

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
Fait à Toulouse, le **25 mars 2009**



ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE
ORDINAIRE

COURTOIS S.A.

EXERCICE

2008

MESSAGE DU PRESIDENT 2008

2008 est une année exceptionnelle.

En effet, pour la Foncière Immobilière Courtois, la chute de l'activité sur Paris - 47,40 % en 2008 est compensée par l'opération Groupe d'Or.

Le chiffre d'affaires consolidé totalise 23 069 K€ avec un résultat net part du groupe de 2 752 K€.

Le faible chiffre réalisé sur Paris s'explique par des stocks disponibles réduits et par des reports d'acquisition dus à des facteurs extérieurs bien que ces acquisitions soient à ce jour sans suite.

Paris et la 1^{ière} couronne ont été relativement épargnés notamment au niveau des prix mais il n'en demeure pas moins que la baisse des transactions surtout au second semestre 2008 a surpris par son ampleur de l'ordre de 20 % encore que les appartements anciens ont mieux résisté que les maisons individuelles.

C'est pourquoi malgré un mauvais 4^e trimestre les prix sur Paris en 2008 n'ont encore pas baissé.

En dépit des marques d'intérêt répétées et des taux qui redeviennent incitatifs, le début de l'année 2009 confirme le 4^{ième} trimestre 2008.

Cette situation s'améliorera lorsque les banques seront à nouveau en mesure de financer les candidats acquéreurs.

En effet le système financier obéré par des encours toxiques sous évalués continue à supporter des passifs tels que les restructurations succèdent aux consolidations souvent sous forme de nationalisation plus ou moins rampante.

La vulnérabilité et la fragilité des principaux prêteurs, les scandales financiers à répétition et l'effondrement des marchés financiers accentuent le trouble des acquéreurs et cela se traduit dans le logement neuf par un taux de désistement d'environ 50 % en décembre 2008.

Cette situation s'explique aussi par la rigueur renforcée des critères d'octroi des prêts à long terme pour les acquisitions de logement.

Face à une économie sans repère, sur fond de chômage et de tentations de protectionnisme, établir des prévisions serait peu sérieux.

Toutefois sans prétendre maîtriser les notions de prix au m² et la durée des incertitudes de la période actuelle votre société poursuit sa recherche de dossiers adaptés à la conjoncture, précision faite que les stocks de la Foncière Immobilière Courtois libres à la vente trouvent preneur quoique à un rythme ralenti.

Enfin la règle comptable relative au dossier Groupe d'Or sera modifiée à partir du 1er janvier 2009. Ce changement de méthode aura des répercussions importantes sur le résultat, l'actif et le passif.

Le résultat attendu sur la terminaison de cette opération ne représentera en 2009 que 34 % du montant attendu, le solde étant rétroactivement affecté aux exercices 2008 et 2007.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

ANNÉE 2008

PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION et DIRECTEUR GÉNÉRAL

Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE

ADMINISTRATEURS

- SAS RÉGIA représentée par Madame Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE
- Monsieur Jacques GAYRAL
- Monsieur Jean-Jacques GERMAIN
- Monsieur Jacques RAIBAUT
- Monsieur François RIVIÈRE

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 - 31000 TOULOUSE
540 802 105 RCS Toulouse

Tél. 05.62.26.73.22
Fax 05.62.26.74.82
E-mail : accueil@courtois.fr
www.courtois-sa.com

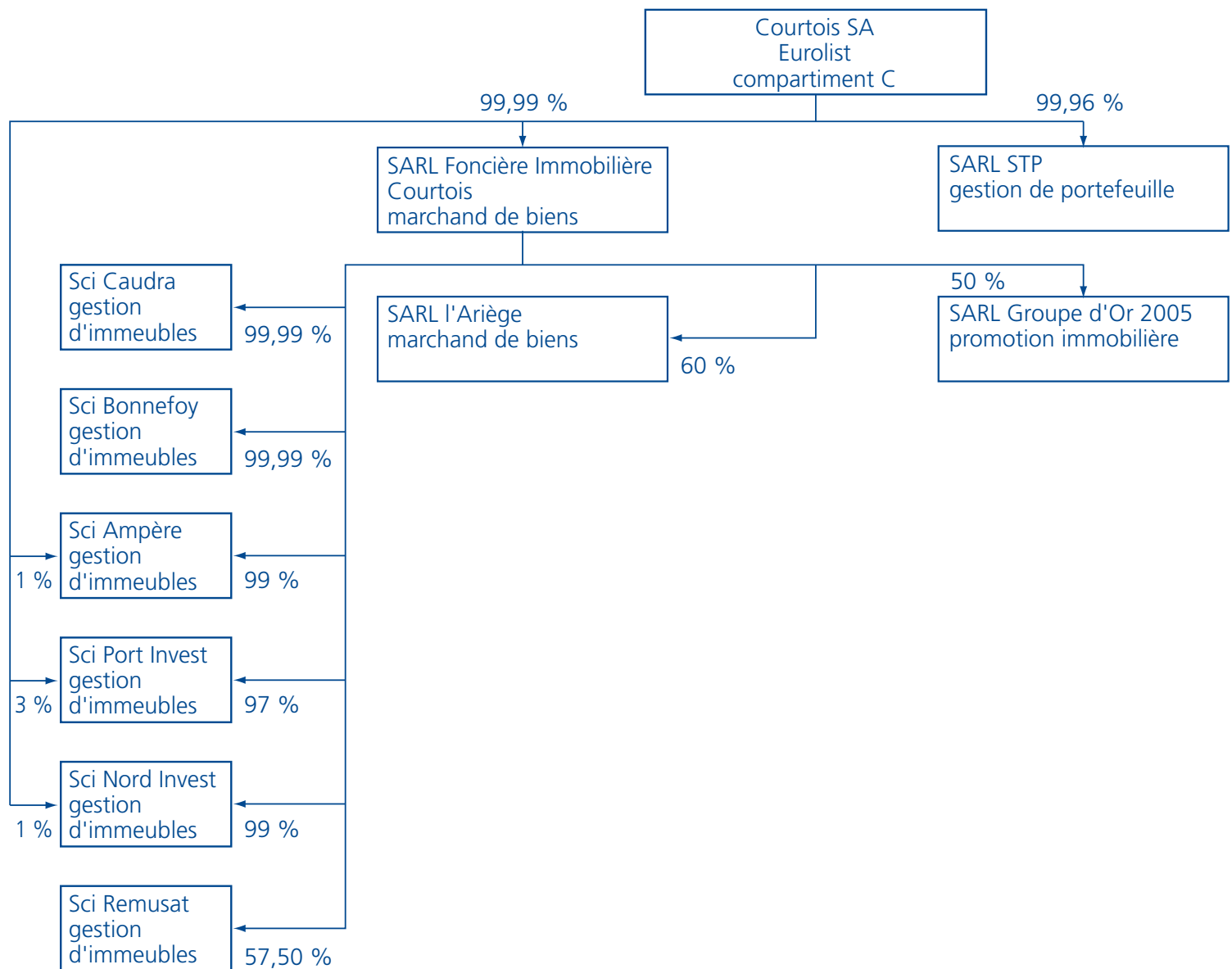
SOMMAIRE

Organigramme du Groupe	PAGE 1
Rapport de gestion du conseil d'Administration	PAGE 2
Rapport du Président sur le contrôle interne	PAGE 14
Rapport des commissaires aux comptes sur le rapport du contrôle interne	PAGE 21
Comptes consolidés	PAGE 22
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	PAGE 40
Comptes sociaux	PAGE 41
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	PAGE 49
Rapport spécial des commissaires aux comptes	PAGE 50
Ordre du jour et résolutions de l'Assemblée Générale ordinaire du 14 mai 2009	PAGE 52

COURT

ORGANIGRAMME DU GROUPE

AU 31 DÉCEMBRE 2008



O.I.S.S.A.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 14 MAI 2009

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 2008.

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 dans les délais impartis.

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

Les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008 ont été établis suivant les mêmes modes de présentation et les mêmes méthodes d'évaluation que l'exercice précédent.

I – ACTIVITE 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 31/12/2008.

1.1.1 - ANALYSE DES RÉSULTATS

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2008 enregistrent un résultat net part du groupe de 2 752 K€ contre 1 069 K€ au 31 décembre 2007.

Nous vous demanderons d'approuver ces comptes.

Le résultat consolidé, après impôt (1 531 K€) s'établit à 2 782 K€ :

Part de COURTOIS SA	2 782 K€
Part des Minoritaires	30 K€

Cette augmentation s'explique essentiellement par la livraison du 1er et 2ème bâtiment de l'activité promotion Immobilière de la SARL Groupe D'or.

a) Juste Valeur sur les Immeubles de placement

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur et la différence de valeur d'une date de clôture à une autre est portée dans le résultat de l'exercice.

La juste valeur est déterminée par un expert indépendant selon le rythme annuel, en fonction du marché, de la qualité des immeubles, de leur localisation, de la surface, de leur affectation et de leur état locatif hors droits d'enregistrement.

Les expertises sont effectuées par des experts indépendants une fois par an en fin d'année.

La variation de la juste valeur au 31/12/2008 est de 100 K€ et est comptabilisée dans le compte de résultat sous la rubrique : «Autres Produits et Charges».

b) Juste valeur sur les immobilisations financières

La variation de la juste valeur de BV2 et BV3 impacte le résultat de - 46 K€ au 31 décembre 2008 et est comptabilisée dans le compte de résultat sous la rubrique : «Autres Produits et Charges Financiers».

1.1.1.1 - Le chiffre d'affaires s'élève à un montant de 23 069 K€.

1.1.1.2 - les charges opérationnelles courantes s'élèvent à un montant de 18 470 K€ selon le tableau ci-après :

Libellé	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Autres produits de l'activité		
Achats consommés	(15 945)	(8 863)
Charges de personnel	(51)	(55)
Charges externes	(2 333)	(2 036)
Impôts et taxes	(194)	(157)
Dotations aux amortissements	(11)	(17)
Dotations aux provisions	1	285
Variation des stocks de produits en cours et de produits finis		
Autres produits et charges	63	258
Total Charges opérationnelles	(18 470)	(10 585)

1.1.2 - ANALYSE DU BILAN

Le total du bilan consolidé du Groupe au 31 décembre 2008 s'élève à 32 075 K€, contre 46 914 K€ au 31 décembre 2007.

Les capitaux propres consolidés passent de 12 782 K€ au 31 décembre 2007 à 15 150 K€ au 31 décembre 2008 qui s'explique principalement par :

- une augmentation des réserves consolidées de 685 K€
- une augmentation de résultat de l'exercice de 1 683 K€

1.1.3 - ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Les concours bancaires du groupe dans les comptes consolidés au 31 décembre 2008 s'élèvent à 3 836 K€ soit pour l'activité de :

COURT

- Marchand de Biens de 2 280 K€

Pour la FIC il s'agit d'un endettement à court terme pour l'achat de 2 immeubles en 2008 ; à noter que, outre les crédits sur stocks, elle dispose d'une autorisation ponctuelle de 1 800 K€, à échéance du 31 juillet 2009 et non utilisée au 31 décembre 2008.

- Promotion Immobilière de 1 173 K€

Cela concerne l'engagement à court terme de la société Sarl Groupe D'or sur la livraison du dernier bâtiment qui intervient avant fin février 2009

- Gestion des Immeubles de 383 K€

La SCI Ampère a un total de dettes de 162 K€ et la SCI Port Invest de 117 K€ avec des taux essentiellement fixes.

La société Courtois SA au 31 décembre 2008 est endettée à taux fixe à hauteur de 104 K€.

1.1.4 - EVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

La détérioration constatée au 4^e trimestre 2008 se poursuit dans les 1^{er} mois de 2009 et la Foncière Immobilière Courtois reste réservée sur le second semestre 2009.

1.1.5 - EVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

Les comptes de l'exercice 2008 sont présentés avec la méthode de l'achèvement pour les ventes en l'état futur d'achèvement (opération de Blagnac Sarl Groupe d'Or) avec la prise en compte des produits et du bénéfice au moment de la livraison finale des immeubles. Les comptes de 2009 seront présentés suivant la méthode de l'avancement avec la prise en compte des produits et du résultat au fur et à mesure de l'avancement de la construction. Ce changement de méthode aura des répercussions importantes sur le résultat, l'actif et le passif.

C'est la raison pour laquelle les variations des comptes induites par ces changements sont présentées dans la note 4 de l'annexe consolidée.

1.1.6 - PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

1.1.6.1 Incertitudes

La principale incertitude se situe au niveau des prix pratiqués sur Paris pour les logements ; selon la variation des prix, la Foncière Immobilière Courtois obtiendra un résultat suffisant, pour autant que comme à l'accoutumée, la demande sur Paris reste soutenue à contrario des baisses constatées en Province.

Les taux d'intérêt ont enregistré une baisse significative fin 2008, ce qui devrait être poursuivi en principe par la BCE de Frankfurt.

Dans la mesure où même partiellement cette baisse serait répercutée par les banques, on peut croire que l'accès au crédit acquéreur sera quelque peu desserré.

Pour l'avenir, les préconisations du Grenelle de l'environnement conduiront la Foncière Immobilière Courtois à redéfinir ses interventions en matière de travaux et d'aménagement des logements ; il s'agit là du principal enjeu et défi des prochaines années.

1.1.6.2 - Les risques inhérents à la triple activité du groupe COURTOIS SA sont les suivants :

- *gestion de l'immeuble des bureaux du 33 rue de Rémusat à Toulouse* le bail a été renouvelé en 2003 ; le risque est quasi inexistant.

- *gestion de la Foncière Immobilière Courtois et de ses filiales.*

Les filiales de Foncière Immobilière Courtois sont des SCI louant des locaux d'activités dont les preneurs à ce jour, présentent des surfaces financières conséquentes, à ce jour pas d'incident de paiement.

Foncière Immobilière Courtois :

Activité de rénovation immobilière de logements.

Cinq risques identifiés :

- Risque d'évaluation des actifs.
Risque maîtrisé notamment par recours à des expertises.
- Risque global de marché en fonction du cycle propre à l'habitation.
Risque suivi par une gestion prudente et quotidienne
- Diminution des ouvertures de crédit avec rehaussement des fonds propres à chaque opération
- Risque de taux :
risque mesuré, s'agissant essentiellement de court terme, suivi au jour le jour.
- Risque d'exploitation :
 - Le contrôle des opérations s'effectue au moyen de grilles détaillées actualisées chaque mois avec un suivi hebdomadaire des réalisations.

- Une surveillance est apportée au respect de la réglementation spécifique, loi SRU et loi Aurillac notamment ainsi que pour la délivrance et la conformité des certificats et diagnostics obligatoires lors de cessions.

- *gestion STP*

Activité de prises de participation :

Cela se traduit par des investissements en accompagnement de BANEXI VENTURES et dans l'observation des normes en usage préconisées par l'AFIC et l'EVCA.

Le suivi précis de chaque investissement est trimestriel.

- *Assurances*

Le groupe a souscrit à un programme d'assurances destiné à couvrir ses biens et les risques liés à ses différentes activités.

