres	1	(1)
- Dividendes mis en paiement en cours d'exercice		
• Dividendes versés aux actionnaires de la société mère.....	(305)	(305)
• Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	(16)	(16)
+ Encaissements liés aux nouveaux emprunts (cf note 17)	554	15 389
- Remboursement d'emprunts (y compris contrats de location financement)	(5 926)	(3 178)
- Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)	(360)	(275)
+/- Autres flux liés aux opérations de financement		26
FLUX NET de TRESORERIE LIE AUX OPERATION S DE FINANCEMENT	(6 052)	11 640
Variation de trésorerie NETTE (cf note 30)	(658)	(4 320)

COURT

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS - AU 31 DÉCEMBRE 2012 (EN K€)

	Capital	Réserves Liées au capital	Titres auto détenus	Réserves Consolidées	Résultat Exercice (part du groupe)	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Capitaux propres part du Groupe	Capitaux Propres part des Minoritaires	Total des capitaux propres
Affectation du Résultat				706	(1069)		(363)	(15)	
Résultat de l'exercice					2 752		2 752	30	
Achats de titres Courtois SA			(21)				(21)		
Au 31 décembre 2008	1 674	455	(21)	10 289	2 752		15 150	294	15 444
Changement de méthode : adoption de la méthode de l'avancement				539			539		539
Au 31 décembre 2008 Après changement de méthode	1 674	455	(21)	10 828	2 752		15 689	294	15 983
Affectation du Résultat				2 498	(2 752)		(254)	(15)	(269)
Résultat de la période					364		364	16	380
Cessions de titres Courtois SA			6				6		6
Au 31/12/2009	1 674	455	(15)	13 326	364		15 806	295	16 101
Affectation du Résultat				59	(364)		(305)	(16)	(321)
Résultat de la période					793		793	41	834
Gains du contrat de liquidité						1	1		1
Au 31/12/2010	1 674	455	(15)	13 385	793	1	16 295	320	16 615
Affectation du Résultat				489	(793)	(1)	(305)	(16)	(321)
Résultat de la période					448		448	23	471
Acquisitions pour contrat de liquidité			(1)				(1)		(1)
Gains du contrat de liquidité						1	1		1
Au 31/12/2011	1 674	455	(16)	13 874	448	1	16 437	328	16 765
Affectation du Résultat				145	(448)	(1)	(304)	(16)	(320)
Résultat de la période					734		734	21	755
Acquisitions pour contrat de liquidité			(3)				(3)		(3)
Gains du contrat de liquidité						4	4		4
Au 31/12/2012	1 674	455	(19)	14 019	734	4	16 868	333	17 201

MONTANT DES DIVIDENDES DISTRIBUES

Au 31 décembre 2012	Montant total	Montant par Action
Dividendes distribués au cours de l'exercice	305 676	4,20

OIS S.A.

II - SOMMAIRE DE L'ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

- 1 - Généralités
- 2 - Méthodes comptables
- 3 - Variation du périmètre de consolidation
- 4 - Changements de méthodes
- 5 - Information sectorielle
- 6 - Autres Immobilisations incorporelles
- 7 - Immobilisations corporelles
- 8 - Immeubles de placement
- 9 - Participation dans les entreprises mises en équivalence
- 10 - Actifs financiers non - courants
- 11 - Stocks
- 12 - Clients
- 13 - Autres actifs courants
- 14 - Trésorerie et équivalents de trésorerie
- 15 - Capitaux Propres
- 16 - Résultat par action
- 17 - Instruments Financiers - Emprunts et dettes financières
- 18 - Provisions
- 19 - Fournisseurs et comptes rattachés
- 20 - Autres passifs courants
- 21 - Chiffre d'affaires
- 22 - Achats consommés
- 23 - Charges de personnel
- 24 - Impôts et Taxes
- 25 - Dotations aux provisions
- 26 - Autres produits et charges d'exploitation
- 27 - Autres produits et charges opérationnels
- 28 - Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie
- 29 - Coût de l'endettement financier Brut
- 30 - Tableau de variation de l'endettement financier net
- 31 - Autres Produits et Charges Financiers
- 32 - Impôt sur les bénéfices et impôt différé
- 33 - Parties liées et rémunérations des dirigeants
- 34 - Engagements donnés ou reçus
- 35 - Contentieux
- 36 - Honoraires des Commissaires aux Comptes
- 37 - Evénements postérieurs à la clôture de l'exercice

COURT

NOTE 1 – GÉNÉRALITÉS

Le Conseil d'Administration du 20 mars 2013 a arrêté les états annuels consolidés au 31 décembre 2012 et a autorisé leur publication.

NOTE 2- MÉTHODES COMPTABLES

L'établissement des états financiers consolidés préparés conformément aux normes IFRS implique que le groupe procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses qui affectent le montant des actifs et passifs ainsi que les produits et charges enregistrés sur la période.

Des changements de fait et ou de circonstances peuvent amener le groupe à revoir ces estimations.

2.1/ DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

En application du règlement n° 1606 / 2002 adopté le 19 juillet 2002 par le Parlement et le Conseil Européen, les comptes consolidés du groupe Courtois S.A. sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union Européenne.

Les Comptes consolidés sont arrêtés par le Conseil d'Administration de Courtois S.A. et présentés conformément à la recommandation n° 2009-R.03 du 2 juillet 2009 du CNC et à la norme IAS 1 révisée.

Le but recherché par l'application des normes IFRS est de fournir une information intelligible et pertinente, fiable et comparable pour les utilisateurs. La fiabilité signifie que l'information financière doit présenter une image fidèle des transactions et autres événements. En conséquence, il s'avère nécessaire que ceux-ci soient comptabilisés et présentés conformément à leur substance et à leur réalité économique et non pas seulement d'après leur forme juridique.

2.2/ APPLICATION DES NORMES IFRS

Le groupe Courtois est principalement concerné par la norme IAS 40, immeuble de placement tel que précisé au paragraphe 2.6 de la présente annexe ainsi que par les normes touchant à la présentation des états financiers (IAS 1- Présentation des états financiers, IAS 7 - Tableau des flux de trésorerie, IFRS 8 - Informations sectorielles, IAS 24 - Informations sur les parties liées, IAS 33 - Résultat par action ...)

Les normes et interprétations non encore adoptées par l'Union Européenne ne sont pas appliquées par le groupe Courtois. Le groupe n'a pas anticipé de normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire en 2012.

Les nouvelles normes, amendements de normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne et applicables pour la 1^{ère} fois au 31 décembre 2012 n'ont pas d'incidence pour le groupe Courtois. Pour information, l'IASB a publié ces nouveaux textes applicables de manière obligatoire au 31 décembre 2012 dont les principaux sont les suivants :

- Amendement IFRS 7 informations sur les transferts d'actifs financiers.
- Amendement IAS12 impôts différés recouvrement des actifs jacents.
- Amendement IAS 1 présentation des autres éléments du résultat global.

Le groupe ne s'attend pas, par ailleurs, à un effet significatif sur les états financiers consolidés des nouvelles normes applicables au 1^{er} janvier 2013.

2.2/ PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'€uros.

Les actifs destinés à être cédés ou consommés au cours du cycle d'exploitation normal du groupe, les actifs détenus dans la

perspective d'une cession dans les douze mois suivant la clôture de l'exercice ainsi que la trésorerie et les équivalents de trésorerie constituent des actifs courants. Tous les autres actifs sont non courants.

Les dettes échues au cours du cycle d'exploitation normal du groupe ou dans les douze mois suivant la clôture de l'exercice constituent des dettes courantes. Toutes les autres dettes sont non courantes.

2.3/ PRINCIPES DE CONSOLIDATION

Les filiales sont des entreprises contrôlées par le groupe. Le contrôle existe lorsque le groupe détient le pouvoir de diriger, directement ou indirectement, les politiques financières et opérationnelles de l'entreprise de manière à obtenir des avantages des activités de celles-ci. Le contrôle est généralement présumé exister si le groupe détient la moitié des droits de vote de l'entreprise contrôlée.

- Les sociétés dans lesquelles Courtois S.A. exerce directement ou indirectement un contrôle majoritaire sont intégrées globalement.

- Une filiale ou une participation est laissée en dehors du périmètre de consolidation lorsqu'elle n'est pas contrôlée.

Les titres de ces filiales non significatives sont classés en tant qu'actifs non courants dans l'objectif d'une cession à court terme.

Toutes les transactions réalisées entre les sociétés consolidées ainsi que les profits internes sont éliminés.

Les principes comptables et les méthodes d'évaluation appliqués aux divers postes du bilan et du compte de résultat sont les suivants :

2.4/ IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles comprennent essentiellement les logiciels utilisés par les sociétés du groupe.

2.5 IMMOBILISATIONS CORPORELLES HORS IMMEUBLES DE PLACEMENT

Elles sont comptabilisées au coût d'acquisition et amorties selon le mode linéaire en fonction de la durée probable d'utilisation par l'entreprise :

Agencements et aménagements des constructions	10 ans
Matériel informatique	5 ans
Matériel et mobilier de bureau	5 à 10 ans

2.6/ IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, ou les deux, plutôt que pour :

- les utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives,
- éventuellement les vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur et la différence de valeur d'une date de clôture à une autre est portée dans le résultat de l'exercice (sous la rubrique « Autres Produits et Charges »). Au 31 décembre 2012 la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 10 373 K€.

La variation de la juste valeur impacte le résultat net avant impôts d'un montant de + 418 K€.

Le groupe Courtois confie l'évaluation de ses biens immobiliers à un expert pour les biens en île de France et un en Midi Pyrénées.

Au 31 décembre 2012 les expertises sont réalisées selon le principe d'une double méthode :

- la méthode d'évaluation d'après la surface pondérée pour les commerces,
- la méthode de capitalisation du revenu locatif.

Ces experts déterminent la juste valeur de l'ensemble des biens immobiliers une fois par an en fin d'année. A noter que si la juste valeur d'un immeuble varie significativement d'un exercice à l'autre, une nouvelle expertise est réalisée par un expert mandaté par le groupe à cet effet.

Au 31 décembre 2012 tous les locaux sont loués à l'exception du local à Croissy (Sci Rémusat) qui a été libéré en date du 14 mai 2012 et l'indivision a mandaté CBRE pour la vente de ce bien, en principe programmée pour l'année 2013.

