

# 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](mailto:accueil@courtois.fr)  
 Site Internet : [www.courtois-sa.com](http://www.courtois-sa.com)

## ANNEE 2011

### Chiffre d'affaires annuel 2011 (en milliers d'€uros)

(En K€)	2010	2011
<b>Chiffre D'Affaires de COURTOIS SA (Société Mère )</b>		
<i>Premier trimestre</i>	128	128
<i>Deuxième trimestre</i>	128	131
<i>Troisième trimestre</i>	128	129
<i>Quatrième trimestre</i>	128	129
<b>Total Société Mère au 31 décembre</b>	<b>512</b>	<b>517</b>
<b>Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe</b>		
<i>Premier Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	485	261
Gestion des Immeubles	222	237
Gestion de Portefeuille	-	
Promotion Immobilière	-	
<i>Deuxième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	1 740	985
Gestion des Immeubles	225	241
Gestion de Portefeuille	-	
Promotion Immobilière	-	
<i>Troisième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	1 482	798
Gestion des Immeubles	231	245
Gestion de Portefeuille	-	
Promotion Immobilière	-	
<i>Quatrième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	700	3416
Gestion des Immeubles	235	241
Gestion de Portefeuille	-	
Promotion Immobilière	12	
<b>Total Groupe cumul au 31 décembre</b>	<b>5 332</b>	<b>6 424</b>

### Rapport d'activité

#### **1) Montant net par branche d'activité du chiffre d'affaires annuel 2011 :**

- a) Gestion d'immeubles : 964 K€
- b) Rénovation d'Immeubles : 5 460 K€
- c) Gestion de portefeuille : néant
- d) Promotion Immobilière : néant

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe Courtois totalise au 31 décembre 2011 un montant de 6 424 K€ contre 5 332 K€ au 31 décembre 2010, soit une augmentation de 20,48% résultant d'une activité plus soutenue de la principale filiale, la Foncière Immobilière Courtois, principalement au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011.

### **1.1-Activité de rénovation d'Immeubles :**

A noter que les 3 derniers mois de l'exercice 2011 totalisent 62,56% de l'activité de production vendeur de biens. L'insuffisance d'activité sur l'année 2011 correspond à la technicité des deux principaux dossiers en cours :

1.1.1- Bd de Ménilmontant XX<sup>e</sup> arrondissement : objet d'une surélévation de 2 étages laquelle a nécessité de nombreuses demandes administratives notamment en terme de sécurité et du Permis de Construire désormais obtenu. Cet immeuble devait être commercialisé en 2011 et il ne le sera que début 2012.

1.1.2- Rue d'Orsel-Paris XVIII<sup>e</sup> arrondissement : C'est un chantier important plus de 60 lots soumis à autorisation de travaux.

Cet immeuble assez vétuste est l'objet d'une rénovation lourde avec reprise en sous-sol, nouveaux escaliers et installation d'ascenseur, jumelée; avec relogement des locataires à l'adresse.

A fin décembre 2011 il s'est tenu la 48<sup>ème</sup> réunion de chantier. Les ventes relatives à cet immeuble sous le régime vente en l'état futur de rénovation (VIR) après un retard de l'ordre de 9 mois ont été actées à partir de septembre 2011.

1.1.3- Rue Lentonnec IX<sup>e</sup> arrondissement : il demeure 2 appartements et les locataires dont les baux sont échus depuis le 20 septembre 2011 quittent les lieux à l'amiable certes mais sans précipitation.

De ce fait une seule vente a été actée en 2011 et la seconde sera enregistrée seulement en 2012.

A noter que comme précédemment pour Limoges et Toulouse St Sernin, la Foncière Immobilière Courtois s'est désengagée à l'amiable de l'opération St Jean de Luz à cause des obstacles administratifs qui ralentissent à l'excès la commercialisation.

Compte tenu de la pénurie de logements à Paris, la reconstitution des stocks se traduit par l'acquisition de 3 immeubles ainsi que par une acquisition à Boulogne Billancourt.

Au 31 décembre 2011, le montant total des stocks s'élève à 26 901 K€ H.T contre 10 963 K€ au 31 décembre 2010.

Les ventes des lots sont devenues plus complexes car après la réforme de la TVA Immobilière, l'option TVA est exercée ou non à la vente de chaque lot.

L'activité de rénovation d'immeubles enregistre un chiffre d'affaires annuel pour l'exercice 2011 de 5 460 K€, en hausse de 23,90% par rapport à l'exercice 2010.

### **1.2- Activité de promotion immobilière :**

Néant

### **1.3- Activité de gestion des immeubles :**

Cette activité totalise 964 K€ de loyers et charges appelés, soit une augmentation de 5,58 % par rapport à 2010.

### **1.4- Activité de gestion de Portefeuille :**

La situation est identique à celle de 2010

BV3 (Banexi Ventures FCP) créée en 2000 est remboursée à 66,68 % du total appelé à fin 2011.

Le portefeuille BV3 est désormais en phase de maturité.

BV2 est en phase de liquidation amiable et BV3 en phase d'extinction.

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

Les 2 principaux évènements concernent l'activité de rénovation d'immeubles.

Il s'agit de:

- a) la reconstitution des stocks
- b) la sortie amiable du dossier St Jean de Luz.

En matière de résultat l'exercice devrait être bénéficiaire.