- Assurance de responsabilité civile des mandataires sociaux : les risques liés à la responsabilité civile des dirigeants sociaux sont couverts par une police d'assurance
- Assurance des immeubles de placement et immeubles à la vente
- La Foncière Immobilière Courtois est assurée en Responsabilité Civile avec couverture des vices cachés ainsi qu'en Dommages-Ouvrage à chaque fois que nécessaire. L'ensemble des partenaires de la Foncière Immobilière Courtois est régulièrement assuré et un contrôle annuel des attestations d'Urssaf des principaux sous traitants est effectué.

- *Risque de variations de cours*

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

Pour le reste, les risques pouvant être encourus par votre société sont ceux communs à toutes les structures et de ce fait les risques ponctuels sont identifiés.

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

Les résultats sociaux des filiales

Noms	Année 2008 (en milliers d'€uros)					
	Chiffre d'Affaires	Résultat d'Exploitation	Résultat Financier	Résultat Exceptionnel	Impôt sur les Sociétés	Résultat de l'Exercice
SFIC	6 338	368	654		(58)	963
Sarl Blagnac Groupe d'Or 2005 (1)	32 792	8 151	(248)		(2 701)	5 201
L'Ariège						
STP (2) (retraitement 12 mois)		(12)	(9)		(9)	(30)
Sci Rémusat	67	43	10			53
Sci Ampère Stratège	33	9	(12)	(1)		(4)
Sci Nord Invest		(2)	15			13
Sci Port Invest	33	12	(3)			9
Sci Bonnefoy	16	10	1		(4)	7
Sci Caudra	215	172	17		(58)	116

1 - Dans les comptes consolidés le chiffre d'affaires de la Sarl Groupe d'or est diminué des frais de notaire et de la garantie locative à la charge du vendeur.

2 - la Société STP clôture son exercice au 30 juin.

1.2.1 - ACTIVITÉ MARCHAND DE BIENS

1 - FONCIÈRE IMMOBILIÈRE COURTOIS (FIC)

L'année 2008 est atypique :

- d'une part l'activité traditionnelle sur Paris a diminué de 47 % faute de stock disponible dans une conjoncture générale peu propice.
- d'autre part les produits financiers de participation, soit un montant de 961 K€ ont quadruplé par rapport à 2007 grâce à l'incidence de la SARL Groupe d'Or.

La caractéristique de l'année 2008 est le ralentissement majeur constaté sur le 4ème trimestre de l'exercice écoulé.

Toutefois les produits de la FIC continuent à être bien accueillis par les acquéreurs en dépit d'un resserrement indéniable des concours bancaires.

La première couronne de Paris et Paris Centre sont moins éprouvés par la conjoncture et il semble que depuis début février 2009 la demande du public redevienne comparable à celle du 1^{er} semestre 2008 du moins pour Paris Centre.

En effet les déconvenues boursières et la baisse des taux d'intérêt impacteront favorablement les investissements immobiliers, lesquels redeviennent attractifs sous l'angle des promesses ou résultats fantômes des placements financiers.

Un immeuble d'habitation situé à Paris 9^e pour 648 m² a été acquis début janvier 2009.

Ce dossier suscite de nombreuses visites vraisemblablement en raison de sa qualité architecturale

L'opération sur Limoges de résidence étudiantes devrait se terminer dans des conditions correctes.

Les dossiers de Boulogne Billancourt, Toulouse et Saint Jean de Luz font l'objet de discussions avec les mairies concernées principalement pour les surfaces autorisées.

1.2.2 - ACTIVITÉ PROMOTION IMMOBILIÈRE

SUR BLAGNAC GROUPE D'OR 2005

Le résultat de 5 201 K€ est dû à la livraison de deux bâtiments sur l'année 2008.

FIC SARL en partenariat à hauteur de 50 % avec le Groupe GA a signé le 14 décembre 2007 la vente d'un programme de bureaux en zone aéroportuaire de Toulouse Blagnac au profit de General Electric Real Estate Finance.

Deux premiers bâtiments ont été livrés en 2008 et le troisième fin février 2009.

Cette opération exceptionnelle d'un montant global hors taxes de 45,3 millions d'€ se traduit pour le groupe Courtois par un accroissement significatif du chiffre d'affaires et du résultat en 2008.

1.2.3 - ACTIVITÉ GESTION DES IMMEUBLES

1 - SCI AMPERE STRATEGIE

Le chiffre d'affaires totalise 33 K€ pour un résultat déficitaire de -4 K€.

2- SCI PORT INVEST

Le chiffre d'affaires totalise 33 K€ pour un résultat à l'équilibre.

3 - SCI CAUDRA

Le chiffre d'affaires totalise 215 K€ pour un résultat net de 116 K€.

Un terrain de la Sci Caudra a été acquis par la Sci Nord Invest.

4 - SCI REMUSAT

Aucun changement en 2008.

Le chiffre d'affaires totalise 67 K€ pour un résultat net de 53 K€.

5 - SARL LARIEGE

Pas d'activité en 2008

6 - SCI NORD INVEST

Acquisition d'un terrain auprès de la SCI Caudra.

Pas d'activité en 2008 et seul un résultat de 13 K€ dû essentiellement à des produits financiers.

7 - SCI BONNEFOY

Le chiffre d'affaires en 2008 est de 16 K€ pour un résultat net de 7 K€.

1.2.4 - ACTIVITÉ GESTION DE PORTEFEUILLE

SOCIÉTÉ TOULOUSAINNE DE PORTEFEUILLE

BV3 créée en 2000 est remboursée à 67,77 % du total appelé.

Le portefeuille BV3 est désormais en phase de maturité.

Les encaissements au titre de BV3 ont représenté en 2008 un montant de 76 K€ et pour BV2 17 K€.

La société Stp a clôturé son exercice au 30 juin 2008 et a fait l'objet d'un arrêté des comptes intermédiaires afin d'harmoniser les dates de clôture de toutes les sociétés du groupe.

II – ACTIVITE PROPRE DE LA SOCIETE COURTOIS SA

La Société Courtois SA a réalisé un chiffre d'affaires de 491 K€ en progression de 4,89 % sur 2008.

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

Le résultat d'exploitation soit -208 K€ régresse consécutivement à l'application de l'intéressement contractuellement prévu.

Le résultat financier atteint un montant de 453 K€ contre 339 K€ en 2007, soit une augmentation de 33,66 % résultant d'une dépréciation moins significative de la société STP par rapport à l'année 2007.

Le résultat exceptionnel est identique à celui de l'année 2007.

Après impôt, le résultat est de 277 K€ contre 301 K€ en 2007.

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 2008.

2-3-PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Le risque inhérent à l'activité de COURTOIS SA est le suivant :

Immeuble de bureaux «33 rue de Rémusat à Toulouse» : la gestion de l'immeuble est faite en direct par la société dans les conditions d'usage.

Le bail a été renouvelé en 2003 et le risque de défaut de paiement est non significatif.

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 SA au 31 décembre 2008 est endettée à taux fixe à hauteur de 104 K€ suite aux travaux de ravalement de façade arrière.

2.5.2-ENGAGEMENTS HORS BILAN

- Caution solidaire et hypothécaire de 1 800 000 € consentie à la BNP Paribas au profit de la société Foncière Immobilière Courtois.
- Caution de 94 609 € consentie à la Caisse d'Épargne (promesse d'hypothèque sur l'immeuble du 33 rue de Rémusat à Toulouse pouvant être inscrite au 31/12/2012).

2.5.3- DETTES FOURNISSEURS ET CHARGES À PAYER

Ces dettes ont une échéance inférieure à 1 an.

2-6-PRISE DE PARTICIPATION ET DE CONTRÔLE

Nous vous précisons qu'au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008 il n'y a eu ni prise de participation, ni de prise de contrôle.

2-7- EVOLUTION PRÉVISIBLE :

Aucun changement significatif.

2-8- LES PROGRÈS RÉALISÉS

En 2008, Courtois SA a effectué des travaux de ravalement de façade concernant l'immeuble situé « 33 rue de Rémusat » pour un montant de 53 K€.

2-9- LES DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

Néant.

2-10- LES PERSPECTIVES D'AVENIR

Identique à 2008 et concernant l'activité des ses filiales cf paragraphe no 1-2.

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 nos statuts.

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

Le bénéfice net de l'exercice s'élève à _____ 276 677,56 €
Et le report à Nouveau créateur de _____ 960,00 €

Soit au total la somme de _____ 277 637,56 €
sera répartie comme suit :

- Dividendes net à payer _____ 254 730,00 €
se décomposant ainsi :
- Premier dividende _____ 83 697,00 €
- Super dividendes _____ 171 033,00 €
- Autres réserves _____ 22 907,56 €

Nous vous demandons d'approuver la distribution d'un dividende.

Si vous approuvez cette répartition, le dividende distribué sera de 3,5 € 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 26 mai 2009.

Au cas où, lors de la mise en paiement de ces dividendes, 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, seraient affectées au report à nouveau.

COURTOIS SA

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	
2005	254 730,00 €	-	-
2006	254 730,00 €	-	-
2007	363 900,00 €	-	-

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

Néant

IV – ACTIONNARIAT & EVOLUTION BOURSIERE

4-1-ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ

Nous vous signalons l'identité des personnes détenant plus directement ou indirectement au plus au 31 décembre 2008 de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33,33%, 50 %, et 66,66%, de 90% , de 95% du capital social ou droits de vote aux Assemblées Générales :

Conformément aux articles L 233-13 et L 247-2 du Code de Commerce, nous vous précisons qu'au 31 décembre 2008 :

- la société SAS REGIA détenait 37 895 actions nominatives de la Société Courtois SA, représentant 52,07 % du capital et 54,33 % des droits de vote
- Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE détenait directement et indirectement 52,04 % du capital de COURTOIS SA et 54,31 % des droits de vote.

Actionnaires	En Capital	En droit de Vote
Détenant plus de 5 %	Monsieur et Madame Paulus	Monsieur et Madame Paulus
Détenant plus de 10 %	-	-
Détenant plus de 15 %	-	-
Détenant plus de 20 %	-	-
Détenant plus de 25 %	-	-
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 %	-	-

Cette liste au cours de l'exercice écoulé a connu la modification suivante :

M. Claude Paulus, agissant de concert avec Mme Chantal Paulus, a déclaré avoir franchi en hausse, le 16 janvier 2008, par suite d'une acquisition d'actions Courtois sur le marché, le seuil de 5 % des droits de vote, et détenir de concert 5 091 actions Courtois représentant 7 079 droits de vote, soit 7,00 % du capital et 5,23 % des droits de vote

Depuis le 31 décembre 2008, cette liste n'a pas connu de modifications.

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

- La Société n'a pas pris de participations significatives ni de contrôle d'autres sociétés au titre de l'article L 233-6 du Code de Commerce.
- Il n'y a pas eu d'aliénations d'actions au titre de participations croisées au sens de l'article R. 233-19 du Code de commerce, ni d'actions 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 2008, il n'y avait pas de participation des salariés au sein du capital de la société.

4-3-OPÉRATIONS EFFECTUÉES PAR LES DIRIGEANTS ET LEURS PROCHES SUR LES TITRES DE LA SOCIÉTÉ

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	SAS Régia
Description de l'instrument financier	Actions
Nombre total d'instruments financiers cédés	120
Prix moyen pondéré	100 €
Montant total des cessions	12 000 €
Nombre total d'instruments financiers acquis	879
Prix moyen pondéré	102,35 €
Montant total des acquisitions	89 969 €

4-4-CONTRAT DE LIQUIDITÉ

A partir du 18 février 2008 et jusqu'au 31 décembre 2008, 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'AFEI Corporate Finance.

Pour la mise en œuvre de ce contrat, les moyens suivants ont été affectés au compte de liquidité :

- 30 000 Euros

Un nouveau programme de rachat d'actions propres sera mis en œuvre au cours de l'exercice 2009.

Détail des achats et ventes au cours de l'année 2008 dans le cadre contrat de liquidité.

	Nombre d'actions achetées	Nombre d'actions vendues	Cours moyens des achats	Cours moyens des ventes	Nombre d'actions au 31/12/2008	Montant des actions au 31/12/2008	% de capital
Année 2008	968	768	97,85	99,54	200	15763,72	0,27%

Montant des frais de négociations : néant.

4-5-ACTIONS PROPRES

L'Assemblée Générale Mixte du 15 mai 2008 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 5 % du nombre d'actions composant le capital social.

Au cours de l'exercice 2008, 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.

Au 31 décembre 2008, Courtois SA détient 88 de ses actions propres (0.12 % du capital) comptabilisées sous la rubrique « Autres immobilisations financières » un montant total de 7 689,73 €.

Les actions détenues par la société n'ont fait l'objet d'aucune réallocation à d'autres finalités depuis la dernière autorisation consentie par l'assemblée générale.

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 15 mai 2008.

Les acquisitions pourraient être effectuées en vue de :

- assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action Courtois SA 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 autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment au titre de la participation aux résultats de l'entreprise, au titre d'un plan d'épargne entreprise ou par attribution gratuite d'actions,

- 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 15 mai 2008 dans sa treizième 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 de l'article 232-17 du règlement général de l'AMF 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.

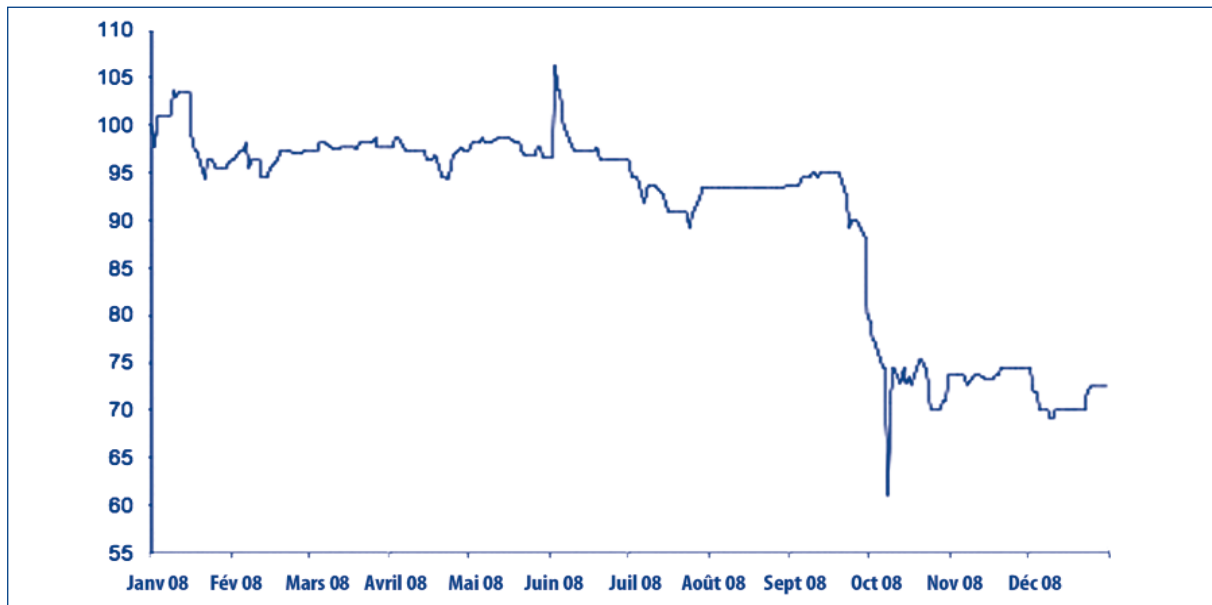
Nous vous proposons de fixer le prix maximum d'achat à 110 € par action et en conséquence le montant maximal de l'opération à 800 580 €.