2.7/ ACTIFS FINANCIERS NON-COURANTS

a) Participations non consolidées

Ce poste comprend des titres de sociétés, dont certaines sont cotées. Ils sont comptabilisés pour leur coût d'achat et à chaque clôture des comptes ils sont évalués à leur juste valeur, soit pour les sociétés cotées, au cours de bourse de clôture et pour les autres sociétés, en fonction de la quote part des capitaux propres.

b) Titres immobilisés de l'activité de Portefeuille (TIAP)

Comprennent essentiellement des titres de fonds de capital – risque constituant un investissement à plus ou moins longue échéance. Il s'agit de titres disponibles à la vente évalués à la juste valeur trimestriellement.

c) Créances à plus d'un an

Elles sont enregistrées à leur valeur nominale déduction faite des éventuelles pertes de valeurs identifiées et actualisées en cours de recouvrement. La variation de la juste valeur est comptabilisée dans le compte de résultat avant impôts sous la rubrique « Autres produits et charges financiers ».

2.8/ STOCKS

Les en-cours de production immobilière sont évalués à leur coût de production.

En ce qui concerne les immeubles comptabilisés en stock, le coût de production inclut le prix d'acquisition, les frais sur acquisition, des travaux et frais y afférent.

Seuls les frais financiers relatifs aux opérations de rénovation des immeubles qui nécessitent une longue période de préparation nécessaire à la vente sont inclus dans la valorisation des stocks. Il n'y pas d'opération de ce type réalisée au cours de l'année 2012.

Les stocks font l'objet d'une dépréciation dans les cas d'identification d'indice de perte de valeur.

Les indices identifiés par le groupe sont les suivants :

- Evaluation du marché,
- Valeur de réalisation du stock post clôture.

Aucun indice au 31 décembre 2012 n'est rempli.

Par ailleurs la valeur nette de réalisation correspond au prix de vente indiqué dans la promesse de vente diminué des coûts annexes à la vente.

Les frais afférents aux emprunts :

- pour l'acquisition des immeubles les frais de notaire et privilège de prêteur de deniers afférents au prêt sont comptabilisés en charges.

La réforme du régime de T.V.A immobilière applicable au 11 mars 2010 permet d'exonérer de T.V.A les activités de Rénovation d'Immeubles sauf option expresse qui est choisie à la vente de chaque lot.

La Fic analyse l'opportunité d'opter ou non à la T.V.A sur marge à chaque vente.

Sur l'année 2012 la Fic n'a pas opté pour la T.V.A sur marge à l'exclusion des ventes pour l'immeuble Vivienne.

La valorisation des stocks inclut la T.V.A éventuellement déductible sur les acquisitions des immeubles, travaux, etc.

Pour les stocks qui avaient été acquis avant le 11 mars 2010, la T.V.A antérieurement déduite a été incorporée au prix de revient et une dette fiscale a été constatée en contrepartie.

La Fic s'est conformé au règlement no 2012-05 du 8 novembre 2012 relatif au traitement comptable des ventes en VEFA en intégrant au coût des stocks les frais de commercialisation directement imputable à un contrat donné.

2.9/ TRÉSORERIE ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La trésorerie et équivalents de trésorerie comprennent les liquidités et les placements à court terme.

Ces actifs sont évalués à leur juste valeur.

Ces actifs sont facilement convertibles en un montant connu de trésorerie tout en étant soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

Pour le tableau des flux de trésorerie le découvert bancaire est le cas échéant intégré dans la trésorerie nette.

2.10/ DIVIDENDES

Les dividendes sont comptabilisés en dettes dans la période après approbation par l'Assemblée Générale.

2.11/ CRÉANCES

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Les créances locataires sont dépréciées des lors qu'elles présentent un risque de non recouvrement.

Leur perte de valeur est le cas échéant constatée en compte de résultat et concerne essentiellement les impayés de locataires.

2.12/ EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

Les emprunts sont souscrits aux conditions normales du marché et sont évalués en coût amorti.

Aucun instrument de couverture n'a été mis en place.

Les coûts d'emprunts sont comptabilisés :

- en charges dans l'exercice au cours duquel ils sont encourus,
- en stock pour les travaux de rénovation des immeubles qui nécessitent une longue période de préparation nécessaire à la vente.

2.13/ PROVISIONS

A la clôture de l'exercice un passif est comptabilisé lorsque le groupe a une obligation à l'égard d'un tiers et qu'il est probable ou certain que cette obligation provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

2.14/ FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

Les dettes commerciales et les autres dettes sont évaluées à la juste valeur.

2.15/ IMPÔT DIFFÉRÉ

L'impôt différé est calculé selon la méthode du report variable au dernier taux connu à la clôture de l'exercice.

Des actifs d'impôts différés sont inscrits au bilan dans la mesure où il est probable qu'ils soient récupérés au cours des années ultérieures ; les actifs et passifs d'impôts ne sont pas actualisés.

Le taux de base de l'impôt sur les sociétés en France au 31 décembre 2011 et au 31 décembre 2012 est de 33,33 %.

2.16/ RÉSULTAT ET RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION

Le résultat par action est issu du rapport du résultat net consolidé part du groupe et du nombre d'actions composant le capital de la société consolidante.

Il n'existe pas d'éléments dilutifs ni relatifs.

2.17/ CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires consolidé comprend essentiellement les revenus liés aux activités suivantes :

a) Les recettes locatives

Ces revenus locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés au compte de résultat de façon linéaire sur la durée des baux en cours :

- Les loyers et le remboursement des charges par les locataires sous la rubrique « CA-Immeubles de placement ».
- Les charges locatives acquittées par le groupe sous la rubrique « Charges externes ».

b) Les cessions des lots en stock

L'activité de Rénovation d'Immeubles, ventes immobilières, loyers et charges est comptabilisée sous la rubrique

« CA- Ventes immobilières et loyers » :

- Les cessions concernant l'activité de Rénovation d'Immeubles sont comptabilisées le jour de l'acte notarié (date de transfert de propriété). L'opération Ménilmontant est une opération de rénovation d'immeubles à hauteur des deux tiers et de construction d'une surélévation pour un tiers. Afin de respecter un traitement homogène de la prise en compte du résultat pour l'ensemble des lots de cette opération, la méthode de l'achèvement a été étendue à la cession du lot représenté par la construction de la surélévation vendue en VEFA. L'application de la méthode de l'avancement n'aurait pas d'incidence significative au 31/12/2012.
- Les charges locatives acquittées par le groupe sont comptabilisées sous la rubrique « Charges externes ».

NOTE 3 – PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation.

Les sociétés sont consolidées par intégration globale (IG) .

Nom des Sociétés	Adresses	N°Siren	Méthode de Consolidation	% d'intérêt et de contrôle au 31/12/2012	% d'intérêt et de contrôle au 31/12/2011
Courtois S.A	3 rue Mage-31000 Toulouse	540802105	Mère	100 %	100 %
Société Toulousaine de Portefeuille (Stp)	3 rue Mage-31000 Toulouse	349705830	IG	99,96 %	99,96 %
SARL Foncière Immobilière Courtois (Sfic)	3 rue Mage-31000 Toulouse	320942949	IG	99,99 %	99,99 %
SCI Rémusat	3 rue Mage-31000 Toulouse	327235347	IG	57,50 %	57,50 %
SCI Nord Invest	3 rue Mage-31000 Toulouse	409485448	IG	100 %	100 %
SCI Bonnefoy	3 rue Mage-31000 Toulouse	410342638	IG	100 %	100 %
SCI Caudra	3 rue Mage-31000 Toulouse	408595163	IG	99,99 %	99,99 %
SCI Port Invest	3 rue Mage-31000 Toulouse	410961593	IG	100 %	100 %
SCI Ampère Stratège	3 rue Mage-31000 Toulouse	423721935	IG	100 %	100 %
SARL L'Ariège	3 rue Mage-31000 Toulouse	438183329	IG	60 %	60 %
SCI Daulz	3 rue Mage-31000 Toulouse	533834495	IG	99,50 %	99,50 %

La Société STP clôture au 30/06/2013 et fait l'objet d'un arrêté des comptes intermédiaires afin d'harmoniser les dates de clôture de toutes les sociétés du groupe.

NOTE 4 - CHANGEMENTS DE MÉTHODES

Néant.

NOTE 5 - INFORMATION SECTORIELLE

L'information sectorielle du premier niveau est présentée par pôle de métier.

L'activité du groupe s'oriente autour de 3 activités :

- Rénovation d'Immeubles en région parisienne,
- Gestion de biens immobiliers en Midi-Pyrénées et région parisienne,
- Gestion de titres de participation financière,

Les activités du groupe sont réalisées uniquement en région parisienne et Midi-Pyrénées, ainsi l'information sectorielle géographique n'est pas pertinente.

Aucun client ne dépasse 10 % du chiffre d'affaires.

Du fait de l'activité, certains clients peuvent ponctuellement représenter plus de 10 % du chiffre d'affaires sans toutefois que ces opérations puissent être récurrentes et engendrer un lien de dépendance.

Les dettes, les créances et les frais généraux qui correspondent aux frais de cotation de la société mère sont répartis en fonction de la marge brute de chaque filiale consolidée sur les différents secteurs d'activité.

La contribution de chacune de ces activités dans nos comptes est la suivante:

5-1 - ETAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉ PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

5-1-1 - Actif Consolidé par Secteur d'Activité (en K€)

Au 31 décembre 2012

ACTIF	Au 31 décembre 2012				Au 31/12/2011			
	Activité Gestion des Immeubles	Activité Rénovation Immeubles	Activité Gestion de Portefeuille	Total	Activité Gestion des Immeubles	Activité Rénovation Immeubles	Activité Gestion de Portefeuille	Total
ACTIFS NON-COURANTS	10 373	331	280	10 984	9 234	323	328	9 885
Goodwill								
Autres immobilisations incorporelles								
Immobilisations corporelles		62		62		63		63
Immeubles de placement	10 373			10 373	9 234			9 234
Participations entreprises associées				0				
Actifs financiers disponibles à la vente								
Actifs financiers non-courants		269	280	549		260	328	588
Actifs d'impôts non courants								
ACTIFS COURANTS	264	23 777	2	23 543	301	28 915	9	29 225
Stocks et en-cours		22 392		22 392		27 294		27 294
Clients et comptes rattachés		136		136		211		211
Autres actifs courants	150	372	1	523	37	534		571
Actif d'impôt courant								
Actifs financiers à la juste valeur								
Trésorerie et équivalent de trésorerie	114	377	1	492	264	876	9	1 149
Actifs non courants destinés à être cédés								
TOTAL ACTIF	10 637	23 608	282	34 527	9 535	29 238	337	39 110

5-1-2 - Passif Consolidé par Secteur d'Activité (en K€)

Au 31 décembre 2012

PASSIF	Au 31 décembre 2012					Au 31/12/2011				
	Activité Gestion des Immeubles	Activité Rénovation Immeubles	Activité Gestion de Portefeu	Total non affecte	Total	Activité Gestion des Immeubles	Activité Rénovation Immeubles	Activité Gestion de Portefeu	Total non affecte	Total
CAPITAUX PROPRES	2 125	2 935	(1 312)	13 120	16 868	1 881	2 953	(1 269)	12 872	16 437
Capital émis				1 674	1 674				1 674	1 674
Réserves consolidées	1 345	2 929	(1 260)	11 446	14 460	1 189	3 187	(1 259)	11 198	14 315
Résultat de l'exercice	780	6	(52)		734	692	(234)	(10)		448
INTERÊTS MINORITAIRES	329	4			333	324	4			328
PASSIFS NON COURANTS	2 754	4 314	0		7 068	2 598	4 168			6 766
Emprunts et dettes financières à long terme	408	4 369			4 777	421	4 199			4 620
Passif d'impôts non courants	2 346	(55)			2 291	2 177	(31)			2 146
Provisions à long terme										
PASSIFS COURANTS	737	9 456	65		10 258	234	15 279	66		15 579
Fournisseurs et comptes rattachés	2	449			451	4	1 103			1 107
Emprunts à court terme	65	7 868			7 933	77	13 385			13 462
Provisions à court terme		46			46					
Autres passifs courants	670	1 093	65		1 828	153	791	66		1 010
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés										
TOTAL PASSIF	5 945	16 709	(1 247)	13 120	34 527	5 037	22 404	(1 203)	12 872	39 110

Les montants non affectés correspondent au capital, prime et réserves consolidées de la société mère.

