

COURTOIS SA

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

ANNEE 2010

Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2010 (en milliers d'€uros)

(En K€)	2009	2010
Chiffre D'Affaires Société Mère		
<i>Premier trimestre</i>	133	128
<i>Deuxième trimestre</i>	134	128
<i>Troisième trimestre</i>	133	128
Total Société Mère à fin septembre 2010	400	384
Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe		
<i>Premier Trimestre</i>		
Marchand de Biens	79	485
Gestion des Immeubles	235	222
Gestion de Portefeuille	-	-
Promotion Immobilière	2013	-
<i>Deuxième Trimestre</i>		
Marchand de Biens	767	1 740
Gestion des Immeubles	229	225
Gestion de Portefeuille	-	-
Promotion Immobilière	-	-
<i>Troisième Trimestre</i>		
Marchand de Biens	1 776	1 482
Gestion des Immeubles	229	231
Gestion de Portefeuille	-	-
Promotion Immobilière	-	-
Total Groupe cumul à fin septembre 2010	5 328	4 385

RAPPORT D'ACTIVITE

Du 1^{er} janvier au 30 septembre 2010

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

- a) *Gestion d'immeubles : 678 K€*
- b) *Marchands de biens : 3 707 K€*
- c) *Gestion de portefeuille : pas de chiffre d'affaires*
- d) *Promotion Immobilière : Néant.*

Fin septembre 2010, l'activité consolidée a diminué par rapport à fin septembre 2009 car le dossier Groupe d'or est achevé ; cependant sur cette période il y a lieu de noter que l'activité traditionnelle à Paris est en hausse de 41 % par rapport au 30 septembre 2009..

1.1-Activité Marchand de Biens :

La FIC (activité de Marchand de Biens) a reconstitué partiellement ses stocks avec l'achat de deux immeubles à fin juillet 2010.

Le montant des stocks au 30 septembre 2010 s'élève à 10 301 K€ plus 113 K€ de majoration de la T.V.A déduite antérieurement suite à la réforme de TVA immobilière.

La FIC analyse l'opportunité d'opter ou non à la TVA sur marge à chaque vente.

En France, la piètre tenue des marchés boursiers, l'absence de rendement des liquidités et l'avenir des retraites continuent à alimenter à Paris Centre une nette reprise des transactions immobilières dans l'ancien accompagnée d'une hausse réelle des prix.

En outre les taux d'intérêts long terme historiquement peu élevés favorisent la reprise du marché immobilier.

Le marché reste caractérisé par une pénurie de produits alors que la demande devient de plus en plus forte.

ST Jean de Luz , la terminaison des travaux retardés par la trêve estivale est en bonne voie.

1.2- Activité de promotion immobilière :

Blagnac Groupe d'Or 2005 : opération complètement dénouée.

1.3- Activité gestion des immeubles :

Au 30 septembre 2010 seul un commerce à Paris 18^{ème} n'est pas loué suite à l'expulsion du locataire en mai 2010.

Le loyer annuel s'élève à 8 K€ et n'est pas significatif et les locaux sont sur le point d'être reloués.

1.4- Activité Gestion de Portefeuille :

Société Toulousaine de Portefeuille

Aucun décaissement ni encaissement pour BV2 et BV3 sur le 3^{ème} trimestre 2010.

2°) Description générale de la situation financière et des résultats de la société et des entreprises qu'elle contrôle à fin septembre 2010 :

La situation financière de COURTOS SA et de ses filiales reste satisfaisante de telle sorte que la reconstitution des stocks est programmée pour 2011.
Cependant la FIC n'a pas encore retrouvé le niveau d'activité de 2008.

La FIC (activité de Marchand de Biens) commence à reconstituer ses stocks avec l'achat de deux immeubles à fin juillet 2010.

Les concours bancaires utilisés par le groupe au 30 septembre 2010 s'élèvent à 5 749 K€ soit pour l'activité de :

- 5 268 K€ Marchand de Biens

Pour la FIC il s'agit d'un endettement à court terme pour l'achat de deux immeubles en juillet 2010; outre les crédits sur stocks, elle dispose d'une autorisation ponctuelle de 1 800 K€, à échéance du 31 août 2011 et non utilisée au 30 septembre 2010.

- Promotion Immobilière

Néant

- 481 K€ Gestion des Immeubles

La SCI Ampère a un total de dettes de 128 K€, la SCI Port Invest de 99 K€ et la SCI Nord Invest de 200 K€ avec des taux essentiellement fixes.

La société Courtois SA au 30 septembre 2010 est endettée à taux fixe à hauteur de 54 K€.

3°) Explications des opérations et événements importants qui ont eu lieu pendant la période considérée et de leur incidence sur la situation financière :

Il s'agit de l'acquisition de l'Immeuble du 18^{ème} arrondissement et de celui du 20^{ème} arrondissement.