COURTOIS S.A.

4.6- EVOLUTION DU COURS DE L'ACTION

Cotation

- Marché compartiment C
- Code ISIN : FR0000065393



4.7 - RENDEMENT DU TITRE

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&Developpement »

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 SA est classée dans le compartiment C constitué par les sociétés dont la capitalisation boursière moyenne est inférieure à 150 millions d'Euros.

Depuis le 1er janvier 2008 COURTOIS SA est désormais cotée sur le marché « NYSE EURONEXT » compartiment C.

	2008	2007	2006	2005	2004
Valeur nominale	23	23	23	23	23
Revenu par actions	3,50	5,00	3,50	3,50	3,50
Cours extrême en bourse					
Cours + haut	117	126	114,70	125	131,90
Cours + bas	67,02	102	96,15	98,10	99,50
Dividende net	3,50	5,00	3,50	3,50	3,50
Bénéfice par action ajusté	3,80	4,13	7,84	9,28	7,18
Dernier cours de l'exercice	79,80	110,00	114,60	103	106,10
Taux de rendement global sur la base du dernier cours de l'exercice (en %)	4,39	4,76	3,05	3,40	3,30

COURTOIS

V – ADMINISTRATION & CONTROLE DE LA SOCIETE

5-1-MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR LES ADMINISTRATEURS DE COURTOIS SA

5.1.1 - MANDATS DÉTENUS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ COURTOIS SA

Composition du conseil d'administration au 31 décembre 2008

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 21/05/2003	31/12/2008	Président du Conseil d'Administration Et Directeur Général de la Société
Régia-représentant permanent : Madame Jean-Louis Courtois de Viçose	Nomination représentant permanent : AG du 14/03/2000 Renouvellement : AGM du 15/05/2008 Mme Jean-Louis Courtois de Viçose	31/12/2013	Administrateur
Jacques Raibaut	Nomination AG 05/05/1999 Renouvellement : AG du 16/05/2005	31/12/2010	Administrateur
Jean-Jacques Germain	Nomination : AG du 14/05/2004	31/12/2009	Administrateur
Jacques Gayral	Nomination : AG du 16/05/2005	31/12/2010	Administrateur
François Rivière	Nomination : AG du 15/05/2007	31/12/2013	Administrateur

5.1.2 - RENOUELEMENT ET NOMINATION

Nous vous suggérons de procéder au renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Jean-Louis Courtois de Viçose , pour une nouvelle période de 6 années qui expirera en 2015, au terme de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Par ailleurs, nous vous proposons la nomination d'un nouvel administrateur en la personne de Mademoiselle Jennifer COURTOIS de VIÇOISE, pour une période de 6 années qui expirera en 2015, au terme de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

L'intéressée est diplômée de la Faculté d'Assas, Paris II et a participé activement au rapport sur le Cœur des villes, remis récemment à Mme BOUTIN, ministre du logement.

Bien qu'il ne s'agisse pas d'un administrateur indépendant, le Conseil d'Administration entend ainsi renforcer la parité.

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 DÉTENUS PAR LES ADMINISTRATEURS ET LE CENSEUR DANS D'AUTRES SOCIÉTÉS.

5.1.3.1 - Jean-Louis COURTOIS DE VIÇOISE

Président du Conseil d'administration et Directeur Général de COURTOIS SA

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
STP	Sarl	Gérant
Régia	Sas	Président
Quiévrain	Sci	Co-Gérant
Société locale d'Epargne de Haute-Garonne Sud-Ouest	Coopérative à capital variable	Président
IRDI	Sa	Censeur

5.1.3.2 - SAS Régia

Administrateur de Courtois SA, représentée par Madame Jean-Louis COURTOIS de VIÇOISE

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

5.1.3.3 - *Monsieur François RIVIÈRE*
Administrateur de COURTOIS SA

Nom de la société	Forme juridique de la Société	Fonction
Arteus	Sas	Président

5.1.3.4 - *Monsieur Jacques RAIBAUT*
Administrateur de COURTOIS SA

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 GERMAIN*
Administrateur de COURTOIS SA

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

5.1.3.6 - *Monsieur Jacques GAYRAL*
Administrateur de COURTOIS SA

Nom de la société	Forme juridique de la Société	Fonction
Jacquar	Sarl	Gérant
Familinvest	Snc	Gérant
Les Pins de Castelviel	Sci	Gérant
Gérard Lagrange	Sci	Gérant

5.1.3.7 - *Monsieur Xavier AZALBERT*
Censeur de Courtois SA

5-2-RÉMUNÉRATION 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 SA 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 SA 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 REGIA et refacturée charges comprises plus T.V.A. à COURTOIS SA, 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
 - le solde le mois suivant dès l'arrêté des comptes annuels par le Conseil d'Administration

Monsieur Jean-Louis Courtois de Viçose	Montant au 31/12/2007 (en milliers d'€uros)		Montant au 31/12/2008 (en milliers d'€uros)	
	dus	versés	dus	versés
Rémunération fixe		203		203
Rémunération variable	42	63	149	89
Rémunération exceptionnelle				
jetons de présence		2		2
Percoi et Pei		6		8
Retraite collective à cotisations définies		3		15
avantages en nature (véhicule)		8		7

Le montant de la prime brute au 31 décembre 2008 s'élève à 149 K€ hors charges patronales et T.V.A.

Au 31 décembre 2008 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.

5.2.2- JETONS DE PRÉSENCE
- Versement année 2008

Tableau des jetons de présence		
Membres du Conseil d'administration (en milliers d'euros)	Jetons versés au 31/12/07	Jetons versés au 31/12/08
Jean- Louis Courtois de Viçose	2,2	2,2
Société Régia représentée par Madame Courtois de Viçose	2,2	2,2
Vincent Fratani	2,2	
Jacques Raibaut	29,2	40
Jean-Jacques Germain	2,2	2,2
Jacques Gayral	2,2	2,2
François Rivière		2,2
Xavier Azalbert (censeur)		2,2
Total	40	53

5.3 - MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
Aucun mandat de commissaire aux comptes n'arrive à expiration à l'issue de la prochaine assemblée.

l'article L. 225-38 du code de commerce régulièrement autorisées par le Conseil d'Administration.

5.4- LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Nous vous demandons d'approuver les conventions visées à

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

INFORMATION SOCIALE

L'effectif de votre société est de 1 personne.

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

Courtois SA 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 51K€ en 2008 contre 55K€ en 2007.

Conditions d'hygiène et de sécurité

Votre 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.

ÉLÉMENTS SUR LES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX

Les activités de Courtois Sa 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 Sa 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

Les installations de la société sont conçues pour n'engendrer aucun rejet dans l'air, l'eau et le sol.

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

COURTOIS SA

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.
- 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.
- Les accords conclus par la société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société sont les suivants :
 - 1/Emprunt auprès de la Caisse D'Epargne d'un montant de 94 209 € au 31/12/2008 validité 05/05/2012
 - 2/Autorisation de crédit BNP PARIBAS à hauteur de 1 800 000 € validité 31 juillet 2009 en faveur de la filiale Fic et contre garantie par Courtois SA
- Il n'existe pas d'accord particulier prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions de membres du conseil d'administration.

VIII - CONCLUSION

Nous vous demandons de donner quitus et définitif à votre conseil d'administration de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2008, ainsi qu'aux commissaires aux comptes pour l'accomplissement de leur mission qu'ils relatent dans leur rapport général.

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

Le Conseil d'Administration.

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

	Date de l'AGE	Expiration de la délégation	Montant autorisé	Utilisation au cours des exercices précédents	Utilisation au cours de l'exercice clos le 31/12/2008
Autorisation d'augmenter le capital avec maintien du DPS	15/05/2008	14/07/2010	800 000 € en nominal* 1 million € en valeurs mobilières	Néant	Néant
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS	15/05/2008	14/07/2010	800 000 € en nominal* 1 million € en valeurs mobilières	Néant	Néant
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS en faveur des adhérents d'un PEE	15/05/2008	14/07/2010	34 000 €	Néant	Néant
Autoriser d'augmenter le capital en rémunération d'un apport de titres ou de valeurs mobilières	15/05/2008	14/07/2010	10 % du capital social	Néant	Néant
Autorisation d'attribuer des actions gratuites à émettre	15/05/2008	14/07/2011	1 % du capital social	Néant	Néant

* Plafond commun

RESULTATS FINANCIERS DE LA SOCIETE AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Article R.225-102 du Code de commerce

NATURE DES INDICATIONS	2008	2007	2006	2005	2004
	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	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)	491 037	468 149	441 271	442 336	419 960
b) Bénéfice avant impôt, amortissements et montant net des provisions	290 268	513 482	551 069	605 013	543 415
c) Impôt sur les bénéfices	- 24 831	32 585	70 367	54 880	-13 686
d) Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	276 678	300 517	570 680	675 294	522 494
e) Montant des bénéfices distribués	254 730	363 900	254 730	254 730	254 730
III. RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements et provisions	4,33	6,61	6,60	7,56	7,65
b) Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	3,80	4,13	7,84	9,28	7,18
c) Dividende versé à chaque action dont la valeur nominale est de :	3,50 23,00	5,00 23,00	3,50 23,00	3,50 23,00	3,50 23,00
IV. PERSONNEL					
a) Nombre de salariés	1	1	1	1	1
b) Montant masse salariale	32 111	33 060	32 144	30 584	29 227
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	18 733	21 609	17 968	17 788	12 971

OIS S.A.

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, 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 et 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.

Le présent rapport a été approuvé par le conseil d'administration le 17 mars 2009 et transmis aux commissaires aux comptes.

I - LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

En matière de Code de gouvernement d'entreprise, notre société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP/MEDEF de décembre 2008 disponible sur le site Internet du MEDEF (www.medef.fr), ci -après le code de référence.

Toutefois, compte tenu notamment de la taille de la société les recommandations de ce code ont été écartées concernant:

- le cumul d'un contrat de travail avec un mandat social
- la durée du mandat des administrateurs
- les comités des rémunérations et des nominations
- le comité d'audit

Ces dispositions du Code ont été écartées pour les raisons suivantes :

- En matière de cumul d'un contrat de travail avec un mandat social

Le Conseil d'administration du 29 octobre 2008 a exprimé son adhésion aux recommandations AFEP / MEDEF publiées en octobre 2008 sur les rémunérations de dirigeants mandataires sociaux, rémunérations de sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

Ces recommandations visaient notamment le cumul d'un mandat social et d'un contrat de travail avec la société.

Dans le code de gouvernance d'entreprise des sociétés cotées AFEP / MEDEF de décembre 2008, il est recommandé pour un mandataire social de mettre fin au contrat de travail qui le lie à la société ou à une société du groupe.

Aucun contrat de travail n'a été conclu entre un mandataire social et Courtois SA ou ses filiales.

Par contre, le Président est lié, depuis longtemps, par un contrat de travail à la société Regia, principal actionnaire de COURTOIS SA, rémunération refacturée au groupe Courtois.

Il est à noter qu'aucune consolidation ne lie COURTOIS SA et REGIA SAS.

Cette SAS n'en demeure pas moins une société liée au Groupe Courtois.

En raison des spécificités de COURTOIS SA et surtout de l'historique, le contrat de travail du Président sera maintenu sur l'exercice 2009.

Il est prévu que le Conseil délibère à nouveau sur ce point lors de sa séance qui arrêtera les comptes de l'exercice 2008.

• **En matière de durée des mandats des membres du conseil :** Pour des raisons historiques, la durée des mandats des membres du conseil a été statutairement fixée au maximum légal, soit six années, et non quatre comme le recommande à ce jour le Code de référence. Il n'a pas été jugé utile de proposer à l'assemblée une modification statutaire à cet égard.

• **En matière de comité des rémunérations et des nominations:** Une telle institution n'apporterait rien de significatif à notre société compte tenu notamment de sa taille. C'est le conseil d'administration qui en délibère spécialement et notamment en présence des administrateurs indépendants.

• **En matière de comité d'audit :** Compte tenu de sa composition qui est rappelée dans le présent rapport, 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 spécialisé. 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.

COURTOIS

1-LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LES COMITES

1.1 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

1.1.1. La composition du conseil

Le conseil est composé de 6 membres :

- Mr Jean-Louis Courtois de Viçose, Président Directeur Général qui exerce par ailleurs les activités professionnelles (cf note V du rapport du conseil d'administration)
 - Licencié en droit, DES de Droit Privé
 - Antérieurement directeur de Banque et Gérant de Scpi
- Mme Jean-Louis Courtois de Viçose
 - Pharmacien
- Mr Jacques Raibaut
 - Licencié en droit, DES de droit privé
 - Antérieurement Président d'une société HLM
- Mr François Rivière
 - DESCAP – ESC Toulouse
 - Antérieurement dirigeant de sociétés immobilières
 - Président de la société Arteus

- Mr Jacques Gayral
 - Diplômé Ecole supérieure de Commerce de Paris
 - Antérieurement promoteur constructeur

- Mr Jean-Jacques Germain
 - Ancien promoteur Immobilier
 - Gestionnaire de sociétés

Parmi les membres du conseil 4 d'entre eux, Monsieur Raibaut, Monsieur Rivière, Monsieur Gayral et Monsieur Germain sont considérés comme indépendants conformément à la définition donnée dans le Code de gouvernement d'entreprise Afep/Medef de décembre 2008.

La proportion des membres indépendants, au sens des critères définis par l'AFEP/MEDEF, représente les deux tiers des membres du conseil d'administration.

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

• Le cumul des mandats

Sur ce point, il convient de se référer au paragraphe V du rapport de gestion du conseil d'administration.

1.1.2. Le cumul des mandats

Nom Prénom	Mandat de la société	Date de Nomination	Date fin de Mandat	Autre fonction dans la société	Mandats et/ou fonctions dans une société du Groupe	Mandat et/ou fonctions dans une autre société hors groupe
Mr Jean-Louis Courtois de Viçose	Président Directeur Général	21/05/03	AG 2009	(1)	(1)	(1)
SAS Régia- représentant permanent Mme Jean-Louis Courtois de Viçose	Administrateur	14/03/00	AG 2014	(1)	(1)	(1)
Mr Jacques Raibaut	Administrateur	5/05/99	AG 2011	(1)	(1)	(1)
Mr François Rivière	Administrateur	15/05/07	AG 2013	(1)	(1)	(1)
Mr Jacques Gayral	Administrateur	16/05/05	AG 2011	(1)	(1)	(1)
Mr Jean-Jacques Germain	Administrateur	14/05/04	AG 2010	(1)	(1)	(1)

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 15 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.