5-2 - ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ (EN K€) PAR SECTEURS D'ACTIVITÉ

Au 31 décembre 2012.

	Au 31 décembre 2012				Au 31 décembre 2011			
	Activité Gestion des Immeubles	Activité Rénovation Immeubles	Activité Gestion de Portefeuille	Total	Activité Gestion des Immeubles	Activité Rénovation Immeubles	Activité Gestion de Portefeuille	Total
Chiffre d'affaires social Ventes interactivité	1 055	8 363 (185)		9 418	964	5 545 (85)		6 509 (85)
Chiffre d'affaires conso	1 055	8 178		9 233	964	5 460		6 424
Autres produits de l'activité								
Achats consommés		(6 104)		(6 104)		(3 731)		(3 731)
Charges de personnel	(12)	(25)		(37)	(14)	(26)		(40)
Charges externes	(147)	(1 957)	(8)	(2 112)	(131)	(1 722)	(7)	(1 860)
Impôts et taxes	(65)	(81)		(146)	(61)	(46)	(1)	(108)
Dotation aux amortissements		(1)		(1)		(1)		(1)
Dotation aux provisions		(51)		(51)	4	20		24
Variation des stocks de produits en cours et de produits finis				0				
Autres produits et charges	405	387		792	269	(37)		232
Résultat opérationnel	1 236	346	(8)	1574	1 031	(83)	(8)	940
Coût de l'endettement financier net	(15)	(345)		(360)	6	(256)	1	(249)
Autres produits et charges financiers		9	(44)	(35)			(2)	(2)
Charge d'impôt	(420)	(4)		(424)	(322)	105	(1)	(218)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence								
Résultat net avant résultat des activi- tés arrêtées ou en cours de cession	801	6	(52)	755	715	(234)	(10)	471
Résultat net d'impôt des activités arrêtées								
Résultat net	801	6	(52)	755	715	(234)	(10)	471

NOTE 6 - AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

(en milliers d'euros)	31/12/2011	Augmentation	Diminution	31/12/2012
Brut	14			14
Amortissement	(14)			(14)
Valeur nette	0	0	0	0

NOTE 7 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(en milliers d'euros)	31/12/2011	Acquis.	Cessions	Divers	31/12/2012
Constructions diverses	50				50
Aménagements	41				41
Matériel de transport	0				0
Autres immo corporelles	69				69
Valeur brute	160				160
(en milliers d'euros)	31/12/2011	Dotations	Diminution	Divers	31/12/2012
Constructions	(50)				(50)
Aménagements	(40)				(40)
Matériel de transport					
Autres immo corp	(7)	(1)			(8)
Amortissements	(97)	(1)			(98)
Valeur nette	63	(1)			62

La valeur brute et les amortissements sont détaillés dans le tableau suivant :

NOTE 8 - IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en milliers d'euros)	31/12/2011	Acquis.	Cessions	Variation Juste Valeur	Variation Dépréciation	31/12/2012
Terrains	2 135	24		241		2 400
Terrain à bâtir	42			1		43
Constructions	7 057	697		176		7 930
Valeur brute	9 234	721		418		10 373
	31/12/2011	Dotations	Reprises			31/12/2012
Dépréciations						
Valeur Nette	9 234	721		418		10 373

La Sci Ampère a acquis auprès de la FIC un local d'habitation rue du Ruisseau Paris 18^{ème} pour un montant de 185 K€ hors frais d'enregistrement.

Immeuble Rue de Rémusat à Toulouse : signature du renouvellement du bail fin 2012 avec une contribution partielle des travaux, de la part de Courtois S.A pour un montant à hauteur de 598 K€ pour la mise en conformité des locaux (électricité et chauffage).

NOTE 9 - PARTICIPATION DANS LES ENTREPRISES MISE EN ÉQUIVALENCE

Au 31 décembre 2012 il n'existe pas de société mise en équivalence.

NOTE 10 - ACTIFS FINANCIERS NON-COURANTS

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2012
Autres Immobilisations Financières	27	27
Contrat IDR (indem départ à la retraite)		
Créances rattachées (1)	258	267
Dépôts de garantie versés	2	2
Autres titres immobilisés nets (2)	301	253
Total	588	549

(1) : Sarl FIC a obtenu une sortie à l'amiable de l'opération Sep Etchegarey au 31/12/2011 avec un échéancier.

La créance est actualisée au taux de 3,50%

(2) : Concerne essentiellement la juste valeur de BV3.

NOTE 11 - STOCKS

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2012
Valeur Brute activité Rénovation des Immeubles (1)	26 901	22 101
T.V.A sur travaux des stocks en cours	393	291
Total	27 294	22 392

(1) : Cf. note 2.8 Stocks.

NOTE 12 - CLIENTS

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2012
Clients Divers	104	98
Clients VEFA et VIR (1)	107	38
Total	211	136

(1) : «Sarl FIC: concerne la VEFA et la VIR(Vente d'immeuble à rénover) sur l'existant du BAT A de l'immeuble Ménilmontant-Paris 20^{ème}. (cf. note 2.8)

NOTE 13 - AUTRES ACTIFS COURANTS

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2012
Créances de TVA	53	153
Loyers à encaisser	125	248
Autres créances d'exploitation (1)	159	123
Etat produit à recevoir	14	6
Dépréciation des créances (locataires)	(16)	(22)
Charges constatées d'avance	1	1
Charges constatées d'avance VIR	229	7
Acomptes Fournisseurs	6	7
Total	571	523

(1) : Sarl FIC : concerne la mise en place de la VIR (ventes d'immeuble à rénover).

NOTE 14 - TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2012	Variation
Comptes courants bancaires VMP	1 149	492	(657)
Total	1 149	492	(657)

NOTE 15 - CAPITAUX PROPRES

15-1 - COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital au 31 décembre 2012 est fixé à 1 673 940 € divisé en actions d'une valeur nominale de 23 € chacune. Il est entièrement libéré.

Conformément à l'article 13 des statuts, chaque membre de l'Assemblée a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Ce droit de vote est doublé pour toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative sur les registres de la Société, depuis deux ans au moins, au nom d'un même actionnaire.

15-2 - ACHAT D'ACTIONNAIRES PAR CERTAINS SALARIÉS

Néant.

15-3 - RÉSERVES ET RÉSULTATS NETS CONSOLIDÉS – PART GROUPE

Les différents éléments constituant les réserves consolidées, qui comprennent le résultat de l'exercice, sont les suivants :

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2012
Réserve Légale	185	185
Réserves de plus values LT		
Autres Réserves et résultats sociaux	6 281	6 534
Autres Réserves et résultats consolidés	8 297	8 475
Total	14 763	15 194

15-4 - ACTIONS PROPRES

Sur les 3 derniers exercices	Nombre de titres	Valeur
31/12/2010	240	22 K€
31/12/2011	263	24 K€
31/12/2012	273	27 K€

En normes IFRS les actions propres sont déduites du total des capitaux propres.

A partir du 18 février 2008 et jusqu'au 31 décembre 2009, puis renouvelable par tacite reconduction par périodes successives de 12 mois la société Courtois S.A a confié la mise en œuvre d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie de l'AMAFI à Oddo Corporate Finance.

15-5 - DÉLÉGATION EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL EN COURS DE VALIDITÉ :

Les délégations en cours sont celles décidées par l'Assemblée Générale Mixte du 22 mai 2012 (cf. rapport annuel 2011).

NOTE 16 - RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat par action est obtenu en divisant le résultat net (part du groupe) par le nombre d'actions.
(cf. note 2.16)

(en euros)	31/12/2011	31/12/2012
Résultat net du groupe	448 316 €	733 552 €
Nombre d'actions	72 517 €	72 507 €
Résultat en € par actions	6,18 €	10,12 €

O I S S . A .

NOTE 17 - INSTRUMENTS FINANCIERS- EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

17-1 - INSTRUMENTS FINANCIERS ET EXPOSITION AUX RISQUES :

Le principal risque concerne les emprunts souscrits dans l'activité de Rénovation d'Immeubles avec un taux variable indexé sur Euribor 3 mois. Ce risque sur les 12 mois de l'année 2012 reste mesuré, s'agissant essentiellement du court terme à moins d'un an et du suivi au jour le jour.

Par ailleurs l'endettement à long terme est principalement souscrit à taux fixe.

Nous n'avons pas identifié d'autres risques sur les financements et aucun instrument de couverture n'a été mis en place.

17-2 - EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES LONG TERME

Ventilation par nature

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2011			Au 31/12/2012		
	de 2 à 5 ans	plus de 5 ans	31/12/11	de 2 à 5 ans	plus de 5 ans	31/12/12
Emprunt auprès des Ets de Crédit	286	41	327	258	55	313
Financement du Stock Immobilier	4165		4165	4308		4308
Comptes courants	6		6	6		6
Dépôts et cautionnements reçus	122		122	150		150
Total	4579	41	4620	4722	55	4777

Les emprunts font l'objet d'un engagement hors bilan (cf. note 34).

