

COURTOIS SA

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

Diffusé le 2 août 2013

Informations Trimestrielles au 30 juin 2013

1- Chiffre d'affaires du 2^{ème} trimestre 2013

(En K€)	2012	2013
Chiffre D'Affaires Courtois SA (Société Mère)		
<i>Premier trimestre</i>	129	158
<i>Deuxième trimestre</i>	129	157
Total Société Mère au 30 juin	258	315
Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe		
<i>Premier Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	1328	3 185
Gestion des Immeubles	244	272
Gestion de Portefeuille	-	-
<i>Deuxième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	3136	1 319
Gestion des Immeubles	241	273
Gestion de Portefeuille	-	-
Total Groupe cumul au 30 juin	4949	5 049

2- Rapport d'activité du 1^{er} janvier au 30 juin 2013

2-1 Montant net par branche d'activité du chiffre d'affaires:

- Gestion d'immeubles : 545 K€ en hausse de 60 K€ par rapport au premier semestre 2012
- Rénovation d'immeubles : 4 504 K€ en hausse de 40 K€ par rapport au premier semestre 2012
- Gestion de portefeuille : pas de chiffre d'affaires

2-1-1-Activité de rénovation d'immeubles :

Le chiffre d'affaires s'élève à 4 504 K€ contre 4 464 K€ au 30 juin 2012.

La Priorité est donnée à l'écoulement des stocks en diminution de 23,85 % par rapport au 30 juin 2012 et qui totalisent donc 19 182 K€ TTC.

La valorisation des stocks inclut la T.V.A éventuellement déductible sur les acquisitions des immeubles, travaux etc. Pour les stocks qui avaient été acquis avant le 11 mars 2010, la T.V.A antérieurement déduite a été incorporée au prix de revient et une dette fiscale a été constatée en contrepartie.

Malgré le cycle traversé, sauf à constater des délais ralentis pour les transactions, l'exploitation ne fléchit pas réellement à Paris pour les biens propriété de la FIC.

Sans préjuger du second semestre, la FIC qui constitue un nouveau réseau de commercialisateurs, recherche la transaction la plus adéquate possible.

En raison de l'inertie d'un co-contractant, les différentes opérations à Paris, ont été confiées à de nouveaux commercialisateurs et font l'objet d'aménagements complémentaires

2-1-2. Activité de gestion d'immeubles :

Au 30 juin 2013 tous les biens sont loués.

Sci Rémusat : local Croissy Beaubourg : en dépit des tracas causés par les gens du voyage, ce bien indivis a été vendu pour un montant de 190 k€ brut, part de la SCI, grâce à l'implication de CBRE.

Patrimonialement le Groupe COURTOIS a prévu de conserver deux lots commerciaux rue d'Orsel à Paris et ultérieurement il est envisagé de procéder à des arbitrages selon l'évolution de tel ou tel quartier.

2-1-3 Activité de gestion de portefeuille :

Situation identique à celle du 2^{er} trimestre 2013.

BV3 (Banexi Ventures FCPR) créée en 2000 est remboursée à 66.68 % du total appelé au 30 juin 2013. Le portefeuille de BV3 est désormais en phase d'extinction.

La société toulousaine de portefeuille (STP) a clôturé son exercice au 30 juin 2013 et a fait l'objet d'un arrêté des comptes intermédiaires pour les comptes consolidés afin d'harmoniser les dates de clôture de toutes les sociétés du groupe. STP attend la liquidation amiable de BV3

2-2- Description générale de la situation financière et des résultats de la société et des sociétés qu'elle contrôle au 30 juin 2013:

Les financements utilisés par le groupe Courtois dans les comptes consolidés au 30 juin 2013 s'élèvent à 10 924 K€ (soit 9 998 K€ pour l'activité de rénovation d'immeubles et 926 K€ pour les immeubles de placement) et se décomposent comme suit :

- 9 998 K€ rénovation d'immeubles

Il s'agit essentiellement d'un endettement pour l'achat de 4 immeubles sur l'année 2011.

Le financement bancaire de l'activité courante enregistre une baisse de 33 % suite aux ventes de ce premier semestre.

- 926 K€ gestion des Immeubles

La SCI Ampère a un total de dettes de 150 K€, la SCI Port Invest de 67 K€ et la SCI Nord Invest de 128 K€ avec des taux essentiellement fixes.

La société Courtois SA au 30 juin 2013 est endettée à taux fixe à hauteur de 581 K€ concernant le financement des travaux de mise en conformité de l'immeuble « 33 rue de Rémusat à Toulouse »

A fin juin 2013, la situation financière et le résultat du groupe Courtois restent satisfaisants ;

La diminution volontaire des stocks se poursuit de telle sorte que la reconstitution devra être progressivement amorcée.

2-3 Explication des opérations et évènements importants qui ont eu lieu pendant la période considérée et de leur incidence sur la situation financière :

2-3-1 Activité de rénovation d'immeubles

Face à l'atonie générale et à l'absence de croissance, en dépit des baisses en volume enregistrées à Paris de l'ordre de 30 % par rapport à 2012, le positionnement de la Foncière Immobilière Courtois reste pertinent malgré deux observations :

- o Chaque cession de lot devient plus technique, alourdie par le poids de la réglementation existante et par l'attente de la future grande loi sur le logement ;
- o D'autre part, suite à un remaniement interne, la Foncière Immobilière Courtois a décidé de réorganiser ses canaux de vente

2-3-2 Activité de gestion d'immeubles:

- SCI Bonnefoy : le renouvellement du bail n'est toujours pas signé. Le locataire n'a pas accepté le montant du loyer annuel. La SCI Bonnefoy s'adresse à la justice.