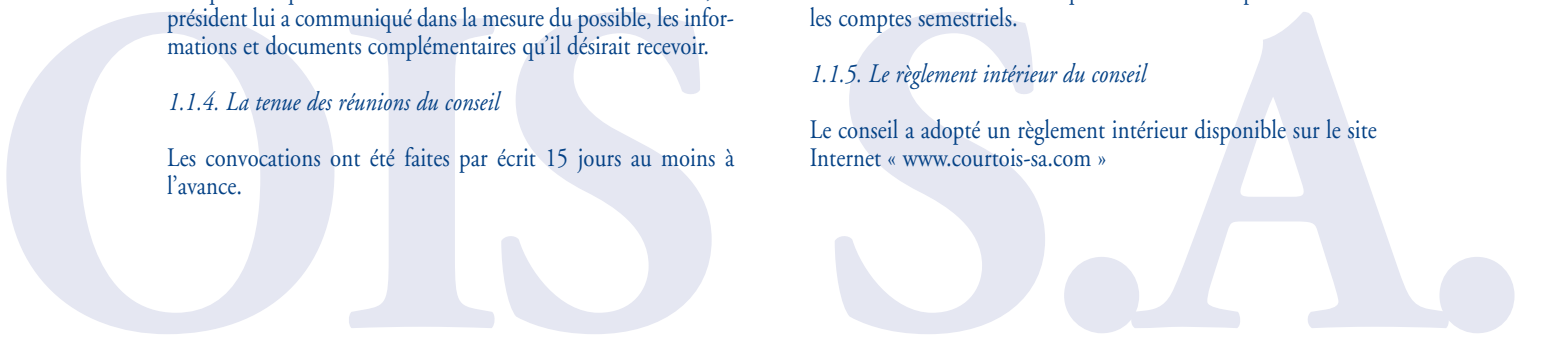
Le conseil s'est réuni 6 fois au cours de l'exercice 2008.

Sur cette période, l'assiduité des membres aux réunions du conseil ressort de la façon suivante : 90,47 %.

Les commissaires aux comptes ont été convoqués aux réunions du conseil d'administration qui arrêtent les comptes annuels et les comptes semestriels.

1.1.5. Le règlement intérieur du conseil

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



1.1.6. Sujets débattus lors des réunions du conseil et bilan d'activité

Au cours de l'exercice 2008, le conseil d'administration a débattu des sujets suivants :

- le 18/02/2008 : mise en œuvre de l'autorisation de l'Assemblée Générale Mixte du 15 mai 2007 à l'effet d'opérer sur les propres actions de la société.
- le 11 mars 2008 : arrêté des comptes consolidés et sociaux au 31/12/2007, rapport de gestion, rapport sur le contrôle interne, projet de résolutions, règlement intérieur préparation de l'assemblée générale etc.
- le 25 avril 2008 : examen du chiffre d'affaires du 1er trimestre 2008, examen des courriers d'actionnaires et pour le contrôle des opérations en cours
- le 15 mai 2008 : mise en œuvre de l'autorisation de l'Assemblée Générale Mixte du 15 mai 2008 à l'effet d'opérer sur les propres actions de la société, répartition des jetons de présence et contrôle des opérations en cours.
- le 24 juillet 2008 : présentation des comptes semestriels au 30 juin 2008 et contrôle des opérations en cours.
- le 29 octobre 2008 : examen du chiffre d'affaires du 3^e trimestre 2008, nouvelles modalités des conditions de facturation, recommandations de l'Afep/Medef sur les rémunérations des dirigeants et contrôle des opérations en cours.

1.1.7 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 l'examen des états financiers de la période concernée.

Outre les discussions du budget annuel, le Conseil a participé en temps réel à l'adoption des normes IFRS au fur et à mesure de leur application.

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 au compte de résultat du dernier trimestre écoulé et la situation de trésorerie arrêtée au jour précédant le conseil. Un commentaire de ces informations est délivré par le Président assisté du secrétariat général.

Un compte de résultat prévisionnel commenté de l'exercice en cours est également fourni avec explications et variations par rapport au compte de résultat prévisionnel fourni au Conseil précédent et au compte de résultat de l'année (N-1).

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 : congés, état des lieux et travaux.

Le Président expose ensuite l'évolution des opérations de rénovation avec indication des résultats de commercialisation en cours et informe le conseil des opérations à l'étude et des financements nécessaires.

En ce qui concerne les rémunérations des cadres celles-ci sont soumises au Conseil d'Administration et communiquées en toute transparence.

1.1.8 Les Censeurs

L'assemblée générale ordinaire peut nommer un ou plusieurs censeurs, personne physiques ou morales, 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 siège au conseil d'administration de Courtois SA.

1.1.9 Evaluation des travaux du conseil

Le Conseil a décidé de procéder à son évaluation formelle au cours de l'exercice 2009, la méthode de cette évaluation sera arrêtée par le Conseil d'Administration.

Cette évaluation sera faite de manière interne notamment au moyen de questionnaires d'auto évaluation adressés aux administrateurs.

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 tels que : Comité de rémunération ou Comité d'audit et comité de nominations.

Toutefois il existe un comité d'investissement composé d'administrateurs qui se réunit en moyenne dix fois par an. En 2008 il s'est réuni 10 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.

Ponctuellement le conseil d'administration se réunit en formation d'une part de comité d'audit d'autre part de comité de rémunérations.

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.

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

Les jetons de présence sont versés en fonction de l'assiduité et selon le degré d'implication de chaque administrateur.

3.2 RÉMUNÉRATION DES 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.

3.2.1. Détermination de la partie fixe

Le conseil d'Administration détermine les éléments de la rémunération du Président Directeur Général en tenant compte des responsabilités découlant de l'exercice de ses fonctions.

Le conseil arrête la part de rémunération annuelle fixe du Président jusqu'à décision contraire.

3.2.2. Détermination de la part variable de la rémunération

Le conseil d'administration du 12 octobre 2006 a arrêté la rémunération du président sur la partie variable.

La partie variable a été déterminée selon les critères suivants :

une rémunération brute proportionnelle de 4,5% sur le résultat net d'ensemble consolidé du groupe Courtois calculé avant impôts sur les bénéfices. Cette prime d'intéressement est versée par REGIA et est refacturée charges comprises plus T.V.A. à COURTOIS SA.

3.2.3. 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 sur 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 plus 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 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 leur conjoint ou à un autre actionnaire
- adresser une procuration à la société sans indication de mandat
- voter par correspondance.

Les demandes d'inscription 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, au plus tard vingt-cinq jours avant la tenue de l'assemblée générale.

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 :

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 nécessaires 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.

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 spé-

cialités et plus particulièrement un contrôle comptable externe périodique ainsi que par ailleurs un suivi fiscal régulier

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 et du 21 mai 2003, 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 res-

treint 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
- 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

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.

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 sécurisée :

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 SA sont les suivants :

2.2.2.3.1 - Gestion de l'immeuble des bureaux du 33 rue de Rémusat à Toulouse

le bail a été renouvelé en 2003 ; le risque est quasi inexistant.

2.2.2.3.2 - Gestion de la Foncière Immobilière Courtois et de ses filiales

Les filiales de Foncière Immobilière Courtois sont des SCI louant des locaux d'activités dont les preneurs à ce jour, présentent des surfaces financières conséquentes, à ce jour pas d'incident de paiement

Foncière Immobilière Courtois :

Activité de rénovation immobilière de logements,

Cinq risques identifiés :

- a) Risque d'évaluation des actifs.
Risque maîtrisé notamment par recours à des expertises.
- b) Risque global de marché en fonction du cycle propre à l'habitation.
Risque suivi par une gestion prudente et quotidienne
- c) Diminution des ouvertures de crédit avec rehaussement des fonds propres à chaque opération
- d) Risque de taux :
risque mesuré, s'agissant essentiellement de court terme, suivi au jour le jour.
- e) Risque d'exploitation :
 - Le contrôle des opérations s'effectue au moyen de grilles détaillées actualisées chaque mois avec un suivi hebdomadaire des réalisations.
 - Une surveillance est apportée au respect de la réglementation spécifique, loi SRU et loi Aurillac notamment ainsi que pour la délivrance et la conformité des certificats et diagnostics obligatoires lors de cessions.

2.2.2.3.3 - gestion STP

Activité de prises de participation :

Cela se traduit par des investissements en accompagnement de BANEXI VENTURES et dans l'observation des normes en usage préconisées par l'AFIC et l'EVCA.

Le suivi précis de chaque investissement est trimestriel.

2.2.2.3.4-Assurances

Le groupe a souscrit à un programme d'assurances destiné à couvrir ses biens et les risques liés à ses différentes activités.

- Assurance de responsabilité civile des mandataires sociaux : les risques liés à la responsabilité civile des dirigeants sociaux sont couverts par une police d'assurance
- Assurance des immeubles de placement et immeubles à la vente
- la Foncière Immobilière Courtois est assurée en Responsabilité Civile avec couverture des vices cachés ainsi qu'en Dommages-Ouvrage à chaque fois que nécessaire. L'ensemble des partenaires de la Foncière Immobilière Courtois est régulièrement assuré et un contrôle annuel des attestations d'Urssaf des principaux sous traitants est effectué.

2.2.2.3.5- Risque de variations de cours

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

Pour le reste, les risques pouvant être encourus par votre société sont ceux communs à toutes les structures et de ce fait les risques ponctuels sont identifiés.

Ce rapport peut être consulté au siège social de la société, sur le site internet de l'AMF et sur le site de Courtois SA www.courtois-sa.com sous la rubrique :

« Information réglementée »



Le Président du Conseil d'Administration
Jean-Louis Courtois de Viçose

COURTOIS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ETABLI EN
APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE
COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE COURTOIS SA

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société COURTOIS SA 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 du conseil d'Administration de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

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 les articles 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 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 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 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 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 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 25/03/2009

Les commissaires aux comptes,

MAZARS
Erik Flamant



EXCO FIDUCIAIRE DU SUD OUEST
Jean marie Ferrando



COURTOIS SA

COMPTES CONSOLIDÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2008 (suivant référentiel IFRS)

Conseil d'administration du 17 mars 2009

I - ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS – NORMES IFRS

BILAN CONSOLIDE - AU 31 DÉCEMBRE 2008 (EN K€)

ACTIF	Note	31/12/2008	31/12/2007
ACTIFS NON-COURANTS		7 971	7 814
Goodwill			
Autres immobilisations incorporelles	6		
Immobilisations corporelles	7 et 2.5	85	91
Immeubles de placement	8 et 2.6	7 220	7 061
Participations entreprises associées			
Actifs financiers disponibles à la vente			
Actifs financiers non-courants	10	666	662
Actifs d'impôts non courants			
ACTIFS COURANTS		24 104	39 100
Stocks et en-cours	11 et 2.8	10 168	10 367
Clients et comptes rattachés	12	7924	24 868
Autres actifs courants	13	1 663	1 344
Actif d'impôt courant			
Actifs financiers à la juste valeur - contrepartie résultat			
Trésorerie et équivalent de trésorerie	14	4 349	2 521
Actifs non courants destinés à être cédés			
TOTAL ACTIF		32 075	46 914

PASSIF	Note	31/12/2008	31/12/2007
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		15 150	12 782
Capital émis	15.1	1 674	1 674
Réserves consolidées	15.3	10 724	10 039
Résultat de l'exercice	16	2 752	1 069
INTERETS MINORITAIRES		294	279
PASSIFS NON COURANTS		2 890	2 088
Emprunts et dettes financières à long terme	17.2	1250	524
Passif d'impôts non courants	31.3	1 636	1 560
Provisions à long terme	18.1	4	4
PASSIFS COURANTS		13 741	31 765
Fournisseurs et comptes rattachés	19	923	1 371
Emprunts à court terme	17.3	2 757	3 464
Provisions à court terme	18.2	59	30
Autres passifs courants	20	10 002	26 900
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés			
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		32 075	46 914

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE - AU 31 DÉCEMBRE 2008 (EN K€)

Postes	Note	31/12/08	31/12/07
CA- Immeubles de Placement (loyers et charges)		847	808
CA- Ventes Immobilières (loyers, commissions et autres)		6 338	11 800
CA- Ventes Promotion Immobilières		15 884	
Total Chiffre d'Affaires	21	23 069	12 608
Autres produits de l'activité			
Achats consommés	22	(15 945)	(8 863)
Charges de personnel	23	(51)	(55)
Charges externes		(2 333)	(2 036)
Impôts et taxes	24	(194)	(157)
Dotations aux amortissements		(11)	(17)
Dotations aux provisions	25	1	285
Variation des stocks de produits en cours et de produits finis			
Autres produits et charges	26	63	258
Résultat opérationnel		4 599	2 023
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	27	81	15
Coût de l'endettement financier brut	28	(329)	(350)
Coût de l'endettement financier net	29	(248)	(335)
Autres produits et charges financiers	30	(39)	(29)
Charge d'impôt	31	(1 531)	(565)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence			
Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession		2 782	1 094
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession			
Résultat net		2 782	1 094
Part du groupe	16	2 752	1 069
Intérêts minoritaires		30	24
Total Actions	15	72 780	72 780
Résultat net de base par action (en Euros)	16	37,82 €	14,69 €
Résultat net dilué par action (en Euros)	16	37,82 €	14,69 €

OIS S.A.

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE NETTE - AU 31 DÉCEMBRE 2008 (EN K€)

	31/12/2008	31/12/2007
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	2 782	1 094
+/- Dotations nettes Amortissements et provisions ... (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	107	(286)
-/+ Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	(118)	(279)
-/+ Plus et moins-values de cession	(3)	8
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	2 768	537
+ Coût de l'endettement financier net (24.25)	248	350
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés) (29)	1 531	565
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	4 547	1 452
- Impôt versé	(1 455)	(475)
+/- Variation du BFR lié à l'activité	(522)	4 003
= FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	2 570	4 980
- Décaissement lié aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles (7)	(64)	(333)
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières	(190)	(19)
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés) (9)	139	260
+/- Incidence des variations de périmètre		(45)
= FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	(115)	(137)
• Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(363)	(254)
• Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	(15)	(41)
+ Encaissement lié aux nouveaux emprunts	26 372	4 061
- Remboursement d'emprunts (y compris contrats de location financement)	(26 352)	(6 688)
- Intérêts financiers nets versés y compris contrats de location financement)	(248)	(350)
- Opérations sur titres	(21)	
FLUX NET de TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	(627)	(3 272)
Variation de trésorerie NETTE	1 828	1 571

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS - AU 31 DÉCEMBRE 2008

En milliers €	Capital	Prime d'Apport	Réserves Consolidées	Résultat Exercice	Total Capitaux Propre Groupe	Intérêts Des Minoritaires
Au 31 décembre 2005	1674	455	8731	596	11455	319
- Affectation du Résultat			340	(596)	(254)	(16)
- Résultat de l'exercice				765	765	39
Au 31 décembre 2006						
Au 31 décembre 2006	1674	455	9071	765	11966	342
- Affectation du Résultat			511	(765)	(254)	(16)
- Résultat de l'exercice				1 069	1 069	24
- Liquidation amiable Sarl La Gironde						(74)
- "Cession" de parts Sarl L'Ariège			1		1	3
Au 31 décembre 2007						
Au 31 décembre 2007	1674	455	9583	1069	12782	279
- 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						
Au 31 décembre 2008	1674	455	10268	2752	15150	294

MONTANT DES DIVIDENDES DISTRIBUÉS

Année 2008	Montant total	Montant par Action
Dividendes distribuées au cours de l'exercice	363900	5

Il sera proposé à l'Assemblée Générale de l'année 2009 un montant de 254 730 € soit 3,50 € par action.