17-3 - EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES COURT TERME MOINS DE 1 AN

Ventilation par nature

(en milliers d'euros)	31/12/2011 moins de 1 an	31/12/2012 moins de 1 an
Emprunts auprès des Ets de crédit	72	63
Financement du stock immobilier	13 242	7 614
Dépôts et cautionnements reçus	51	20
Comptes courants et autres	1	172
Intérêts courus	96	64
Total	13 462	7 933

Pour le financement du stock immobilier les taux d'emprunt sur dettes financières sont des taux essentiellement variables.

NOTE 18 - PROVISIONS

18-1 - LONG TERME

Néant.

18-2 COURT TERME

(en milliers d'euros)	Ouverture	Dotations	Rep prov utilisées	Rep Prov non utilisées	Total au 31/12/2012
Provisions pour impôts		46			46

NOTE 19 - FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2012
Dettes fournisseurs	51	137
Factures fournisseurs à recevoir	1 056	314
Total	1 107	451

Le montant des factures à recevoir concerne essentiellement des travaux habituels de rénovation des immeubles.

NOTE 20 - AUTRES PASSIFS COURANTS

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2012
Engagements de souscription (FCPR)(1)	65	65
Dettes de TVA	31	27
Dettes de T.V.A Stocks Rénovation Immeubles (2)	19	11
Autres dettes fiscales et sociales	33	62
Autres dettes d'exploitation (3)	378	1 170
Impôts sur les sociétés	112	142
Dation en paiement Rénovation Immeubles	18	
Indemnités d'immobilisation versée		60
Produits constatés d'avance VEFA VIR (4)	290	214
Produits constatés d'avance	64	77
Total	1 010	1 828

(1) : les appels de fonds de BV3 (Banexi Ventures FCPR) ont cessé statutairement à compter du 6 juillet 2005 sauf réinvestissement sur des lignes déjà existantes.

(2) : cf. note 2.8

(3) : Dont 598 K€ concernant les travaux de l'immeuble « 33 rue de Rémusat à Toulouse » (cf. note 8) et 393 K€ TTC de commissions contractuelles à payer sur les lots d'immeubles vendus.

(4) : Concerne l'immeuble Ménilmontant à Paris cf. note 2.8.

NOTE 21 - CHIFFRE D'AFFAIRES

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2012
Ventes immobilières Rénovation Immeubles (1)	5 055	7 629
Loyers + charges (Rénovation Immeubles)	405	549
Loyers + charges (gestion immeubles)	964	1 055
Total	6 424	9 233

(1) : Le chiffre d'affaires est réalisé exclusivement à Paris.

NOTE 22 - ACHATS CONSOMMÉS

Ils concernent les achats corrigés de la variation de stocks de la SFIC pour 6 104 K€.

Achats d'appartements, frais accessoires, travaux TTC ou HT (selon l'option à la TVA sur marge pour la vente de chaque lot), indemnités d'évictions, etc.

NOTE 23 - CHARGES DE PERSONNEL

Le groupe emploie une personne non cadre dans Courtois S.A.

Le Président ainsi que trois autres personnes travaillant pour le groupe sont rémunérées par le Holding SAS Régia (non consolidée).

Les coûts correspondants sont refacturés au groupe pour un montant de 601K€ charges comprises au 31 décembre 2012, hors prime sur le résultat consolidé.

Ces coûts sont inclus dans la rubrique « Charges Externes ».

NOTE 24 - IMPÔTS ET TAXES

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2012
CET (CFE-CVAE)	(5)	(9)
Taxes Foncières	(76)	(83)
Taxe Bureaux		(22)
Autres impôts	(27)	(32)
Total	(108)	(146)

NOTE 25 - DOTATIONS AUX PROVISIONS

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2012		
	Reprises	Dotations	Solde
Litige Locataire (rénovation d'immeubles)		(6)	(6)
Litige pour Impôt (rénovation d'immeubles)		(45)	(45)
Total		(51)	(51)

NOTE 26 - AUTRES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2012	
	Produits	Charges
Produits et charges divers	11	
Jetons de présence		(49)
Pertes irrécouvrables locataires act Rénovation Immeubles		(2)
Variation de la juste valeur Imm de Placement	418	
Remboursement Impôts		
Total	429	(51)

NOTE 27 - AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2012	
	Produits	Charges
Produits et charges divers		(7)
Encaissement indemnité d'immobilisation (rénovation immeubles)	77	(11)
Dégrèvements Impôts (1)	355	
Total	432	(18)

(1) : Sarl FIC : encaissement en juin 2012 de la T.V.A sur la réclamation émise auprès de l'administration fiscale au titre des exercices 2007 et 2008 pour un montant de 388 K€ et déduction des honoraires d'avocat pour un montant de 34 K€ TTC.

NOTE 28 - PRODUITS DE TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Néant.

NOTE 29 - COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2012
Intérêts d'emprunts	(17)	(14)
Intérêts sur le financement du stock	(258)	(346)
Total	(275)	(360)

NOTE 30 - TABLEAU DE VARIATION DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

(en milliers d'euros)	Clôture 31/12/2011	Variation	Clôture 31/12/2012
Trésorerie brute	-	-	-
Concours bancaires courants	+ 1 149	-657	+ 492
Trésorerie	+1 149	-657	+492
Endettement financier brut	- 18 082	-5 372	- 12 710
Endettement financier net	-16 933	- 4 715	- 12 218

NOTE 31 - AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

(en milliers d'euros par nature)	Au 31 décembre 2012	
	Produits	Charges
Variation Juste Valeur BV2 et BV3 (1)		(47)
Liquidation Tiap		
Créance actualisée (Sortie de l'opération Sep Etchegarey)	9	
Rep et Dotations Tiap		
Autres produits et charges financiers	3	
Total	12	(47)

(1) : Concerne les variations de la juste valeur des actifs financiers de la société STP en normes IFRS.

COUCOURT

NOTE 32 - IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES ET IMPÔT DIFFÉRÉ

32-1 - COMPTE DE CHARGES

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2012
Impôt courant	(124)	(278)
Impôt sur les plus values LT		
Impôt différé	(94)	(146)
Impôt différé sur les plus values LT		
Total	(218)	(424)

La charge d'impôt différé est déterminée selon la méthode comptable précisée en note 2.15.

32-2 - LA PREUVE DE L'IMPÔT

(En milliers d'euros)	31/12/2012
Résultat de l'ensemble consolidé	755
Charge d'impôt	424
Résultat consolidé avant impôts	1 179
Charge d'impôt théorique	393
Ecart	31
Jetons de présence	15
Dépréciations de titres non déductibles	16
Impôt sur le revenu des personnes physiques minoritaires	-4
Pénalités non déductibles	5
Contrat de liquidité	1
Mécénat et dons	-2
Ecart résiduel	0

32-3 - IMPÔT DIFFÉRÉ

Variation du compte « Impôts Différés Passifs » :

(En milliers d'euros)	Au 31/12/2011		Au 31/12/2012	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Immobilisations corporelles				
Adoption de la juste valeur sur Immeubles Placement		(2 173)		(2 344)
Incidence de réévaluation légale		(2)		
Retraitement des cessions internes d'actif Immobilisé	10		36	
Immobilisations financières				
Immobilisations financières Groupe				
Adoption de la juste valeur Immo financières	17		14	
Actifs circulants				
Retraitement des cessions inter actifs circulants				
Divers				
charges déductibles lors du paiement	2		3	
Déficit filiales				
Coût de la distribution des filiales à recevoir				
Total	29	(2 175)	53	(2 344)

Concernent essentiellement le passage aux normes IFRS avec l'option de la juste valeur sur les actifs et le retraitement des amortissements des comptes sociaux pour les immeubles de placement.

32-4 - IMPÔT EXIGIBLE

Le montant de l'impôt dû par Courtois S.A. s'élève à 141 K€ au 31 décembre 2012.

Le groupe pratique l'intégration fiscale pour les sociétés Courtois S.A, FIC, ses filiales Sci Caudra et Sci Bonnefoy. La convention d'intégration fiscale place chacune de ces sociétés dans la situation qui aurait été la sienne en l'absence d'intégration. L'intégration fiscale procure une économie d'impôt d'un montant de 8 K€ au 31 décembre 2012.

COURTOIS S.A.

NOTE 33 - PARTIES LIÉES

Pour le groupe, l'entreprise liée est au sens des normes IFRS :

1) la société SAS Régia

Cette société détenue majoritairement par Monsieur Jean-Louis COURTOIS, est la mère de Courtois S.A. SAS Régia détient 52,49 % du capital de Courtois S.A au 31 décembre 2012.

Pour des raisons de simplification et d'efficacité et en qualité de société Holding animatrice du groupe Courtois, la société SAS Régia, refacture au groupe les prestations ci-dessous en tenant compte de l'activité réelle de chaque société :

- prestations de direction,
- prestations comptables, juridiques,
- prestations des charges locatives,
- prestations de gestion, financières, de déplacements y afférent,
- prestations loyers, etc.

(En milliers d'euros)	31/12/2012
Montant des prestations dans le compte de résultat	796
Créances associées	
Dettes associées (1)	264
Garanties données	
Garanties reçues	
Autres engagements reçus	

(1) : Concerne d'une part la rémunération variable du Président TTC au 31 décembre 2012 (charges et T.V.A incluses) pour un montant de 94 K€ et d'autre part 170 K€ d'avance de trésorerie en compte courant.

La rémunération de Régia est établie en fonction d'un coût estimé qu'elle engage majorée de 10 %. Elle est refacturée selon les clefs de répartition et s'entend hors taxes, taxes en sus à la charge de la société bénéficiaire.

La Prime variable du Président sur le résultat consolidé retraité est versée par REGIA et refacturée charges comprises plus T.V.A. au groupe Courtois.

2) Rémunérations des dirigeants

- Rémunérations brutes du Président Directeur Général.

- La rémunération fixe du Président Directeur Général de Courtois S.A est versée par la société holding Régia puis refacturée par cette dernière charges comprises plus T.V.A à l'ensemble du groupe consolidé (avantages en nature inclus).
- La rémunération variable du Président Directeur Général de Courtois S.A est déterminée de la façon suivante : une rémunération brute proportionnelle de 4,50 % sur le résultat net d'ensemble consolidé du groupe Courtois calculé avant impôts sur les bénéfices.

Cette prime versée par Régia est refacturée charges comprises plus T.V.A. au groupe Courtois.

Montant des rémunérations brutes :

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social				
Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE	Montant au 31/12/11 (en milliers d'€uros)		Montant au 31/12/2012 (en milliers d'€uros)	
	dus	versés	dus	versés
Rémunération fixe	184	184	184	184
Rémunération variable	31	56	53	31
Rémunération exceptionnelle				
jetons de présence	4	4	4	4
Percoi et Pei	9	9	9	9
Retraite collective à cotisations définies	10	10	9	9
avantages en nature (véhicule)	6	6	10	10
TOTAL	244	269	269	247

Au 31 décembre 2012 le groupe Courtois n'a pas attribué de stock-options ni de golden parachutes ni d'indemnités quelconques en cas de départ ou de rachat de la société.

3) Les membres du Conseil d'Administration

Montant des jetons de présence versé : 49 K€ (cf. note V du rapport de gestion).

NOTE 34 - ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

34-1 - ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS LIÉS AU PÉRIMÈTRE DU GROUPE CONSOLIDÉ

Engagements hors bilan donnés ou reçus liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques	au 31/12/2011 Montant en €	au 31/12/2012 Montant en €
Engagement et prise de participations	-	-	-
Engagement sur les entités ad hoc non consolidés mais susceptibles d'avoir des effets significatifs sur les états financiers	-	-	-
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques	-	-	-
Autres	-	-	-

34-2 - ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS LIÉS AU FINANCEMENT DE LA SOCIÉTÉ ET DES SOCIÉTÉS DU GROUPE

34-2-1 - Engagement donnés par la société mère et des sociétés du groupe

A/ Par la société mère

(En milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2012	Nom
Caution de Courtois S.A avec Hypothèque	1 800	1 800	BNP PARIBAS
Promesse d'hypothèque sur l'immeuble du 33 rue de Rémusat à Toulouse pouvant être inscrite jusqu'au 30/07/2012	12	-	Caisse d'Épargne

B/ Par les sociétés du groupe : SARL FIC

(En milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2012	Nom
Privilège de prêteur de deniers montant restant à rembourser (1)	16 907	11 296	BNP PARIBAS
Hypothèque conventionnelle en 2 ^{ème} rang au titre des travaux (2)	500	627	BNP PARIBAS

(1) : Privilège de prêteur de deniers à hauteur de 11 296 K€ en principal sur les biens financés susceptibles d'être majorés de 20 % au titre des frais et accessoires.

(2) : Au titres des travaux hypothèque conventionnelle en 2^{ème} rang susceptibles d'être majorés de 20 % au titre des frais et accessoires.

34-2-2 - Engagements reçus par la société mère et des sociétés du groupe

Néant.

34-3 - ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS LIÉS AUX ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ OU DES SOCIÉTÉS DU GROUPE

34-3-1 - Engagements donnés

- Par la société mère : Néant.
- Par les sociétés du groupe : Sarl FIC sur les honoraires de gestion des immeubles

(En milliers d'euros) Montant TTC	31/12/2011	31/12/2012
Immeuble Ménilmontant	16	5
Immeuble Didot	54	26
Immeuble Baudelique	56	34
Immeuble à d'Orsel	21	
Immeuble 4 cheminées		10
Total engagements sur les Honoraires	147	75

34-3-2 - Engagements reçus :

- Par la société mère : Néant.
- Par les sociétés du groupe : Sarl FIC caution Bancaire pour garantir les travaux :
 - 1/ de la pose de deux ascenseurs pour un montant de 5 K€.
 - 2/ de la surélévation de l'immeuble Ménilmontant Paris 20^{ème} pour un montant de 23 K€.

NOTE 35 - CONTENTIEUX

Les impayés locatifs sont classés en contentieux à compter du second mois ; il n'y a pas de risque significatif au 31 décembre 2012.

NOTE 36 - HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Exercice au 31 décembre 2012 (1)	Cabinet Exco				Cabinet Mazars			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2011	déc-12	2011	déc-12	2011	déc-12	2011	déc-12
Audit								
* Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
- Emetteur	23	22	68 %	69 %	23	22	68 %	69 %
- Filiales intégrées globalement	11	10	32 %	31 %	11	10	32 %	31 %
* Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
- Emetteur								
- Filiales intégrées globalement								
Sous Total	34	32	100 %	100 %	34	32	100 %	100 %
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
- juridique, fiscal, social								
- Filiales intégrées globalement								
- Autres								
Sous Total	34	32	100 %	100 %	34	32	100 %	100 %
Total	34	32	100 %	100 %	34	32	100 %	100 %

(1) : Il s'agit des prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charge au compte de résultat.

NOTE 37 - EVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Néant.

COURT

EXERCICE CLOS LE 31/12/2012

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport, relatif à l'exercice clos le 31/12/2012, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Courtois, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS, tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II - JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de Commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- La note 2.6 de l'annexe précise que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation pour estimer la juste valeur des immeubles de placement.

Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en oeuvre par les experts immobiliers indépendants et à nous assurer que la juste valeur des immeubles retenue est conforme à celle figurant dans les expertises transmises.

- La note 2.8 de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à la l'évaluation et à la dépréciation des stocks.

Nos travaux ont consisté à vérifier le caractère approprié des méthodes comptables retenues ainsi qu'à valider, le cas échéant, les modalités d'estimation et de mise en oeuvre des dépréciations.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport sur la gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Toulouse, le 4 avril 2013

Les Commissaires aux Comptes

EXCO FIDUCIAIRE DU SUD OUEST
Sandrine BOURGET



MAZARS
Luc KEMPENICH



COIS S.A.

COMPTES SOCIAUX

AU 31 DÉCEMBRE 2012

ACTIF

En Keuros			
ACTIF	Notes	31-déc.-12	31-déc.-11
Actif immobilisé		10 708	9 849
Immobilisations incorporelles	II-1		
Immobilisations corporelles	II-1.1.4		
Immeubles de Placement	II-1.1.3	536	553
Immobilisation corporelle en cours	II-1.1.3	598	
Immobilisations financières	II-1.1.5	9 574	9 296
Actif circulant		187	117
Stocks	II-4		
Clients et comptes rattachés			
Autres créances et comptes de régularisation	II-3	104	30
Valeurs mobilières de placement	II-5	19	16
Disponibilités		64	71
Total de l'actif		10 895	9 966

PASSIF

En Keuros			
PASSIF	Notes	31-déc.-12	31-déc.-11
Capitaux propres	II-7	8 935	8 823
Capital	II-6	1 674	1 674
Prime d'apport		455	455
Réserve légale		185	185
Réserves réglementées		115	117
Autres réserves		6 078	5 826
Report à nouveau		1	
Résultat		427	558
Provisions réglementées	II-8		8
Provisions pour risques	II-9		
Dettes	IV-1	1 960	1 143
Emprunts et dettes financières	II-10	1	16
Fournisseurs et comptes rattachés	IV-1	6	3
Autres dettes et comptes de régularisation	IV-1	1 953	1 124
Total du passif		10 895	9 966

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2012

En Keuros			
	Notes	31-déc-12	31-déc-11
CA- Loyers et charges locatives		600	509
CA- Autres prestations de services		7	8
Autres produits d'exploitation			
Reprise amort, et prov trans de charge			
Total produits d'exploitation	III-1	607	517
Charges externes	III-2	(254)	(231)
Charges de personnel		(37)	(40)
Impôts et taxes		(23)	(18)
Autres charges d'exploitation		(49)	(49)
Dotations aux amortissements		(14)	(14)
Dotations aux provisions			
Total charges d'exploitation		(377)	(352)
Résultat d'exploitation		230	165
Produits financiers		341	545
Charges financières		(53)	(113)
Résultat financier	III-4	288	432
Résultat courant avant impôt		518	597
Produits exceptionnels		16	16
Charges exceptionnelles		(3)	(7)
Résultat exceptionnel	III-3	13	9
Impôts sur les résultats	III-5	(104)	(48)
Résultat net		427	558

OIS S.A.

ANNEXE COMPTES SOCIAUX

AU 31 DECEMBRE 2012

PREAMBULE

L'exercice social clos le 31/12/2012 a une durée de 12 mois.
L'exercice précédent clos le 31/12/2011 avait une durée de 12 mois.
Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 10 895 K€.

Le résultat comptable net est un bénéfice de 427 K€.
Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui ont été arrêtés le 20 mars 2013 par le Conseil d'Administration.

I - PRINCIPES COMPTABLES, METHODES D'EVALUATION, COMPARABILITE DES COMPTES, FAITS CARACTERISTIQUES

1-Faits caractéristiques

Après de longues négociations avec le locataire de l'immeuble « 33 rue de Rémusat à Toulouse » le renouvellement du bail à effet du 1^{er} janvier 2012 et un protocole ont été signés en fin d'année.
Courtois S.A a accepté de participer hauteur de 598 K€, montant qui représente la quote part des travaux de mise en conformité des locaux (électricité et chauffage).

2-Référentiel, principes et méthodes d'évaluation, changement de méthode comptable

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses suivantes :

- Continuité d'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices.

Et conformément au règlement CRC 99-03, aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Les principales méthodes utilisées sont exposées ci-après :

a) Immobilisations et Amortissements**1/ Immeubles de placement**

La méthode retenue par Courtois S.A au 1^{er} janvier 2005 est la méthode de réallocation des valeurs comptables.

Dans le cadre de cette méthode les immobilisations totalement amorties n'ont pas été reconstituées.

En revanche tout composant renouvelé est inscrit à l'actif.

2/ Autres immobilisations

Amortissements de l'actif immobilisé : les biens susceptibles de subir une dépréciation sont amortis selon le mode linéaire sur la base de leur durée de vie économique.

b) Immobilisations Financières**1/ Titres de Participation**

Sont classés en titres de participation les parts et les actions détenues principalement dans les sociétés locatives, les sociétés de vente et de rénovation d'immeubles qui constituent soit le support juridique des opérations immobilières réalisées par la société, soit le prolongement de son activité, ainsi que les autres entreprises dans lesquelles la société peut exercer une influence dans la gestion et le contrôle. Ces titres sont comptabilisés au coût d'acquisition.

Leur valeur d'inventaire est appréciée en fonction de la quote-part des capitaux propres détenue, éventuellement corrigée des plus-values latentes sur actifs immobiliers détenus dans les sociétés locatives (immeubles de placement) corrigé éventuellement des plus-values latentes par les biais d'expertises indépendantes réalisés annuellement.

2/ Titres de Placement

Sont classés en titres de placement (TIAP) les titres dans lesquels la société n'a pas d'influence sur la gestion.

Ils sont comptabilisés au coût d'acquisition. Ils font l'objet d'une dépréciation dès lors que leur valeur comptable nette est inférieure à leur quote-part dans les capitaux propres de la société détenue ou de la valeur de cotation au 31 décembre 2012.

c) Créances rattachées à des participations

Elles font l'objet d'une dépréciation lorsque la société objet de la participation présente une situation nette négative.

d) Provisions réglementées (hors dérogatoires)

Elles sont constituées pour tenir compte de l'application des dispositions légales existant à la clôture des comptes.

e) Provisions pour risques

Elles sont constituées dès lors qu'il existe un risque probable de sortie de ressources sans contreparties attendues. Elles sont revues à chaque date d'établissement des comptes annuels et ajustées pour refléter la meilleure estimation à cette date.