II- SOMMAIRE DE L'ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

- 1 - Généralités
- 2 - Méthodes comptables
- 3 - Variation du périmètre de consolidation
- 4 - Changement futur de méthode (IAS 18)
- 5 - Information sectorielle
- 6 - Autres Immobilisations incorporelles
- 7 - Immobilisations corporelles
- 8 - Immeubles de placement
- 9 - Participation dans les entreprises mise 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
- 27 - Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie
- 28 - Coût de l'endettement financier Brut
- 29 - Tableau de variation de l'endettement financier net
- 30 - Autres Produits et Charges Financiers
- 31 - Impot sur les bénéfices et impôt différé
- 32 - Parties liées et rémunérations des dirigeants
- 33 - Engagements donnés ou reçus
- 34 - Contentieux
- 35 - Honoraires des commissaires aux comptes
- 36 - Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

OIS S.A.

NOTE 1 – GÉNÉRALITÉS

Le conseil d'administration du 17 mars 2009 a arrêté les états de synthèse consolidés au 31 décembre 2008.

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 des faits et 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 tels qu'adoptés dans l'Union Européenne.

Les Comptes consolidés sont arrêtés par le Conseil d'Administration de Courtois S.A. et présentés conformément à la recommandation n° 2004-R.02 du 27/10/04 du CNC.

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.

Plus particulièrement le groupe applique à partir du 1er janvier 2007 les normes IFRS 7 et IAS 1 révisées

La norme IFRS 8 et l'interprétation IFRIC 11 n'ont pas été appliquées par anticipation.

Pour l'activité de promotion immobilière, comme par le passé, la comptabilisation des revenus des opérations de construction a eu lieu selon la méthode de l'achèvement (constatation de la marge lors de la livraison finale de l'immeuble). Cependant l'interprétation IFRIC 15 (IAS 18) qui porte sur la comptabilisation des revenus dans les contrats de construction (de promotion immobilière notamment) et qui a été approuvée par l'IASB en juin 2008 implique dans le cas d'un transfert continu du contrôle et des risques à l'acheteur de comptabiliser les produits au fur et à mesure de l'avancement.

Le cas de ventes en l'état futur d'achèvement géré par notre filiale de promotion immobilière, la SARL Groupe D'Or verra son traitement comptable modifié à compter du 1er janvier 2009. Une présentation de l'incidence de cette nouvelle méthode sur les comptes des exercices 2007 et 2008 est présentée au paragraphe 4

La norme IAS 23 révisée n'a pas été appliquée par anticipation, et le groupe prévoit de l'appliquer de manière prospective à compter de 2009.

Elle trouvera à s'appliquer aux travaux de rénovation qui porteront sur une longue période et qui seront nécessaires à la vente.

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 en vote de l'entreprise contrôlée.

- Les sociétés dans lesquelles Courtois SA exerce directement ou indirectement un contrôle majoritaire sont intégrées globalement.
- L'intégration proportionnelle est appliquée aux sociétés en cas de contrôle conjoint avec les partenaires.
- 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 ;
- 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.

La juste valeur est déterminée par un expert indépendant selon un rythme annuel, en fonction du marché, de la qualité des immeubles, de leur localisation, de la surface, de leur affectation et de leur état locatif hors droits d'enregistrement.

La variation de la juste valeur est comptabilisée dans le compte de résultat avant impôts sous la rubrique « Autres produits et charges »

Les expertises sont effectuées par des experts indépendants une fois par an en fin d'année.
Elles ne sont pas mises à jour pour les comptes semestriels.

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 pour en retirer une rentabilité satisfaisante.

Il s'agit de titres immobilisés de l'activité de portefeuille (TIAP) évalués à la juste valeur.

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.

Ils ne comprennent pas les frais financiers.

Ils font l'objet, le cas échéant, d'une dépréciation essentiellement sur les caves, loges gardien, commerces, dès lors que la valeur nette de réalisation est inférieure au prix de revient.

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.

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 soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

Pour le tableau des flux de trésorerie le découvert bancaire est éventuellement 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 d'exploitation sont enregistrées à leur juste valeur. 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 à des 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.

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 attendu 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 2007 et au 31 décembre 2008 est de 33,33%.

Un impôt différé de 30 K€ a été enregistré pour prendre en considération les dividendes qui seront probablement versés sur le résultat 2008, de notre filiale Groupe D'or.

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.

Le résultat dilué par action est identique, dès lors qu'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

En règle générale le quittancement est trimestriel pour les baux commerciaux et mensuel pour les baux d'habitation. 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 Marchand de Biens, ventes immobilières, loyers et charges est comptabilisée sous la rubrique « CA-Ventes immobilières et loyers » :

- Les cessions concernant l'activité de Marchand de Biens sont comptabilisées le jour de l'acte (date de transfert de propriété)
- Les charges locatives acquittées par le groupe sont comptabilisées sous la rubrique « charges externes »

c) Les ventes d'immeubles de l'activité de promotion immobilière

L'activité de Promotion Immobilière, ventes immobilières sont comptabilisées sous la rubrique « CA-Ventes Promotion immobilières » :

- Les cessions sont comptabilisées à la date du procès verbal de livraison en application de la norme IAS 18.

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) à l'exception d'une seule qui l'est par intégration proportionnelle (IP).

Nom des Sociétés	Adresses	N°Siren	Méthode de Consolidation	% d'intérêt et de contrôle 31/12/2008	% d'intérêt et de contrôle 31/12/2007
COURTOIS SA	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%
SARL Blagnac Groupe D'or 2005	8 ch. de la Terrasse 31500 Toulouse	484983085	IP	50%	50%

La société Révalimmo II détenue à 35 % a été exclue du périmètre de consolidation du fait de l'absence de contrôle du groupe.

La Sarl Fic est associée depuis le 21 mai 2008 de la société en participation Etchégaray dont le siège social est à Paris 7ème dont elle reprend les éléments du compte de résultat (charges et produits) à hauteur de sa quote part soit 50%. Cette opération concerne une opération immobilière située à St Jean de Luz

La Société STP clôture au 30/06/2009 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- CHANGEMENT FUTUR DE MÉTHODE

Les comptes de l'exercice 2008 sont présentés avec la méthode de l'achèvement pour les ventes en l'état futur d'achèvement (opération de Blagnac Sarl Groupe d'Or) avec la prise en compte des produits et du bénéfice au moment de la livraison finale des immeubles. Les comptes de 2009 seront présentés suivant la méthode de l'avancement avec la prise en compte des produits et du résultat au fur et à mesure de l'avancement de la construction.

Ce changement de méthode aura des répercussions importantes sur le résultat, l'actif et le passif.

C'est la raison pour laquelle les variations des comptes induites par ces changements sont présentées dans le tableau ci-après.

Variations	31/12/2007	30/06/2008	31/12/2008
CA	3 208	834	862
Achats consommés	(2 449)	(665)	(816)
Autres achats et charges externes	(59)	(13)	(4)
Impôts sur les sociétés	(249)	(55)	(15)
Impact sur le résultat	452	101	27
Stocks	(2 522)	(3 347)	(3 310)
Charges constatées d'avance	73	233	45
Total actif	(2 449)	(3 114)	(3 265)
Résultat et réserves	452	552	479
Etat IS	249	304	263
Fournisseurs factures à recevoir	59	72	63
Produits constatés d'avance	(3 208)	(4 042)	(4 070)
Total passif	(2 449)	(3 114)	(3 265)

NOTE 5- INFORMATION SECTORIELLE

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

L'activité du groupe s'oriente autour de 4 activités :

- Rénovateur (marchand de biens) en région parisienne
- Promotion Immobilière en région toulousaine
- 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.

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 annuels est la suivante:

5-1 - BILAN - ACTIF CONSOLIDÉ PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ (EN KEUROS) - AU 31 DÉCEMBRE 2008

ACTIF	Au 31 décembre 2007						Au 31 décembre 2008					
	Activité Gestion des Immeu	Activité Marchan de Biens	Activité Gestion de Portefeu	Activité Promo Immob	Total non affecte	Total	Activité Gestion des Immeu	Activité Marchan de Biens	Activité Gestion de Portefeu	Activité Promo Immob	Total non affecte	Total
ACTIFS NON-COURANTS	7 061	258	495			7 814	7 220	397	351	3		7 971
Goodwill												
Autres immobilisations incorporelles						91		84		1		85
Immobilisations corporelles		91				7 061	7 220					7 220
Immeubles de placement	7 061											
Participations entreprises associées												
Actifs financiers disponibles à la vente												
Actifs financiers non-courants		167	495			662		313	351	2		666
Actifs d'impôts non courants												
ACTIFS COURANTS	482	9 854	70	28 694		39 100	516	9 454	144	13 990		24 104
Stocks et en-cours		7 845		2 522		10 367		6 858		3 310		10 168
Clients et comptes rattachés		91		24 777		24 868		91		7 833		7 924
Autres actifs courants	37	98		1 209		1 344	91	535		1 037		1 663
Actif d'impôt courant												
Actifs financiers à la juste valeur												
Trésorerie et équivalent de trésorerie	445	1 820	70	186		2 521	425	1 970	144	1 810		4 349
Actifs non courants destinés à être cédés												
TOTAL ACTIF	7 543	10 112	565	28 694		46 914	7 736	9 851	495	13 993		32 075

5-2 - BILAN - PASSIF CONSOLIDÉ PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ (EN KEUROS) - AU 31 DÉCEMBRE 2008

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

PASSIF	Au 31 décembre 2007						Au 31 décembre 2008					
	Activité Gestion des Immeu	Activité Marchan de Biens	Activité Gestion de Portefeu	Activité Promo Immob	Total non affecte	Total	Activité Gestion des Immeu	Activité Marchan de Biens	Activité Gestion de Portefeu	Activité Promo Immob	Total non affecte	Total
CAPITAUX PROPRES	1 189	1 314	(1 152)	(3)	11 434	12 782	1 244	2 034	(1 173)	1 487	11 558	15 150
Capital émis					1 674	1 674					1 674	1 674
Réserves consolidées	582	804	(1110)	3	9 760	10 039	739	2 007	(1 121)	(785)	9 884	10 724
Titres en auto-contrôle												
Résultat de l'exercice	607	510	(42)	(6)	1 069	1 069	505	27	(52)	2 272		2 752
INTERÊTS MINORITAIRES	275	3	1			279	290	3	1			294
PASSIFS NON COURANTS	2 031	15	1	41		2 088	2 030	839		21		2 890
Emprunts et dettes financières à long terme	452	13		59		524	400	847		3		1 250
Passif d'impôts non courants	1 578	(1)	1	(18)		1 560	1 630	(9)		15		1 636
Provisions à long terme	1	3				4		1		3		4
PASSIFS COURANTS	154	4 427	82	27 102		31 765	200	2 242	80	11 219		13 741
Fournisseurs et comptes rattachés	6	229	1	1 135		1 371	6	185		732		923
Emprunts à court terme	59	3 405				3 464	59	1 525		1 173		2 757
Provisions à court terme		30				30		48		11		59
Autres passifs courants	89	763	81	25 967		26 900	135	484	80	9 303		10 002
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés												
TOTAL PASSIF	3 649	5 759	(1 068)	27 140	11 434	46 914	3 764	5 118	(1 092)	12 727	11 558	32 075

5-3 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ EN K€ PAR SECTEURS D'ACTIVITÉ - AU 31 DÉCEMBRE 2008

	Au 31 décembre 2007					Au 31 décembre 2008				
	Activité Gestion des Immeu	Activité Marchan de Biens	Activité Gestion de Portefeu	Activité Promo Immob	Total	Activité Gestion des Immeu	Activité Marchan de Biens	Activité Gestion de Portefeu	Activité Promo Immob	Total
Chiffre d'affaires social	808	12 053			12 861	847	6 338		15 884	23 069
Ventes interactivité		(253)			(253)					
Chiffre d'affaires conso	808	11 800			12 608	847	6 338		15 884	23 069
Autres produits de l'activité										
Achats consommés		(8 863)			(8 863)		(4 790)		(11 155)	(15 945)
Charges de personnel	(12)	(43)			(55)	(6)	(11)		(34)	(51)
Charges externes	(125)	(1 894)	(12)	(5)	(2 036)	(112)	(1 264)	(12)	(945)	(2 333)
Impôts et taxes	(49)	(107)		(1)	(157)	(51)	(49)		(94)	(194)
Dotations aux amortissements	(2)	(15)			(17)		(10)		(1)	(11)
Dotations aux provisions	39	246			285		12		(11)	1
Variation des stocks de pro										
Autres produits et charges	299	(41)			258	92	5	1	(35)	63
Résultat opérationnel	958	1 083	(12)	(6)	2 023	770	231	(11)	3 609	4 599
Coût de l'endettement financier net	(16)	(326)	7		(335)	43	(195)	4	(100)	(248)
Autres produits et charges financiers	1	6	(36)		(29)		6	(45)		(39)
Charge d'impôt	(312)	(252)	(1)		(565)	(279)	(15)		(1 236)	(1 530)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence										
Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession	631	511	(42)	(6)	1 094	534	27	(52)	2 273	2 782
Résultat net d'impôt des activités arrêtées										
Résultat net	631	511	(42)	(6)	1 094	534	27	(52)	2 273	2 782

NOTE 6 : AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

(en milliers d'euros)	31/12/07	Augmentation	Diminution	31/12/08
Brut	14			14
Amortissement	(14)			(14)
Valeur nette	0	0	0	0

NOTE 7 : IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

(en milliers d'euros)	31/12/07	Acquisitions	Cessions	Divers	31/12/08
Constructions diverses	50				50
Aménagements	41				41
Matériel de transport	17				17
Autres immo corporelles	62	5			67
Valeur brute	170	5			175
(en milliers d'euros)	31/12/07	Dotations	Dimin	Divers	31/12/08
Constructions	(38)	(4)			(42)
Aménagements	(37)	(2)			(39)
Matériel de transport	(1)	(4)			(5)
Autres immo corp	(3)	(1)			(4)
Amortissements	(79)	(11)			(90)
Valeur nette	91	(6)			85

NOTE 8 : IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en milliers d'euros)	31/12/07	Acquis.	Cessions	Variation Juste	Variation Dépréciation	31/12/08
Terrains	1 909			15		1 924
Terrain à bâtir (1)	60			(14)		46
Constructions (2)	5 103	60	(1)	88		5 250
Valeur brute	7 072	60	(1)	89		7 220
	31/12/07	Dotations	Reprises			31/12/08
Dépréciations (2)	(11)		11			0
Valeur Nette	7 061	60	10	89		7 220

1-La Sci Caudra a vendu un terrain à la Sci nord Invest afin d'isoler l'opération d'où la reprise de provision de 11 K€ sur ce terrain classé en zone rouge inondable dans l'attente d'éléments nouveaux, ramenant la valeur nette à 45K€ hors frais d'acquisition.

2-Les acquisitions concernent essentiellement le nettoyage de la façade de l'immeuble 33 rue de Rémusat à Toulouse

NOTE 9 - PARTICIPATION DANS LES ENTREPRISES MISE EN ÉQUIVALENCE

Au 31 décembre 2008 il n'existe pas de société mise en équivalence.