Les provisions sont déterminées en prenant compte, notamment, des demandes reçues et l'avancement des procédures.

f) Dépréciations de l'actif circulant

Elles sont constituées pour tenir compte des risques d'irrecouvrabilité relatifs à l'actif existant à la date de clôture des comptes.

g) Actions propres

La société détient au 31 décembre 2012 :

- 88 actions propres comptabilisées sous la rubrique « Autres Immobilisations Financières »,
- 185 actions propres suite à la mise en œuvre du contrat de liquidité comptabilisées sous la rubrique « Valeurs Mobilières de Placement ».

h) Changement de méthode

Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu au cours de l'exercice.

II - NOTES RELATIVES AUX POSTES DE BILAN

1-Actif immobilisé

- 1.1 Actif Immobilisé (immobilisations brutes)
- 1.2 Amortissements et dépréciations d'actif
- 1.3 Immeubles de Placement
- 1.4 Autres Immobilisations corporelles
- 1.5 Immobilisations financières

2-Echéances des créances

3-Autres Immobilisations Financières

4-Stock et en cours

5-Valeurs Mobilières de Placement

6-Capital social

7-Variation des capitaux propres

8-Provisions Réglementées

9-Provisions pour risques

10-Emprunts et dettes

11-Autres informations

III - NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT

1-Chiffre d'affaires

2-Charges et produits d'exploitation

3-Résultat Financier

4-Charges et produits exceptionnels

5-Résultat et impôts sur les bénéfices

IV - AUTRES INFORMATIONS

1-Echéances des dettes

2-Evénements postérieurs à la clôture

3-Engagements donnés ou reçus

4-Société consolidante, filiales et participations

5-Parties liées

6-Les membres du Conseil d'Administration

7-Effectif

8-Dirigeants

9-Honoraires commissaires aux comptes

II - NOTES RELATIVES AUX POSTES DE BILAN

II-1 - ACTIF IMMOBILISÉ

Les mouvements de l'exercice sont détaillés dans les tableaux ci-dessous :

II-1-1-1 - IMMOBILISATIONS BRUTES EN K€

Actif immobilisé	Au 31/12/2011	Augmentation	Diminution	Au 31/12/2012
Immobilisations incorporelles	10			10
Immobilisations corporelles	1 711		(2)	1 709
Immobilisations en cours (1)		598		598
Immobilisations financières	10 551	321		10 872
Autres Immobilisations financières	8			8
TOTAL	12 280	919	(2)	13 197

1- Immeuble Rue de Rémusat à Toulouse : signature du renouvellement du bail fin 2012 et d'un protocole signé avec la participation partielle des travaux pour un montant de 598 K€ à la charge de Courtois S.A.

II-1-1-2 - AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS D'ACTIF EN K€

Amortissements et provisions	Au 31/12/2011	Augmentation	Diminution	Au 31/12/2012
Immobilisations incorporelles	(10)			(10)
Immobilisations corporelles	(1157)	(14)		(1171)
Titres mis en équivalence				
Immobilisations financières	(1264)	(43)		(1307)
TOTAL	(2431)	(57)	0	(2488)

II-1-1-3 - IMMEUBLES DE PLACEMENT EN K€

Nature des biens immobilisés	Montant	Base Amortissable	Amortis.	Valeur nette	Durée
Terrain Rémusat	412			412	Non amortiss.
Total Terrain	412			412	
Bâtiment Principal	543	72	(484)	59	44 ans
Bâtiment Annexe	42	6	(37)	5	44 ans
Ravalement Façade Arr	20	3	(18)	2	25 ans
Zinguerie façade Arr	18	2	(17)	1	25 ans
Menuiseries façade arr	44	8	(39)	5	25 ans
Toiture	116	15	(106)	10	24 ans
Zinguerie façade avant	12	2	(11)	1	14 ans
Equipement chauffa, elect	186	25	(176)	10	14 ans
Menuiseries façade avant	151	20	(143)	8	14 ans
Façade ravalement avant	76	10	(71)	5	14 ans
Nettoyage façade avant	53	53	(35)	18	7 ans
Total Constructions	1 261	216	(1137)	124	
Total	1 673	216	(1137)	536	

II-1-1-4 - AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN K€

Nature des biens immobilisés	Montant	Amortis.	Valeur nette	Durée
Aménag. Siège social	36	(36)	-	De 10 à 15 ans
TOTAL	36	(36)	-	

II-1-1-5 - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Titres de participation

La valeur brute et les dépréciations sont détaillés dans le tableau suivant :

(en KEuros) Titres de Participation	% de détention	Nombre de Titres	A l'ouverture	Acquisitions	Cessions	Au 31/12/2012
S.F.I. COURTOIS	99,99	249 985	3 948			3 948
S.T.P.	99,96	15 993	2 439			2 439
AMPERE STRATEGIE	1	1 000	1			1
NORD INVEST	1	120	18			18
PORT INVEST	3	3	6			6
Sous Total			6 412			6 412
Créances rattachées à des participation			A l'ouverture	Augmentations	Diminutions	Au 31/12/2012
S.F.I. COURTOIS	99,99	249 985	4 112	321		4 433
Sous Total			4 112	321		4 433
Autres titres						
TIAP			27			27
Sous Total			27			27
Total Valeur Brute			10 551	321		10 872
Autres Immobilisations finan						
Actions propres		88	8			8
Sous total		88	8			8
Dépréciations			A l'ouverture	Augmentations	Diminutions	Au 31/12/2012
Titres de participations			(1263)	(43)		(1306)
Actions Propres						
Autres						
Total Dépréciations			(1263)	(43)		(1306)
Valeur nette			9 296	278		9 574

La provision sur les titres de participation concerne essentiellement la société STP.

II-2 - ECHÉANCE DES CRÉANCES (EN K€)

Libellé	- 1 an	+ 1 an – 5 ans	Au 31/12/2012
Groupe	4 433		4 433
Etat			
Autres (1)	104		104
Total	4 537		4 537

(1) : Concerne les loyers à encaisser d'un montant de 104 K€ (cf. note II-1.1-1)

II-3 - AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (ACTIONS PROPRES DÉTENUES)

Actions Propres :

Aucun mouvement pour l'exercice 2012, n'est à mentionner, le nombre d'actions propres détenues s'élève à 88 pour une valeur de 8 K€.

II-4 - STOCK ET EN COURS

Néant

II-5 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT (CONTRAT DE LIQUIDITÉ)

	Nombre de Titres au 31/12/2012	Valeur au 31/12/2012 en Euros
Contrat de liquidité Courtois S.A	185	19 003

Le 18 février 2008, la société Courtois S.A a confié la mise en œuvre d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie de l'AMAFI à Oddo Corporate Finance.

Pour la mise en œuvre de ce contrat, les moyens suivants ont été initialement affectés au compte de liquidité :
- 30 000 €

Un nouveau programme de rachat d'actions propres sera mis en œuvre au cours de l'exercice 2013.

II-6 - CAPITAL SOCIAL : 1 673 940 €
Soit 72 780 actions de 23 € de nominal.

II-7 - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En KEuros	Capital	Prime d'émission	Réserve Légale	Réserves règlementées	Autres Réserves	Réport à nouveau	Provisions règlementées	Résultat de l'exercice
Au 31/12/2011	1 674	455	185	117	5 826	1	8	558
Affectation du résultat						(1)		(558)
Actions propres						1		
Autres				(2)	252		(8)	427
Au 31/12/2012	1 674	455	185	115	6 078	1	0	427

II-8 - PROVISIONS RÉGLEMENTÉES

a) Provision spéciale de réévaluation

Valeur au 31/12/2011 :	7 K€
Repr. 2011 pour compenser le supplément d'amortissement dû à la réévaluation	- 7 K€
Valeur au 31/12/2012 :	soldé

b) Provision pour investissement

Valeur au 31 décembre 2011	1 K€
Repr. 2012	- 1 K€
Valeur au 31/12/2012 :	soldé

II-9 - PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

Néant.

II-10 - EMPRUNTS ET DETTES

Ventilation par nature

(en KEuros)	31/12/2011	31/12/2012
Emprunts auprès des établissements de crédit	16	1
Intérêts courus		
Total	16	1

La société Courtois S.A au 31 décembre 2012 est endettée à taux fixe à hauteur de 1 K€ et il est précisé que les travaux de mise en conformité d'un montant de 600 K€ de l'immeuble « 33 rue de Rémusat à Toulouse » seront financés par un prêt taux fixe. Mise à disposition du prêt en janvier 2013.

II-11 - AUTRES INFORMATIONS

Il n'existe pas d'imposition latente à la clôture de l'exercice.

III - NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

III-1 - CHIFFRE D'AFFAIRES

Les produits d'exploitation sont essentiellement constitués de loyers pour 600 K€ et de facturation de prestations administratives intra-groupe pour 7 K€.

III-2 - CHARGES ET PRODUITS D'EXPLOITATION

Les charges d'exploitation s'élèvent en 2012 à 378 K€ contre 352 K€ en 2011. L'augmentation de charges provient essentiellement de la hausse des frais généraux.

III-3 - RÉSULTAT FINANCIER

Les produits financiers s'élèvent à 341 K€ et sont composés principalement des revenus de participation pour 301 K€.

III-4 - CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

(en KEuros)	31/12/2011	31/12/2012
Produits Exceptionnels	16	16
Charges Exceptionnelles	(7)	(3)
Total	9	13

Les produits et charges exceptionnels concernent essentiellement le boni et mali sur le contrat de liquidité.

III-5 - RÉSULTAT ET IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES

Le taux de base de l'impôt sur les sociétés en France au 31 décembre 2012 est de 33,33 %.

Le Résultat de l'exercice 2012 s'élève à 427 K€.

L'impôt sur les sociétés enregistré en charge s'élève à 104 K€ pour Courtois S.A.

Le groupe pratique l'intégration fiscale pour les sociétés Courtois S.A, FIC, ses filiales Sci Caudra et Sci Bonnefoy. La convention d'intégration fiscale place chacune de ces sociétés dans la situation qui aurait été la sienne en l'absence d'intégration. L'intégration fiscale procure une économie d'impôt d'un montant de 7 K€ au 31 décembre 2012.

IV - AUTRES INFORMATIONS

IV-1 - ECHÉANCES DES DETTES

(en KEuros)	- 1 an	de 2 à 5 ans	plus de 5 ans	Total au 31/12/12
Emprunts	1			1
Sociales	4			4
Fiscales	146			146
Fournisseurs et autres	691	5		696
Groupe	1 113			1 113
Total	1 955	5		1 960

IV-2 - EVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

IV-3 - ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

IV-3-1 - ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS LIÉS AU FINANCEMENT DE LA SOCIÉTÉ :

IV-3-1-1 - Engagements donnés

En milliers d'euros	31/12/2011	31/12/2012	Nom
Caution de Courtois S.A avec Hypothèque	1 800	1 800	BNP PARIBAS
Promesse d'hypothèque sur l'immeuble du 33 rue de Rémusat à Toulouse pouvant être inscrite jusqu'au 30/07/2012	12		Caisse d'Épargne

IV-3-1-2 - Engagements reçus

Néant.

IV-3-2 - ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS LIÉS AUX ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ

IV-3-2-1-Engagements donnés

Néant.

IV-3-2-2 - Engagements reçus

Néant.

COURTOIS

IV-4 - SOCIÉTÉS CONSOLIDANTE, FILIALES, PARTICIPATIONS ET ENTREPRISES LIÉES

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS COURTOIS S.A EST LA SOCIÉTÉ MÈRE D'UN GROUPE CONSOLIDÉ (EN EUROS)

Filiales et participations	Capitaux propres	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'exercice
Renseignements détaillés concernant les filiales et participations									
S.T.P.	1 158 969	99.96	2 438 117	1 132 106	-	-	-	(20 394)	-
SFI Courtois	7 078 624	99.99	3 948 200	3 948 200	4 432 969	-	8 363 542	385 084	289 982
Nord Invest	1 847 623	1	18 295	18 295	-	-	48 836	31 115	-
Port Invest	223 431	3	6 174	6 174	-	-	41 069	17 625	589
Ampère	96 235	1	1 220	1 220	-	-	47 002	(7 387)	-

IV-5 - PARTIES LIÉES

Les entreprises liées sont :

- Les filiales cf. informations données au II-1.3.
- La société SAS Régia société mère de Courtois S.A qui détient 52,49 % de son capital au 31 décembre 2012.

IV-5-1 - SAS REGIA

Pour des raisons de simplification et d'efficacité et en qualité de société Holding animatrice du groupe Courtois, la société SAS Régia, refacture au groupe les prestations ci-dessous en tenant compte de l'activité réelle de chaque société :

- prestations de direction,
- prestations comptables, juridiques,
- prestations des charges locatives,
- prestations de gestion, financières, de déplacements y afférent,
- prestations loyers, etc.

La rémunération de Régia est établie en fonction d'un coût estimé qu'elle engage majorée de 10 % et est refacturée selon des clefs de répartition et s'entend hors taxes, taxes en sus à la charge de la société bénéficiaire.

La Prime du Président sur le résultat consolidé versée par Régia est refacturée charges comprises plus T.V.A. à Courtois S.A et à sa filiale Sarl FIC.

(en milliers d'Euros)	au 31/12/2012
Montant des prestations dans le compte de résultat	85
Créances associées	-
Dettes associées (1)	178
Garanties données	-
Garanties reçues	-
Autres engagements reçus	-

1- Concerne d'une part la rémunération variable du Président TTC au 31 décembre 2012 (charges et T.V.A incluses) pour un montant de 8 K€ et d'autre part 170 K€ d'avance de trésorerie en compte courant.

IV-6- LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

(cf.note V du rapport de gestion)

Le montant global des jetons de présence alloués au Conseil d'Administration s'élève à 49 K€.

IV-7- EFFECTIF

2010 : 1
2011 : 1
2012 : 1

COURTOIS S.A.

IV-8- DIRIGEANTS

La rémunération brute du président est supportée par le holding Sas Régia et refacturée chargée aux différentes filiales.

Montant des rémunérations brutes versées en 2012 :

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social				
Monsieur Jean-Louis Courtois de Viçose	Montant au 31/12/11 (en milliers d'euros)		Montant au 31/12/2012 (en milliers d'euros)	
	dus	versés	dus	versés
Rémunération fixe	184	184	184	184
Rémunération variable	31	56	53	31
Rémunération exceptionnelle				
jetons de présence	4	4	4	4
Percoi et Pei	9	9	9	9
Retraite collective à cotisations définies	10	10	9	9
avantages en nature (véhicule)	6	6	10	10
TOTAL	244	269	269	247

Au 31 décembre 2012, Courtois S.A n'a pas attribué de stock-options ni de golden parachutes ni d'indemnités quelconques en cas de départ ou de rachat de la société.

IV-9- HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Il s'agit des prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charges au compte de résultat. Le montant pour l'année 2012 est de 44 K€ (22 K€ Cabinet Exco et 22 K€ Cabinet Mazars).

COURTOIS

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31/12/2012 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Courtois S.A, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II - JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de Commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :
Les notes 2.b et 2.c de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des participations et créances rattachées à des participations.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre Société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de Commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Toulouse, le 4 avril 2013

Les Commissaires aux Comptes

EXCO FIDUCIAIRE DU SUD OUEST
Sandrine BOURGET



MAZARS
Luc KEMPENICH



COISSA

EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2012

RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R 225-31 du code de Commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R 225-31 du code de Commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L. 225-40 du code de Commerce nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

CONVENTIONS CONCLUES AVEC LA SOCIÉTÉ REGIA

CONVENTION DE PRESTATIONS ADMINISTRATIVES CONCLUE AVEC LA SAS REGIA

Personnes concernées :

Madame COURTOIS DE VIÇOSE, représentant de la SAS REGIA, administrateur de COURTOIS S.A et Monsieur COURTOIS de VIÇOSE.

Nature et Objet :

a) En qualité de Holding animatrice du groupe Courtois, la société REGIA réalise des prestations de services dans les domaines suivants :

- Direction,
- Finance et comptabilité,
- Informatique,
- Personnel.

La rémunération de Régia est établie en fonction d'un coût estimé qu'elle engage majoré de 10 %, réparti en fonction des heures passées entre les différentes sociétés du groupe bénéficiant de ces prestations. Ces coûts incluent la rémunération fixe versée à Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE. La rémunération de Régia fait l'objet d'une facturation complémentaire sur la base des coûts réels annuels si ceux-ci diffèrent de plus ou moins 5 % des coûts estimés.

b) Ces mêmes clés de répartition sont appliquées pour la refacturation des loyers du siège au groupe Courtois pour un montant de 27 K€.

La société SAS Régia conserve à sa charge une quote-part des loyers de 1,20 %.

Modalités de calcul :

Conformément aux décisions antérieures de votre Conseil d'Administration, la refacturation des prestations réalisées par Régia s'élève à compter du 1^{er} octobre 2011 à 770 K€ H.T par an (hors loyer) et se répartit entre les sociétés du groupe selon les clés de répartition suivantes :

NOM	%	MONTANT EN K€
SA COURTOIS	8.24 %	63 K€
SARL FIC	88.82 %	684 K€
SARL STP	0,74 %	6 K€
SCI	2,20 %	17 K€

Les prestations facturées par la société REGIA à la société Courtois S.A sur l'exercice 2012 s'élèvent ainsi à 74 024 € TTC (soit 63 K€ HT) au titre des prestations administratives et 2 519 € TTC au titre du loyer.

Votre conseil d'administration du 14 décembre 2012 a autorisé la modification des montants et des clés de répartition de cette convention, à compter du 1^{er} janvier 2013, de la manière suivante :

NOM	%	MONTANT EN K€
SA COURTOIS	12.23 %	101 K€
SARL FIC	84.84 %	702 K€
SARL STP	0,34 %	3 K€
SCI	2,59 %	21 K€

Soit un montant total (hors loyer) de 882 K€ HT au lieu de 770 K€.

Il est rappelé que la SAS Régia, actionnaire de Courtois S.A, rémunère Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE, et refacture au groupe Courtois cette rémunération ainsi que les charges sociales afférentes dans le cadre de la prestation administrative. Cette rémunération inclut :

- Une rémunération brute fixe annuelle de 184 016 €,
- Un avantage en nature annuel de 10 476 €,
- Une rémunération brute variable (prime d'intéressement) correspondant à 4,5 % du résultat consolidé du groupe Courtois, avant impôt. Votre conseil d'administration du 17 mars 2009 a expressément prévu, le cas échéant, de neutraliser tout changement de méthode dans le calcul de cette rémunération variable.

Par ailleurs, pour des raisons de simplification et d'efficacité, la salariée portée par la société Courtois S.A a été transférée, à compter du 1^{er} janvier 2013, à la société Régia.

FACTURATION DE LA RÉMUNÉRATION VARIABLE DE MONSIEUR COURTOIS DE VIÇOSE

Nature et Objet :

Facturation par Régia au groupe Courtois de la rémunération variable de Monsieur COURTOIS de VIÇOSE.

Modalités de calcul et de répartition entre les sociétés du groupe :

Votre Conseil d'Administration du 27 octobre 2009 a autorisé à partir du 1^{er} janvier 2010 la facturation de la prime d'intéressement versée au Président répartie sur Courtois S.A et la société Foncière Immobilière Courtois (FIC) selon les modalités et clés de répartition prévues aux contrats d'animation et de prestations de services intragroupe étant précisé que la contribution proprement dite de la FIC comprendra également celle de ses filiales, celle de Courtois S.A comprendra celle de sa filiale STP.

Les charges ainsi comptabilisées par Courtois S.A en application de cette convention s'élèvent à 8481€ TTC.

Votre Conseil d'Administration du 14 décembre 2012 a autorisé, à compter du 1^{er} janvier 2013, la refacturation à la société Foncière Immobilière Courtois de la totalité de cette part variable charges comprises plus T.V.A.

RÉMUNÉRATION DES AVANCES EN COMPTE COURANT CONSENTIES PAR LA SOCIÉTÉ REGIA À LA SOCIÉTÉ COURTOIS S.A

Nature, Objet et Modalités

Votre Conseil d'Administration du 14 décembre 2012 a autorisé votre société à rémunérer les avances en compte courant consenties par la société Régia à votre Société au taux REFI à effet du 1^{er} janvier 2013 pour une durée indéterminée.

CONVENTION CONCLUE AVEC LA SARL SFIC

Personne concernée :

Monsieur COURTOIS de VIÇOSE.

Nature, Objet et Modalités :

Votre Conseil d'Administration du 14 décembre 2012 a autorisé la rémunération des avances en compte courant consenties par la société Courtois S.A à la Sarl FIC au taux REFI à effet du 1^{er} janvier 2013 pour une durée indéterminée.

CONVENTION CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ STP

Personne concernée :

Monsieur COURTOIS de VIÇOSE.