NOTE 10 - ACTIFS FINANCIERS NON-COURANTS

(en milliers d'euros)	31/12/2007	31/12/2008
Autres Immobilisations Financières	31	26
Contrat IDC (indem départ à la retraite)		3
Créances rattachées	163	308
Dépôts de garantie versés	4	4
Autres titres immobilisés nets (1) (2)	464	325
Total	662	666

1- Concerne la juste valeur de BV2 et BV3

2- Encaissements :

- sur BV3 remboursement partiel de 76 K€
- sur BV2 remboursement partiel de 17 K€

NOTE 11- STOCKS

(en milliers d'euros)	31/12/2007	31/12/2008
Valeur Brute activité marchand de biens	7 855	6 858
Valeur brute activité promotion	2 522	3 310
Dépréciation activité marchands de biens	(10)	-
Total	10 367	10 168

NOTE 12 - CLIENTS

(en milliers d'euros)	31/12/2007	31/12/2008
Clients (1)	24 868	7 924
Total	24 868	7 924

1-La Sarl Fic en partenariat à hauteur de 50 % avec la Sarl Blagnac Le Groupe d'Or 2005 a signé le 14/12/2007 la vente d'un programme de bureaux en zone aéroportuaire Toulouse Blagnac au profit de General Electric Real Estate Finance.

Un premier bâtiment a été livré le 30 juin 2008, le deuxième le 28 octobre 2008 et le troisième sera livré fin février 2009 .

Les créances clients concernant cette opération s'élèvent à 7 833 K€ à moins de 1 an.

Les délais de paiement seront échus à 90% à la livraison du dernier bâtiment et le solde de 10% à la remise des documents (déclaration d'achèvement des travaux, dommage ouvrage, état des contentieux etc.)

ORIS S.A.

NOTE 13 AUTRES ACTIFS COURANTS

(en milliers d'euros)	31/12/07	31/12/08
Créances de TVA (1)	182	563
Loyers à encaisser	26	90
Autres créances d'exploitation (2)	746	393
Etat produit à recevoir		437
Dépréciation des créances (locataires)	(51)	(31)
Charges constatées d'avance (3)	441	190
Acomptes Fournisseurs		21
Total	1 344	1 663

1- Dont 523 K€ sur l'opération Sarl Groupe D'Or 2005

2- Dont 265 K€ d'indemnités d'immobilisation versées au notaire pour l'acquisition d'immeubles à Paris et 40 K€ de séquestre pour fin de travaux.

3- Dont 176 K€ sur l'opération Sarl Groupe D'Or 2005

NOTE 14 - TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(en milliers d'euros)	31/12/07	31/12/08	Variation
Valeur comptable			
Comptes courants bancaires	2 350	3 419	1 070
VMP (1)	171	929	758
Total	2 521	4 348	1 828

1- Elles sont évaluées à leur juste valeur

NOTE 15- CAPITAUX PROPRES

15-1 COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital au 31 décembre 2008 est fixé à 1 673 940 €uros divisé en actions d'une valeur nominale de 23 €uros 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)	31/12/07	31/12/08
Réserve Légale	185	185
Réserves de plus values LT		
Autres Réserves et résultats sociaux	5 700	5 638
Autres Réserves et résultats consolidés	5 223	7 653
Total	11 108	13 476

15-4 ACTIONS PROPRES

Sur les 3 derniers exercices	Nombre de titres	Valeur
31/12/2006	88	8
31/12/2007	88	8
31/12/2008	288	23

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

A partir du 18 Février 2008 et jusqu'au 31 décembre 2008, la société Courtois S.A a confié à Oddo Corporate Finance la mise en œuvre d'un contrat de liquidité renouvelable par tacite reconduction par périodes successives de 12 mois. Ce contrat est conforme à la Charte de déontologie de l'AFEI approuvée par l'Autorité des marchés financiers par décision du 22 mars 2005

Pour la mise en œuvre de ce contrat, les moyens suivants ont été affectés au compte de liquidité :

- 30 000 Euros

NOTE 16- RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat par action est obtenu en divisant le résultat net (part du Groupe) par le nombre d'actions.

(en euros)	31/12/2007	31/12/2008
Résultat net du groupe	1 069 441 €	2 752 210 €
Nombre d'actions	72 780	72 780
Résultat en Euros par action	14,69 €	37,82 €

NOTE 17 : INSTRUMENTS FINANCIERS- EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

17-1 INSTRUMENTS FINANCIERS ET EXPOSITION AUX RISQUES :

Tous les instruments financiers sont comptabilisés et il n'existe pas d'instrument financier hors bilan.

Les instruments financiers sont évalués selon les méthodes exposées en annexe à savoir la juste valeur à l'exception des emprunts qui sont évalués au coût amorti.

Le principal risque concerne essentiellement les emprunts souscrits dans l'activité de Marchand de Biens avec un taux variable indexé sur Euribor 3 mois. Ce risque est 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 31/12/2007			Au 31/12/2008		
	de 2 à 5 ans	plus de 5 ans	31/12/07	de 2 à 5 ans	plus de 5 ans	31/12/08
Emprunts auprès des Ets de crédit	250	133	383	221	105	326
Financement du stock immobilier	12		12	804		804
Comptes courants	59		59	30		30
Dépôts et cautionnements reçus	70		70	90		90
Total	391	133	524	1 145	105	1 250

Les emprunts font l'objet d'un engagement hors bilan (cf note 34.1)

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

Ventilation par nature

(en milliers d'euros)	31/12/2007 moins de 1 an	31/12/2008 moins de 1 an
Emprunts auprès des Ets de crédit	57	57
Financement du stock immobilier	3 317	2 649
Dépôts et cautionnements reçus	19	8
Comptes courants et autres	8	2
Intérêts courus	63	41
Total	3464	2 757

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

(en milliers d'euros)	31/12/2007	31/12/2008
Provisions (pour départ à la retraite)	4	4
Total	4	4

A effet du 1er octobre 2007 Courtois Sa a souscrit un contrat d'indemnité de départ à la retraite concernant le seul salarié de la société.

18-2 COURT TERME

(en milliers d'euros)	Ouverture	Dotations	Rep prov utilisées	Rep Prov non utilisées	Total au 31/12/08
Provision pour travaux Promotion Immobilière	0	(11)			(11)
Provisions litiges immeuble à Paris	(30)	(18)			(48)
Total	(30)	(29)	0	0	(59)

NOTE 19- FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

(en milliers d'euros)	31/12/2007	31/12/2008
Dettes fournisseurs	91	477
Factures fournisseurs à recevoir	1 280	451
Acomptes fournisseurs		(5)
Total	1 371	923

L'ensemble des dettes fournisseurs a une échéance inférieure à un an.

Le montant des factures à recevoir concerne essentiellement des travaux habituels de rénovation des immeubles et ceux de l'opération de la Sarl Groupe D'or 2005.

NOTE 20- AUTRES PASSIFS COURANTS

(en milliers d'euros)	31/12/2007	31/12/2008
Engagements de souscription (FCPR)(1)	80	80
Dettes de TVA	4 121	1 312
Autres dettes fiscales et sociales	109	139
Autres dettes d'exploitation (2)	466	743
Impôts sur les sociétés	195	1 351
Produits constatés d'avance (3)	21 929	6 377
Total	26 900	10 002

1)Les appels de fonds de BV3 ont cessé statutairement à compter du 6 juillet 2005 sauf réinvestissement sur des lignes déjà existantes.

2)Dont 231 K€ de commissions contractuelles à payer sur les lots d'immeubles vendus sur l'activité marchand de biens.

3)Dont 6 252 K€ à moins d'un an concerne la livraison du dernier bâtiment sur l'opération Sarl Blagnac Groupe D'or 2005.

NOTE 21- CHIFFRE D'AFFAIRES

(en milliers d'euros)	31/12/2007	31/12/2008
Ventes immobilières Marchand de biens (1)	11 390	6 041
Loyers + charges (marchand de B)	410	297
Loyers + charges (gestion immeub)	808	847
Ventes Promotion Immobilières (2)		15 884
Total	12 608	23 069

1- Le chiffre d'affaires est réalisé exclusivement à Paris et à Toulouse.

2- Les frais de notaire et la garantie locative à la charge du vendeur sont diminués du chiffre d'affaires dans l'opération Sarl Groupe D'or 2005.

NOTE 22- ACHATS CONSOMMÉS

Ils concernent les achats et les achats corrigés de la variation de stocks de la SFIC pour 4 790 K€

(achats d'appartements, frais accessoires, travaux, indemnités d'évictions etc.) et Sarl Groupe D'Or 2005 pour un montant de 11 155 K€ suite à la livraison des deux bâtiments.

NOTE 23 – CHARGES DE PERSONNEL

Le groupe emploie une personne cadre dans Courtois Sa.

Le Président ainsi que les deux autres personnes travaillant pour le groupe sont rémunérées par la Holding SAS Régia (non consolidée). Les coûts correspondants sont refacturés au groupe pour un montant de 462 K€ charges comprises au 31 décembre 2008, hors prime sur le résultat consolidé dû au Président.

Ces coûts sont inclus dans la rubrique « Charges Externes »

NOTE 24 – IMPÔTS ET TAXES

(en milliers d'euros)	31/12/2007	31/12/2008
Taxe professionnelle	(22)	(69)
Taxes Foncières	(93)	(57)
Imposition Forfaitaire	(19)	(18)
Autres impôts	(23)	(50)
Total	(157)	(194)

NOTE 25- DOTATIONS AUX PROVISIONS

(en milliers d'euros)	Reprises	Dotations	Solde
Créances locataires activités Marchand de biens	26	(5)	21
Stocks Marchand de biens	9		9
Litige Paris activité Marchand de biens (1)		(18)	(18)
Prov pour travaux activité Promotion Immobilière (2)		(11)	(11)
Total	35	(34)	1

1 - concerne l'assignation par un futur acquéreur, pour la restitution de l'indemnité d'immobilisation de 20 K€, suite à son désistement d'un lot à Clamart.

Ce montant est provisionné sous déduction des honoraires à verser par la Fic de 2 K€

2 - concerne le solde de travaux sur le 1er bâtiment de la Sarl Groupe d'or 2005.

NOTE 26 – AUTRES PRODUITS ET CHARGES

(en milliers d'euros)	31/12/2007	31/12/2008
Produits et charges divers	(57)	(50)
Litige Paris indemnité acquéreur (1)		18
Variation de la juste valeur Imm de Placement	315	100
Pénalités délai Marchand de Biens		(5)
Total	258	63

1- voir note 25

NOTE 27- PRODUITS DE TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(en milliers d'euros)	31/12/2007	31/12/2008
Plus value sur Sicav	15	79
Produits Financiers sur Titres de Placement		2
Total	15	81

NOTE 28 - COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT

(en milliers d'euros)	31/12/2007	31/12/2008
Intérêts d'emprunts	(17)	(19)
Intérêts sur le financement du stock	(332)	(310)
Interets sur découvert bancaire	(1)	
Total	(350)	(329)

NOTE 29- TABLEAU DE VARIATION DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

(en milliers d'euros)	Clôture 31/12/2007	Variation	Clôture 31/12/2008
Trésorerie brute	-	-	-
Soldes débiteurs et concours bancaires courants	+ 2 521	+ 1 828	+ 4 349
Trésorerie	+ 2 521	+ 1 828	+ 4 349
Endettement financier brut	- 3 988	- 19	- 4 007
Endettement financier net	- 1 467	+ 1 809	+ 342

NOTE 30- AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

(en milliers d'euros par nature)	31/12/2007	31/12/2008
Variation Juste Valeur BV2 et BV3 (1)	(36)	(46)
Autres produits et charges financiers (2)	7	7
Total	(29)	(39)

1- Concerne les variations de la juste valeur des actifs financiers de la société STP en norme IFRS.

2- Concerne la rémunération des créances hors groupe.

NOTE 31- IMPÔT SUR LE BÉNÉFICES ET IMPÔT DIFFÉRÉ

31-1 COMPTE DE CHARGES

(en milliers d'euros)	31/12/2007	31/12/2008
Impôt courant	(475)	(1 455)
Impôt sur les plus values LT		
Impôt différé	(100)	(78)
Impôt différé sur les plus values LT	10	2
Total	(565)	(1 531)

La charge d'impôt différé est déterminée selon la méthode comptable précisée en note 2.16

31-2 LA PREUVE DE L'IMPÔT

(En milliers d'euros)	31/12/08
Résultat de l'ensemble consolidé	2 782
Charge d'impôt	1 531
Résultat consolidé avant impôts	4 313
Charge d'impôt théorique	1 437
Ecart	94
Coût de la distribution des filiales non intégrées fiscalement	(43)
Mécénat	5
Jetons de présence non déductibles	(16)
Non déduction des moins values	(15)
Charges non déductibles	(2)
Contribution sociale additionnelle	(32)
Perte Fiscale sur contrat de liquidité	2
Impôt sur le revenu des personnes physiques minoritaires	7
Ecart résiduel	0

31-3 IMPÔT DIFFÉRÉ

Variation du compte « Impôts Différés Passifs » :

(En milliers d'euros)	Au 31/12/2007		Au 31/12/2008	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Immobilisations corporelles				
Adoptions de la juste valeur sur Imm Placement		(1 567)		(1 620)
Incidence de réévaluation légale		(12)		(10)
Retraitement des cessions internes d'acti Immo	20		24	
Immobilisations financières				
Immobilisations financières Groupe				
Adoption de la juste valeur Immo financières		(2)		
Actifs circulants				
Retraitement des cessions inter actifs circulants				
Divers				
Charges déductibles lors du paiement	1		1	
Coût de la distribution des filiales à recevoir				(31)
Total	21	(1 581)	25	(1 661)

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

31-4 IMPÔT EXIGIBLE

Le montant de l'impôt dû par la Sarl Groupe D'or est de 1 351 K€ (50%) et pour Courtois SA la créance s'élève à 369 K€ au 31 décembre 2008 dans les comptes consolidés.

Le groupe pratique l'intégration fiscale pour les sociétés Courtois SA, Sfic, 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 au 31 décembre 2008 une économie d'impôt d'un montant de 25 K€

NOTE 32- PARTIES LIÉES

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

1/ LA SOCIÉTÉ SAS RÉGIA

Société détenue majoritairement par Monsieur Jean-Louis Courtois, mère de Courtois SA détient 52,07 % de son capital au 31 décembre 2008

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 refacturée selon les clefs de répartition.

Cette rémunération est refacturée selon les 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 REGIA et refacturée charges comprises plus T.V.A. à COURTOIS SA.