Nature, Objet et Modalités :

Votre Conseil d'Administration du 14 décembre 2012 a autorisé la rémunération des avances en compte courant consenties par la société STP à la société Courtois S.A au taux REFI à effet du 1^{er} janvier 2013 pour une durée indéterminée.

CONVENTION CONCLUE AVEC LA SARL SFIC, LES SCI BONNEFOY ET CAUDRA

Personne concernée :

Monsieur COURTOIS de VIÇOSE.

Nature, Objet et Modalités :

Votre Conseil d'Administration du 14 décembre 2012 a autorisé la conclusion d'une nouvelle convention d'intégration fiscale entre les sociétés Courtois S.A, SFIC, les Sci Bonnefoy et Caudra pour une durée de 5 ans (1^{er} janvier 2013 /31 décembre 2017), renouvelable par tacite reconduction, par période de 5 ans.

Cette convention place la Sarl FIC, la Sci Bonnefoy et la Sci Caudra dans la situation qui aurait été la leur si elles avaient été assujetties distinctement, la société mère Courtois S.A étant seule redevable du dit impôt.

CONVENTION CONCLUE AVEC LA CAISSE D'EPARGNE MIDI-PYRÉNÉES

Personne concernée :

Monsieur COURTOIS de VIÇOSE.

Nature et Objet :

Votre Conseil d'Administration du 14 décembre 2012 a autorisé votre société à contracter un prêt auprès de la Caisse d'Epargne Midi-Pyrénées en vue de financer les travaux de l'immeuble « 33 rue de Rémusat à Toulouse ».

Modalités :

Ce contrat de prêt est souscrit pour un montant de 600 K€ avec un taux fixe de 3.40 % l'an pour une durée de 7 ans.

O I S S . A .

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS APPROUVÉS AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS

a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R 225-30 du code de Commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

CONVENTION CONCLUE AVEC LA SARL SFIC

• CONVENTION DE PRESTATIONS DE SERVICE

Nature et Objet :

Modification de la facturation par Courtois S.A d'une quote-part du salaire de la salariée Courtois à la FIC.

Votre Conseil d'Administration du 31 août 2011 a autorisé la modification de la refacturation par Courtois S.A de prestations à la Sarl SFIC.

Sur la base des temps passés au titre des prestations intragroupes, la rémunération chargée versée par Courtois S.A à sa secrétaire est refacturée avec effet au 01.07.2011 comme suit : à la FIC à hauteur de 13,19% du temps passé par cette dernière, représentant 20 heures par mois. La prestation comptabilisée au titre de l'exercice 2012 s'élève à 4 048€ HT.

• CONVENTION D'INTÉGRATION FISCALE

Votre Conseil d'Administration du 26 mars 2001 a autorisé la conclusion d'une convention d'intégration fiscale au titre de laquelle la FIC Sarl reverse à la société Courtois S.A sa quote-part d'impôt

sur les sociétés, la société mère étant seule redevable dudit impôt. Cette convention place la FIC dans la situation qui aurait été la sienne si elle avait été assujettie distinctement.

• CAUTION HYPOTHÉCAIRE

Votre Conseil d'Administration du 31 août 2011, pour faire suite aux séances successives des 12 janvier 1998, 16 novembre 2001, 19 octobre 2004, 11 octobre 2005, 12 octobre 2006, 2 août 2007, du 24 juillet 2008, du 31 août 2009 et du 31 août 2010 a autorisé votre

société à renouveler la caution hypothécaire sur l'immeuble du 33, rue de Rémusat en garantie d'une ouverture de crédit de 1 800 K€, contractée par la SFIC. Cette caution, renouvelée pour un an avec prise d'effet au 1^{er} octobre 2012 (jusqu'au 30 septembre 2013) est rémunérée au taux de 0,15 %.

CONVENTION D'INTÉGRATION FISCALE AVEC LES SOCIÉTÉS SCI BONNEFOY ET SCI CAUDRA

Une convention d'intégration fiscale a été conclue le 9 janvier 2002, au titre de laquelle les Sci Bonnefoy et Caudra reversent à la société Courtois S.A leur quote-part d'impôt sur les sociétés, la société mère

étant seule redevable dudit impôt. Cette convention place les Sci Bonnefoy et Caudra dans la situation qui aurait été la sienne si elles avaient été assujetties distinctement.

CONVENTION DE TRÉSORERIE CONCLUE AVEC LES SOCIÉTÉS DU GROUPE

Votre Conseil d'Administration du 14 mars 2007 a autorisé la modification de la convention de trésorerie du 27 Septembre 2000.

Les avances de trésorerie consenties aux sociétés du groupe précédemment rémunérées au taux EONIA + 1 % sont à compter du 1^{er} Janvier 2007 rémunérées au taux REFI.

• SARL STP

Les avances en trésorerie consenties par la SARL STP en faveur de votre société s'élèvent au 31 Décembre 2012 à 942 739 €. Les intérêts comptabilisés à ce titre en charges sur l'exercice 2012 s'élèvent à 8 284 €.

• SARL FIC

Les avances en trésorerie consenties par Courtois S.A en faveur de la SARL FIC s'élèvent au 31 Décembre 2012 à 4 432 969 €. Les intérêts comptabilisés à ce titre en produits sur l'exercice 2012 s'élèvent à 36 642 €.

AVANCES DE TRÉSORERIE ENTRE REGIA ET COURTOIS S.A

Votre Conseil d'Administration du 2 août 2007 a autorisé les avances de trésorerie consenties par REGIA à Courtois S.A, avec une rémunération Taux REFI.

Les avances en trésorerie consenties par la société REGIA en faveur de Courtois S.A s'élèvent au 31 décembre 2012 à 170 227 €. Les intérêts comptabilisés à ce titre en charges sur l'exercice 2012 s'élèvent à 478 €.

COURTOIS

b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

CONTRAT DE RETRAITE COLLECTIVE

Votre Conseil d'Administration du 15 Octobre 2007 a autorisé la mise en place d'un contrat de retraite collective à cotisations définies, d'un Plan d'Épargne Retraite Collective Interentreprise et d'un contrat d'indemnités conventionnelles de fin de carrière visant à financer le passif social et l'ensemble des engagements de retraite imposés par la convention collective de l'immobilier.

Dans ce contexte, votre Conseil d'Administration a autorisé ce même 15 Octobre 2007 que l'ensemble des cotisations et abondements pris en charge soient inclus dans la convention de refacturation de prestations intragroupe à effet du 1^{er} Octobre 2007.

Ce contrat, toujours en vigueur au 31 décembre 2012, ne contient aucun engagement financier.

Fait à Toulouse, le 4 avril 2013

Les Commissaires aux Comptes

EXCO FIDUCIAIRE DU SUD OUEST
Sandrine BOURGET



MAZARS
Luc KEMPENICH



OIS S.A.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

DU 16 MAI 2013

ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012,
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012,
- Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende,
- Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés - Approbation et ratification de ces conventions,
- Renouvellement de Monsieur Xavier AZALBERT, en qualité de censeur,
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du Code de commerce, durée de l'autorisation, finalités, modalités, plafond,
- Pouvoirs pour les formalités.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Première résolution - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration, du Président du Conseil et des Commissaires aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2012, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 426 882,97 €.

Seconde résolution - Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration, du Président du Conseil et des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2012, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du groupe) de 733 532 €.

Troisième résolution - Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2012 suivante :

Origine

- Bénéfice	426 882,97 €
- Report à nouveau	621,60 €

Affectation

- Dividendes	305 676,00 €
Se décomposant comme suit :	
• Premier dividende :	83 697 €
• Super dividendes :	221 979 €
- Autres réserves	121 828,57 €

L'Assemblée Générale constate que le dividende global brut revenant à chaque action est fixé à 4,20 €, l'intégralité du montant ainsi distribué est éligible à la réfaction de 40 % mentionnée à l'article 158-3-2° du code Général des Impôts.

Le détachement du coupon interviendra le 23 mai 2013.

Le paiement des dividendes sera effectué le 28 mai 2013.

Il est précisé qu'au cas où, lors de la date de détachement du coupon, la société détiendrait certaines de ses propres actions, les sommes correspondant aux dividendes non versés à raison de ces actions seraient affectées au report à nouveau.

COURT

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du code Général des Impôts, l'Assemblée constate qu'il lui a été rappelé qu'au titre des trois derniers exercices les distributions de dividendes et revenus ont été les suivantes :

AU TITRE DE L'EXERCICE	REVENUS ÉLIGIBLES À LA RÉFACTION		REVENUS NON ÉLIGIBLES À LA RÉFACTION
	DIVIDENDES	AUTRES REVENUS DISTRIBUÉS	
2009	305 676 € * Soit 4,20 € par action	-	-
2010	305 676 € * Soit 4,20 € par action	-	-
2011	305 676 € * Soit 4,20 € par action	-	-

* Incluant le montant du dividende correspondant aux actions autodétenuës non versé et affecté au compte report à nouveau.

Quatrième résolution - Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés **Approbation et ratification de ces conventions.**

Statuant sur le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés qui lui a été présenté, l'Assemblée Générale approuve et/ou ratifie les conventions nouvelles qui y sont mentionnées.

Cinquième résolution Renouvellement de Monsieur Xavier AZALBERT, en qualité de censeur.

L'Assemblée Générale décide, conformément aux dispositions de l'article 15 des statuts, de renouveler Monsieur Xavier AZALBERT, en qualité de censeur, pour une durée de six années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée tenue dans l'année 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Sixième résolution - Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 225-209 du code de Commerce.

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, autorise ce dernier, pour une période de dix-huit mois, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du code de Commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la société dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 22 mai 2012 dans sa neuvième résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action Courtois par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI admise par l'AMF,
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la société,
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou

toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe,
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur,
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale des actionnaires du 22 mai 2012 dans sa dixième résolution à caractère extraordinaire.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'Administration appréciera.

Ces opérations pourront notamment être effectuées en période d'offre publique dans le respect du règlement général de l'AMF et spécialement dans le cadre de l'article 231-40 dudit règlement si, d'une part, l'offre est réglée intégralement en numéraire et, d'autre part, les opérations de rachat sont réalisées dans le cadre de la poursuite de l'exécution du programme en cours et qu'elles ne sont pas susceptibles de faire échouer l'offre.

La société n'entend pas utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés.

Le prix maximum d'achat est fixé à 150 euros par action. En cas d'opération sur le capital, notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 1 091 700 €.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à ces opérations, d'en arrêter les conditions et les modalités, de conclure tous accords et d'effectuer toutes formalités.

Septième résolution - Pouvoirs pour les formalités.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité requises par la loi.