(En milliers d'euros)	Au 31/12/2008
Montant des prestations dans le compte de résultat	990
Créances associées	-
Dettes associées (1)	257
Garanties données	-
Garanties reçues	-
Autres engagements reçus	-

1- Concerne le solde de la prime consolidée du Président T.T.C au 31 décembre 2008 (charges et T.V.A. incluses)

2 - RÉMUNÉRATIONS DES DIRIGEANTS

-Rémunérations brutes du Président Directeur Général

- La rémunération fixe du Président Directeur Général de Courtois SA 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 SA 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 REGIA et refacturée charges comprises plus T.V.A. à COURTOIS SA, 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
 - le solde le mois suivant dès l'arrêt des comptes annuels par le Conseil d'Administration

Montant des rémunérations brutes versées :

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social				
Monsieur Jean-Louis Courtois de Viçose	Montant au 31/12/2007 (en milliers d'€uros)		Montant au 31/12/2008 (en milliers d'€uros)	
	dus	versés	dus	versés
Rémunération fixe		203		203
Rémunération variable	42	63	149	89
Rémunération exceptionnelle				
jetons de présence		2		2
Percoi et Pei		6		8
Retraite collective à cotisations définies		3		15
Avantages en nature (véhicule)		8		7

Au 31 décembre 2008 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 de jetons de présence versés au 31 décembre 2008

Tableau des jetons de présence		
Membres (en milliers d'euros)	Jetons versés au 31/12/07	Jetons versés au 31/12/08
Jean- Louis Courtois de Viçose	2,2	2,2
Société Régia représentée par Madame Courtois de Viçose	2,2	2,2
Vincent Fratani	2,2	
Jacques Raibaut	29,2	40
Jean-Jacques Germain	2,2	2,2
Jacques Gayral	2,2	2,2
François Rivière		2,2
Xavier Azalbert (censeur)		2,2
Total	40	53

Au 31 décembre 2008 il n'y pas eu de transactions avec les membres du conseil d'administration

NOTE 33- ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

33-1- ENGAGEMENTS DONNÉS :

A/Garanties auprès de la BNP

En milliers d'euros	31/12/2007	31/12/2008
Privilège de prêteur de deniers montant restant à rembourser (1)	3 317	2 280
Cautions de Courtois SA avec hypothèque (2)	1 800	1 800

1- Privilège de prêteur de deniers à hauteur de 2 280 K€ en principal sur les biens financés susceptibles d'être majorés de 20% au titre des frais et accessoires

B/Garantie auprès de la Caisse d'Epargne

En milliers d'euros	31/12/2007	31/12/2008
Promesse d'hypothèque sur l'immeuble du 33 Rue de Rémusat à Toulouse pouvant être inscrite jusqu'au 30/07/2012	120	95

C/ Engagements concernant l'opération SARL Groupe D'Or

- 1 - GFA (garantie financière d'achèvement) pour un montant de 7 477 K€ par associé (soit 7 477 pour la Fic)
- 2 - Sûretés accordées liées au crédit et à la GFA :
 - nantissement des parts sociales de la Sarl par les associés

D) Engagements concernant la FIC

Engagement à hauteur de 10 K€ maximum donné en faveur d'un dossier à Clichy sur seine

E/ Engagements sur les honoraires de gestion des immeubles activité marchand de biens

(En milliers d'euros)	31/12/2007	31/12/2008
Immeuble Pixerécourt	6	
Immeuble Clichy	23	2
Immeuble Calmels		11
Immeuble Bac		37
Immeuble Faidherbe à Asnières	21	12
Immeuble Colombes	16	9
Total engagements sur les Honoraires	66	71

33-2 ENGAGEMENTS REÇUS

Néant

NOTE 34- CONTENTIEUX

Pas de contentieux déclaré à ce jour sauf le flux non significatif des impayés locatifs courants.

Au 31 décembre 2008 deux litiges sur un immeuble à Paris 18ème et à Clamart provisionné au 31 décembre 2007 pour un montant de 30K€ et au 31 décembre 2008 pour 20 K€.

Les impayés locatifs sont classés en contentieux à compter du second mois.

NOTE 35- HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Honoraires des Commissaires aux Comptes (en K€uros)

Exercice au 31/12/2008(1)	Commissaire: Cabinet Exco				Cabinet Mazars			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2007	31/12/08	2007	31/12/08	2007	31/12/08	2007	31/12/08
Audit								
* Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
- Emetteur	20	23	67%	74%	20	23	67%	74%
- Filiales intégrées globalement	10	8	33%	26%	10	8	33%	26%
* Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
- Emetteur								
- Filiales intégrées globalement								
Sous Total	30	31	100%	100%	30	31	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
- juridique, fiscal, social								
- Filiales intégrées globalement								
- Autres								
Sous Total	30	31	100%	100%	30	31	100%	100%
Total	30	31	100%	100%	30	31	100%	100%

1-II s'agit des prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charge au compte de résultat.

NOTE 36- EVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Un immeuble d'habitation situé à Paris 9ème pour 648 m² a été acquis début janvier 2009.

Ce dossier suscite de nombreuses visites vraisemblablement en raison de sa qualité architecturale.

OIS S.A.

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008 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 décembre 2008, 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 votre 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 œuvre 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 de l'exercice 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 APPRECIATIONS

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte de forte volatilité des marchés et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. C'est dans ce contexte que conformément aux dispositions de l'article L.823.9 du Code de commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance :

Les notes 2.1 et 4 de l'annexe exposent l'incidence, sur les comptes clos au 31 décembre 2008, du changement de méthode induit par l'interprétation IFRIC 15 (IAS 18) portant sur la comptabilisation des revenus des contrats de construction, changement de méthode qui sera applicable au 1er janvier 2009.

La note 2.6 de l'annexe traite des méthodes comptables relatives à l'évaluation des immeubles de placement.

La prise en compte du risque de perte de valeur des créances exposée dans la note 2.11 de l'annexe a fait l'objet de notre part d'un examen particulier.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans les notes aux états financiers 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 consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - VERIFICATION SPECIFIQUE

Nous avons également procédé à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

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

Fait à Toulouse, le 25/03/2009

Les commissaires aux comptes,

MAZARS
Erik Flamant



EXCO FIDUCIAIRE DU SUD OUEST
Jean marie Ferrando



COURTOIS

COMPTES SOCIAUX

AU 31/12/2008

ACTIF

En Keuros			
ACTIF	Notes	31-déc-08	31-déc-07
Actif immobilisé		7 482	7 906
Immobilisations incorporelles	II-1		
Immobilisations corporelles	II-1.4	1	2
Immeubles de Placement	II-1.1.3	603	563
Immobilisations financières	II-1.1.5	6 878	7 341
Actif circulant		1 802	1 480
Stocks	II-4		
Clients et comptes rattachés			
Autres créances et comptes de régularisation	II-3	375	2
Valeurs mobilières de placement	II-5	16	
Disponibilités		1 411	1478
Total de l'actif		9 284	9 386

PASSIF

En Keuros			
PASSIF	Notes	31-déc-08	31-déc-07
Capitaux propres	II-7	7 928	8 026
Capital	II-6	1 674	1 674
Prime d'apport		455	455
Réserve légale		185	185
Réserves réglementées		123	125
Autres réserves		5 182	5 246
Report à nouveau		1	
Résultat		277	301
Provisions réglementées	II-8	31	40
Provisions pour risques et charges	II-9		
Dettes	IV-1	1 356	1 360
Emprunts et dettes financières	II-10	105	132
Fournisseurs et comptes rattachés	IV-1	10	10
Autres dettes et comptes de régularisation	IV-1	1 241	1 218
Total du passif		9 284	9 386

OLIS S.A.

COMPTE DE RÉSULTAT

En Keuros			
	Notes	31-déc-08	31-déc-07
CA - Loyers et charges locatives		483	458
CA - Autres prestations de services		8	10
Autres produits d'exploitation			
Reprise amort, et prov trans de charge			1
Total produits d'exploitation	III-1	491	469
Charges externes	III-2	(564)	(351)
Charges de personnel		(51)	(55)
Impôts et taxes		(18)	(18)
Autres charges d'exploitation		(54)	(40)
Dotations aux amortissements		(12)	(17)
Dotations aux provisions			
Total charges d'exploitation		(699)	(481)
Résultat d'exploitation		(208)	(12)
Produits financiers		526	555
Charges financières		(73)	(216)
Résultat financier	III-4	453	339
Résultat courant avant impôt		245	327
Produits exceptionnels		15	8
Charges exceptionnelles		(8)	(1)
Résultat exceptionnel	III-3	7	7
Impôts sur les résultats	III-5	25	(33)
Résultat net		277	301

COURT

ANNEXE COMPTES SOCIAUX

AU 31 DECEMBRE 2008

I - PREAMBULE

L'exercice social clos le 31/12/2008 a une durée de 12 mois.
L'exercice précédent clos le 31/12/2007 avait une durée de 12 mois.
Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 9 284 328,12 €.

Le résultat comptable net est un bénéfice de 276 677,56 €.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui ont été arrêtés le 17 mars 2009 par le conseil d'administration.

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

1 - Faits caractéristiques

Rien de significatif n'est à relever

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 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 SA au 1er 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 ou dégressif sur la base de leur durée de vie économique.

b) Titres de participation :

Ils sont comptabilisés au coût d'acquisition. Ils font l'objet d'une dépréciation pour dépréciation si leur valeur comptable nette est inférieure à leur quote-part dans les capitaux propres de la société détenue.

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 et charges

A la clôture de l'exercice un passif est comptabilisé lorsque la société 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 attendu de celui-ci.

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 2008

- 88 actions propres comptabilisées sous la rubrique « Autres Immobilisations Financières »
- 200 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 d'évaluation 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 Mobilière de Placement

6 - Capital social

7 - Variation des capitaux propres

8 - Provisions Réglementées

9 - Provisions pour risques et charges

10 - Emprunts et dettes

11 - Autres informations

III- NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

1 - Chiffre d'affaires

2 - Charges et produits d'exploitation

3 - Charges et produits exceptionnels

4 - Résultat financier

5 - Résultat et impôts sur les bénéfices

IV AUTRES INFORMATIONS

1 - Echéances des dettes

2 - Evénements postérieurs à la clôture

3 - Engagements financiers

4 - Exposition aux risques

5 - Société consolidante, filiales et participations

6 - Parties liées

7 - Les membres du Conseil d'Administration

8 - Effectif

9 - Dirigeants

10 - 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

Actif immobilisé	Au 31/12/2007	Augmentation	Diminution	Au 31/12/2008
Immobilisations incorporelles	9 835			9 835
Immobilisations corporelles	1 666 835	52 831	(2 097)	1 717 569
Immobilisations financières	8 465 606		(427 682)	8 037 924
Autres Immobilisations financières (1)	7 689			7 689
TOTAL	10 149 965		(429 779)	9 773 017

II-1.1-2 AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS D'ACTIF

Amortissements et provisions	Au 31/12/2007	Augmentation	Diminution	Au 31/12/2008
Immobilisations incorporelles	9 835			9 835
Immobilisations corporelles	1 101 826	12 292		1 114 118
Titres mis en équivalence				
Immobilisations financières	1 132 778	33 910		1 166 688
TOTAL	2 244 439	46 202		2 290 641

II-1.1-3 IMMEUBLES DE PLACEMENT

Nature des biens immobilisés	Montant	Base Amortissa	Amortis.	Valeur nette	Durée
Terrain Rémusat	411 612			411 612	Non amortiss.
Co Terrain Rémusat	8 237			8 237	Non amortiss.
Total Terrain	419 849			419 849	
Bâtiment Principal	542 508	71 903	477 141	65 367	44 ans
Bâtiment Annexe	41 852	5547	36 809	5 043	44 ans
Ravalement Façade Arr	19 901	2 638	17 688	2 213	25 ans
Zinguerie façade Arr	18 333	2 430	16 294	2 039	25 ans
Menuiseries façade arr	44 485	7 971	37 700	6 785	25 ans
Toiture	116 389	15 426	103 534	12 855	24 ans
Zinguerie façade avant	11 699	1 551	10 592	1 107	14 ans
Equipement chauffa, elect	186 344	24 697	168 702	17 642	14 ans
Menuiseries façade avant	151 367	20 062	137 037	14 330	14 ans
Façade ravalement avant	75 623	10 023	68 464	7 159	14 ans
Nettoyage façade avant	52 830	52 830	4 688	48 142	7 ans
Total Constructions	1 261 331	215 078	1 078 649	182 682	
Total	1 681 180	215 078	1 078 649	602 531	

II-1.1-4 AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Nature des biens immobilisés	Montant	Amortis.	Valeur nette	Durée
Aménag. Siège social	36 388	(35 468)	920	De 10 à 15 ans
TOTAL	36 388	(35 468)	920	

II-1.1-5 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

a) Titres de participation

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

(en Euros) Titres de Participation	% de détention	Nombre de Titres	A l'ouvertu- re	Acquisitions	Cessions	Au 31/12/2008
S.F.I. COURTOIS	99,99	249 985	3 948 200			3 948 200
S.T.P.	99,96	15 993	2 438 117			2 438 117
AMPERE STRATEGIE	1	1 000	1 220			1 220
NORD INVEST	1	120	18 294			18 294
PORT INVEST	3	3	6 174			6 174
Sous Total			6 412 005	0	0	6 412 005
Créances rattachées à des participations			A l'ouverture	Augmentations	Diminutions	Au 31/12/2008
S.F.I. COURTOIS	99,99	249 985	2 022 142		(425 841)	1 596 301
Sous Total			2 022 142	0	(425 841)	1 596 301
Autres titres immobilisés						0
TIAP			31 458		(1 840)	29 618
Sous Total			31 458	0	(1 840)	29 618
Total Valeur Brute			8 465 605	0	(427 681)	8 037 924
Autres Immobilisations finan						
Actions propres		88	7 690			7 690
Sous total		88	7690	0	0	7690
Dépréciations			A l'ouverture	Augmentations	Diminutions	Au 31/12/2008
Titres de participations			(1 132 665)	(30 277)		(1 162 942)
Actions propres			0	(667)		(667)
Autres			(112)	(2 966)		(3 078)
Total Dépréciations			(1 132 777)	(33 910)		(1 166 687)
Valeur nette			7 340 518	(33 910)	(427 681)	6 878 927

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

II-2 - ECHÉANCE DES CRÉANCES

	- 1 an	+ 1 an – 5 ans	Au 31/12/2008
Groupe	115 944	1 480 357	1 596 301
Autres	905		905
Etat Impôts sur les bénéfices	369 320		369 320
	486 169	1 480 357	1 966 526

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

Les Actions Propres

Aucun mouvement pour l'exercice 2008, n'est à mentionner, le nombre d'actions propres détenues s'élève à 88 pour une valeur de 7 689 €.

II-4 STOCK ET EN COURS

Néant

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

	Nombre de titres au 31/12/08	Valeur au 31/12/08
Contrat de liquidité Courtois SA	200	15 764

A partir du 18 Février 2008 et jusqu'au 31 décembre 2008, la société Courtois S.A a confié à Oddo Corporate Finance la mise en œuvre d'un contrat de liquidité renouvelable par tacite reconduction par périodes successives de 12 mois. Ce contrat est conforme à la Charte de déontologie de l'AFEI approuvée par l'Autorité des marchés financiers par décision du 22 mars 2005

Pour la mise en œuvre de ce contrat, les moyens suivants ont été affectés au compte de liquidité :

- 30 000 Euros

II-6- CAPITAL SOCIAL : 1 673 940 €

Soit 72 780 actions de 23 € de nominal

II-7- VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €uros	Capital	Prime d'émission	Réserve Légale	Réserves Règlementées	Autres Réserves	Réport à nouveau	Provisions règlementées	Résultat de l'exercice
Au 31/12/2007	1 673 940	454 541	184 732	125 279	5 245 679	308	39 534	300 517
Affectation du résultat					(63075)	(308)		(300517)
Actions propres						960		
Autres				(2097)			(7781)	
Résultat de l'exercice								276 678
Au 31/12/2008	1 673 940	454 541	184 732	123 182	5 182 604	960	31 753	276 678

II-8 PROVISIONS RÉGLEMENTÉES

a) Provision spéciale de réévaluation

Valeur au 31/12/2007 :	38 384 €
Repr.2008 pour compenser le supplément d'amortissement dû à la réévaluation	- 7 782 €
Valeur au 31/12/2008 :	30 602 €

b) Provision pour investissement

Valeur au 31 décembre 2008	1 150 €
----------------------------	---------

II-9- PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

Néant

II-10- EMPRUNTS ET DETTES

Ventilation par nature

(en euros)	31/12/2007	31/12/2008
Emprunts auprès des établissements de crédit	131 600	104 419
Intérêts courus	396	314
Total	131 996	104 733

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 483 451 € et de facturation de prestations administratives pour 7 586 €.

III-2 CHARGES ET PRODUITS D'EXPLOITATION

Les charges d'exploitation s'élèvent en 2008 à 698 849 € contre 480 877 € en 2007. L'augmentation de charges provient essentiellement de l'intéressement contractuellement prévu sur les comptes consolidés au 31 décembre 2008.

III-3 CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

(en euros)	31/12/2007	31/12/2008
Produits Exceptionnels	7 782	14 577
Charges Exceptionnelles	(1 150)	(8 225)
Total	6 632	6 352

Les produits exceptionnels concernent essentiellement le boni sur le contrat de liquidité et la cession des immobilisations financières. Les charges exceptionnelles concernent la cession d'immobilisations financières et le mali sur le contrat de liquidité.

III-4 RÉSULTAT FINANCIER

Les produits financiers s'élèvent à 526 650 € et sont composés principalement des revenus de participation pour 400 178 €, de rémunération des comptes courants du groupe pour 64 419 € et de revenus de valeurs mobilières de placement pour 60 935 €

III-5 RÉSULTAT ET IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES

Le Résultat de l'exercice 2008 s'élève à 276 678 €uros

L'impôt sur les sociétés enregistré en charge s'élève à - 15 747 € pour Courtois SA.

Le groupe pratique l'intégration fiscale pour les sociétés Courtois SA, Sfic, 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 au 31 décembre 2008 une économie d'impôt d'un montant de 25 K€

IV AUTRES INFORMATIONS

IV-1 ECHÉANCES DES DETTES

(en euros)	- 1 an	de 2 à 5 ans	plus de 5 ans	Total au 31/12/2008
Emprunts	28 688	76 045		104 733
Sociales	11 457			11 457
Fiscales	4 009			4 009
Fournisseurs et autres	329 448	5 066		334 514
Groupe		901 226		901 226
Total	373 602	982 337		1 355 939

IV-2 EVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant

IV-3 ENGAGEMENTS FINANCIERS

- Caution solidaire et hypothécaire de 1 800 000 € consentie à la BNP Paribas au profit de la société Foncière Immobilière Courtois.
- Caution de 94 609 €uros consentie à la Caisse d'Épargne (promesse d'hypothèque sur l'immeuble du 33 rue de Rémusat à Toulouse pouvant être inscrite au 31/12/2012)

IV-4 EXPOSITION AUX RISQUES

Le risque inhérent à l'activité de COURTOIS SA est le suivant :

- gestion de l'immeuble des bureaux du 33 rue de Rémusat à Toulouse (le bail a été renouvelé en 2003 ; le risque est non significatif)

IV-5 SOCIÉTÉS CONSOLIDANTE, FILIALES, PARTICIPATIONS ET ENTREPRISES LIÉES

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS COURTOIS SA EST LA SOCIÉTÉ MÈRE D'UN GROUPE CONSOLIDÉ

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	charges et produits financiers des filiales	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'exercice
Renseignements détaillés concernant les filiales et participations										
S.T.P.	1 498 196	99.96	2 438 117	1 275 424	-	-	-	(34401)	(40064)	-
F.I.COURTOIS	5 399 214	99.99	3 948 200	3 948 200	1 596 301	-	6 338 159	64 419	963 296	399 976
Nord Invest	1 845 457	1	18 295	18 295	-	-	-	-	13 176	-
Port Invest	207 179	3	6 174	6 174	-	-	32 844	-	8 859	-
Ampère	101 184	1	1 220	971	-	-	33 248	-	(4102)	-

IV-6 PARTIES LIÉES

Les entreprises liées sont :

- Les filiales cf. informations données au II-1.3
- la société SAS Régia société mère de Courtois SA qui détient 52,07 % de son capital au 31 décembre 2008.

IV- 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 les clefs de répartition. Cette rémunération est refacturée selon les 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 REGIA et refacturée charges comprises plus T.V.A. à COURTOIS SA.

(En milliers euros)	Au 31/12/2008
Montant des prestations dans le compte de résultat	387 325
Créances associées	-
Dettes associées (1)	256 895
Garanties données	-
Garanties reçues	-
Autres engagements reçus	-

(1) concerne le solde de la prime consolidée du Président T.T.C. au 31 décembre 2008 (charges et T.V.A. incluses)

IV-7- LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (CF. NOTE V DU RAPPORT DE GESTION)

Tableau des jetons de présence

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeants mandataire social		
Membres (en milliers d'euros)	Jetons versés au 31/12/07	Jetons versés au 31/12/08
Jean- Louis Courtois de Viçose	2,2	2,2
Société Régia représentée par Madame Courtois de Viçose	2,2	2,2
Vincent Fratani	2,2	
Jacques Raibaut	29,2	40
Jean-Jacques Germain	2,2	2,2
Jacques Gayral	2,2	2,2
François Rivière		2,2
Xavier Azalbert (censeur)		2,2
Total	40	53

IV-8 EFFECTIF

2006 : 1
2007 : 1
2008 : 1

IV-9 DIRIGEANTS

Le montant global des jetons de présence alloués au Conseil d'administration s'élève à 53 200 €.

La rémunération brute du président est rémunérée par la holding et refacturée chargée aux différentes filiales.

Montant des rémunérations brutes versé en 2008 :

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social				
Monsieur Jean-Louis Courtois de Viçose	Montant au 31/12/2007 (en milliers euros)		Montant au 31/12/2008 (en milliers euros)	
	dus	versés	dus	versés
Rémunération fixe		203		203
Rémunération variable	42	63	149	89
Rémunération exceptionnelle				
jetons de présence		2		2
Percoi et Pei		6		8
Retraite collective à cotisations définies		3		15
avantages en nature (véhicule)		8		7

Au 31 décembre 2008 Courtois SA 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-10- 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 2008 est de 46 K€ (23 K€ Cabinet Exco et 23 K€ Cabinet Mazars).

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008

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 décembre 2008, sur :

- *le contrôle des comptes annuels de la société COURTOIS SA, 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 œuvre 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 APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de Commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur la caractère approprié des principes comptables appliqués, notamment pour ce qui concerne :

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. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé 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 ;
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Toulouse, le 25 mars 2009

Les commissaires aux comptes,

EXCO FIDUCIAIRE DU SUD OUEST
Jean marie Ferrando



MAZARS
Erik Flamant



COURTOIS SA

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008

RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

I - CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS AUTORISÉS AU COURS DE L'EXERCICE

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.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. 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.

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.

CONVENTION DE PRESTATIONS ADMINISTRATIVES CONCLUE AVEC LA SARL SFIC

Personne concernée : Monsieur Jean-Louis Courtois de Vicoise

Votre conseil d'administration du 24 Juillet 2008 a autorisé la refacturation par COURTOIS SA de prestations à la SARL SFIC. Dans le cadre de la réorganisation administrative opérée au sein de REGIA depuis le 1er Janvier 2003 et selon les principes de refacturation intra-groupe arrêtés par le Conseil d'Administration du 26 décembre 2002 et du 21 mai 2003 il avait été prévu initialement que seule Madame MAILHEBIAU restait salariée de COURTOIS S.A.

Afin de tenir compte du temps passé par Madame MAILHEBIAU pour des prestations intragroupe, il est proposé que la rémunéra-

tion chargée versée par COURTOIS SA à cette dernière soit refacturée avec effet du 1er Juillet 2008 à la SARL SFIC à hauteur de 12,53 % du temps passé par cette dernière, représentant 19 heures par mois.

Suite aux nouvelles procédures informatiques du Consulat de Belgique la rémunération de Madame MAILHEBIAU est désormais intégralement refacturée à la SARL SFIC dans la mesure où Madame MAILHEBIAU ne travaille plus pour ce consulat.

La prestation constatée en produits de l'exercice 2008 s'élève à 4 886 €.

II - CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS APPROUVÉS AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE

Par ailleurs, en application des dispositions de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice :

CONVENTION DE PRESTATIONS ADMINISTRATIVES CONCLUE AVEC LA SAS REGIA

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 REGIA est établie en fonction d'un coût estimé qu'elle engage majoré de 10 %, réparti entre les différentes sociétés du groupe bénéficiant de ces prestations, 1.24 % restant à la charge de REGIA. Cette rémunération fait l'objet d'une facturation complémentaire sur la base des coûts réels annuels si ceux-

ci différent de plus ou moins 5 % des coûts estimés. En outre, la prime d'intéressement versée par REGIA à Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VICOISE est refacturée à votre société charges incluses plus TVA.

Cette convention, autorisée par votre Conseil d'administration du 12 octobre 2006, s'est appliquée durant l'exercice 2008.

- b) Le Conseil d'Administration réuni le 18 mars 2004 avait autorisé REGIA à refacturer au groupe le loyer plus TVA à effet du 1er Janvier 2004.

La convention autorisée par le Conseil d'Administration du 12 octobre 2006 a modifié les clefs de répartition du loyer entre les différentes sociétés du groupe, les nouvelles modalités de répartition étant identiques à celles retenues pour les prestations de services.

c) 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 abonde-

ments pris en charge soient inclus dans la convention de refacturation de prestations intragroupe à effet du 1er Octobre 2007.

Les prestations facturées par REGIA sur l'exercice 2008 s'élèvent à 51 428 € HT au titre des prestations administratives, 333 994 € HT au titre de la prime de M. Courtois de Viçose et 1 903 € HT au titre du loyer.

CONVENTIONS CONCLUES AVEC LA SARL FIC

a) Votre Conseil d'Administration du 26 mars 2001 a autorisé la conclusion d'une convention d'intégration fiscale au titre de laquelle la SFIC SARL reversera à la société COURTOIS SA sa quote-part d'impôt sur les sociétés, la société mère étant seule redevable dudit impôt. Cette convention place la SFIC dans la situation qui aurait été la sienne si elle avait été assujettie distinctement.

b) Votre Conseil d'Administration du 24 Juillet 2008, pour faire suite aux séances successives des 12 Janvier 1998, 16 Novembre 2001, 19 Octobre 2004, 11 Octobre 2005, 12 Octobre 2006 et 2 Août 2007, 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 31 Juillet 2006 est rémunérée au taux de 0,15 %, soit 2 700 € pour l'exercice 2008.

CONVENTION CONCLUE AVEC LA SCI BONNEFOY

Une convention d'intégration fiscale a été conclue le 9 Janvier 2002, au titre de laquelle la SCI BONNEFOY reversera à la société COURTOIS SA sa quote-part d'impôt sur les sociétés, la

société mère étant seule redevable dudit impôt. Cette convention place la SCI BONNEFOY dans la situation qui aurait été la sienne si elle avait été assujettie distinctement.

CONVENTION CONCLUE AVEC LA SCI CAUDRA

Une convention d'intégration fiscale a été conclue le 9 Janvier 2002, au titre de laquelle la SCI CAUDRA reversera à la société COURTOIS SA sa quote-part d'impôt sur les sociétés, la société

mère étant seule redevable dudit impôt. Cette convention place la SCI CAUDRA dans la situation qui aurait été la sienne si elle avait été assujettie distinctement.

AVANCES DE TRÉSORERIE CONCLUES ENTRE RÉGIA ET COURTOIS SA

Votre Conseil d'Administration du 2 Août 2007 a autorisé la rémunération des avances de trésorerie consenties par REGIA à la société COURTOIS SA au taux REFI à partir du 1er Juin 2007.

Les avances en trésorerie consenties depuis cette date par la société REGIA en faveur de votre société ont été intégralement remboursées au 31 Décembre 2007. Les intérêts comptabilisés en charges sur l'exercice 2008 s'élèvent à 0 €.

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 % seront à compter du 1^{er} Janvier 2007 rémunérées au taux REFI.

SARL SFIC

Les avances en trésorerie consenties par votre société en faveur de SFIC SARL s'élèvent au 31 Décembre 2008 à 1 596 301 €.

Les intérêts comptabilisés à ce titre en produits sur l'exercice 2008 s'élèvent à 64 419 €.

SARL STP

Les avances en trésorerie consenties par la SARL STP en faveur de votre société s'élèvent au 31 Décembre 2008 à 901 226 €.

Les intérêts comptabilisés à ce titre en charges sur l'exercice 2008 s'élèvent à 34 401 €.

Fait à Toulouse, le 25/03/2009

Les commissaires aux comptes,

MAZARS
Erik Flamant



EXCO FIDUCIAIRE DU SUD OUEST
Jean marie Ferrando



COURTOIS SA

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

DU 14 MAI 2009

ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008 ;
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2008 ;
- Affectation du résultat et fixation du dividende;
- Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés et approbation de ces conventions ;
- 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 ;
- Renouvellement de Monsieur Jean-Louis Courtois de Viçose en qualité d'administrateur ;
- Nomination de Mademoiselle Jennifer Courtois de Viçose en qualité d'administrateur ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

PROJETS DE RESOLUTIONS

Première résolution - Approbation des comptes consolidés

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 2008, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice (part du groupe) de 2 752 210 euros.

Deuxième résolution - Approbation des comptes annuels

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 2008, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 276 677,56 euros.

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 2008 suivante :

Origine

- Bénéfice de l'exercice	276.677,56 €
- Report à nouveau créditeur	960,00 €
Soit au total la somme de	277 637,56 €

Affectation

- Dividendes	254.730,00 €
se décomposant en :	
• premier dividende	83.697,00 €
• super dividendes	171.033,00 €
- Autres Réserves	22 907,56 €

L'Assemblée Générale constate que le dividende global revenant à chaque action est fixé à 3,5 €, 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 paiement des dividendes sera effectué le 26 mai 2009.

Il est précisé qu'au cas où, lors de la mise en paiement de ces dividendes, 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.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'Assemblée constate qu'il lui a été rappelé qu'au cours des trois derniers exercices les distributions de dividendes et revenus ont été les suivantes :

AU TITRE DE L'EXERCICE	REVENUS ELIGIBLES A LA REFACTION		REVENUS NON ELIGIBLES A LA REFACTION
	DIVIDENDES	AUTRES REVENUS DISTRIBUES	
2005	254 730,00 €	-	-
2006	254 730,00 €	-	-
2007	363 900,00 €	-	-

COURT

Quatrième résolution - Rapport des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés et approbation 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 les conventions qui y sont mentionnées.

Cinquième résolution - Programme de rachat d'actions

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 ordinaire du 15 mai 2008

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 autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment au titre de la participation aux résultats de l'entreprise, au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou par attribution gratuite d'actions,
- 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 15 mai 2008 dans sa treizième 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 de l'article 232-17 du règlement général de l'AMF 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 110 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 800 580 euros.

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.

Sixième résolution – Renouvellement de Monsieur Jean-Louis Courtois de Viçose en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale décide de renouveler le mandat d'administrateur de Monsieur Jean-Louis Courtois de Viçose pour une durée de six années, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale tenue dans l'année 2015 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Septième résolution – Nomination de Mademoiselle Jennifer Courtois de Viçose en qualité d'administrateur

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide de nommer en qualité de nouvel administrateur de la société Mademoiselle Jennifer Courtois de Viçose, domiciliée 141 Bd St Germain 75006 Paris, pour une durée de six années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale tenue dans l'année 2015 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Huitième résolution - 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.

O I S S . A .