

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

\*\*\*\*\*

\*\*\*

Diffusé le 5 février 2014

### Informations Trimestrielles au 31 décembre 2013

#### 1- Chiffre d'affaires Annuel 2013 (en milliers d'€uros)

(En K€)	2012	2013
<b>Chiffre D'Affaires de COURTOIS SA (Société Mère )</b>		
<i>Premier trimestre</i>	129	158
<i>Deuxième trimestre</i>	129	157
<i>Troisième trimestre</i>	129	158
<i>Quatrième trimestre</i>	220	157
<b>Total Société Mère à fin décembre</b>	<b>607</b>	<b>630</b>
<b>Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe</b>		
<i>Premier Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	1 328	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		
<i>Troisième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	1 295	1 042
Gestion des Immeubles	239	275
Gestion de Portefeuille		
<i>Quatrième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	2419	2427
Gestion des Immeubles	331	276
Gestion de Portefeuille		
<b>Total Groupe cumul à fin décembre</b>	<b>9 233</b>	<b>9 069</b>

## 2- Rapport d'activité du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2013

### **1°) Montant net par branche d'activité du chiffre d'affaires annuel 2013 :**

- a) Gestion d'immeubles : 1 096 K€
- b) Rénovation d'Immeubles : 7 973 K€
- c) Gestion de portefeuille : néant

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe Courtois totalise au 31 décembre 2013 un montant de 9 069 K€ contre 9 233 K€ au 31 décembre 2012, soit une diminution de 1,80% résultant d'un décalage des actes de ventes sur janvier 2014 de la principale filiale, la Foncière Immobilière Courtois.

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

Cette activité enregistre un chiffre d'affaires de 7 973 K€ en baisse de 2,57 % par rapport à l'exercice 2012.

- a) Dossier Ménilmontant – 20<sup>ième</sup> : 4 lots occupés soit 2 Loi 1948 et 2 lots murs commerciaux.
- b) Dossier Orsel-18<sup>ième</sup> : il s'agit d'une belle opération. L'ancien atelier réhabilité en habitation a été vendu fin décembre 2013 pour un montant de 950 K€. Les lots restant sont moins significatifs et nécessitent un suivi juridique étroit.
- c) Dossier Vivienne- 2<sup>ième</sup> : 1 lots sous promesse de vente, l'acte devrait être signé à bref délai pour un montant de 1 150 K€.  
Une dépréciation de provision sur stock devrait être passée dans les comptes au 31 décembre 2013 d'un montant environ de – 486 K€ (pour 12 lots), en raison essentiellement du dépassement très important des travaux et dans une moindre mesure d'un manque de surface utile de 5 % après transformation. Il est précisé qu'un expert indépendant a été mandaté pour évaluer les lots restant à vendre.  
De plus, certains lots font l'objet de travaux d'aménagement intérieur pour faciliter la commercialisation.
- d) Dossier Didot – 14<sup>ième</sup> : 13 lots en stock dont 1 sous promesse de vente pour un montant de 182 K€  
1 lot libre avec des travaux en cours, 2 lots murs commerciaux et 9 lots d'habitation occupés
- e) Dossier des 4 Cheminées à Boulogne Billancourt : immeuble bien situé. Il convient toutefois de préciser que la rotation des locataires est peu importante dans la période actuelle. Solde 10 lots dont 1 lot murs commerciaux et 9 lots d'habitation occupés.
- f) Dossier Baudelique-18<sup>ième</sup> : 6 lots d'habitation dont 1 libre sous promesse de vente et 5 lots occupés
- g) Dossier Pixerécourt -20<sup>ième</sup> : 1 lot d'habitation occupé
- h) Dossier Faidherbe à Asnières : reste 1 lot d'habitation occupé.
- i) Dossier Marcadet -18<sup>ième</sup> : 1 lot d'habitation, le locataire a donné congé pour un départ en avril 2014.

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

Cette activité totalise 1 096 K€ de loyers et charges appelés, soit une augmentation de 3,89 % par rapport à 2012.

##### SCI Rémusat :

- Croissy Beaubourg : le local a été vendu en mars 2013 pour un montant de 190 K€
- Vitrolles : une réflexion est en cours pour optimisation de ce dossier.
- 27 rue d'ORSEL Paris 18<sup>ième</sup> : l'acquisition de deux lots commerciaux fin novembre 2013 pour un montant de 220 K€ à la FIC

SCI Port Invest : un locataire dans le 18<sup>ième</sup> arrondissement titulaire d'un bail commercial a été expulsé en janvier 2014 suite aux loyers impayés.

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

La situation est identique à celle de 2012  
BV3 (Banxi Ventures FCPR) créée en 2000 est remboursée à 66.68 % du total appelé à fin 2013.

Le portefeuille BV3 est en phase d'extinction.

**2°) Description générale de la situation financière et des résultats de la société et des sociétés qu'elle contrôle au 31/12/2013 :**

A fin 2013, la situation financière reste saine ; toutefois le tassement de l'activité provoque des retards dans le calendrier des commercialisations et les effets de la future loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) perturberont les acquisitions projetées.

Le montant du stock au 31/12/2013 totalise 16 501 K€ HT (hors provision pour dépréciation) soit une diminution de 25,34 % par rapport à fin 2012.

Les financements totaux utilisés par le Groupe Courtois au 31 décembre 2013 s'élèvent à 9 399 K€ (soit 8 543 K€ pour l'activité de rénovation d'immeubles et 856 K€ pour l'activité gestion d'immeuble) en diminution de 23,58 % par rapport à fin 2012. Ils se décomposent comme suit :

- 8 543 K€ (activité de rénovation d'immeubles)

Il s'agit essentiellement d'un endettement pour l'achat de 3 immeubles sur l'année 2011.

- 856 K€ (activité de gestion d'immeubles)

La SCI Ampère a un total de dettes de 139 K€, la SCI Port Invest de 61 K€ et la SCI Nord Invest de 114 K€ avec des taux essentiellement fixes.

La société Courtois SA au 31 décembre 2013 est endettée à taux fixe à hauteur de 542 K€ concernant le financement des travaux de mise en conformité de l'immeuble « 33 rue de Rémusat à Toulouse »

Toutefois, la reconstitution des stocks est plus lente que prévue.

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

Les opérations importantes ont été :

a) **Activité Gestion des immeubles :**

Il n'y a pas de remarque particulière sauf à noter que la sélection des preneurs commerciaux, selon les péripéties constatées en 2013 à PARIS, doit être renforcée afin d'éviter des contentieux inutiles.

b) **Activité Rénovation d'immeubles :**

Cette activité reflète en 2013 le cycle bas de l'immobilier ancien, même à PARIS, ce qui entraîne un effritement des prix accompagné d'un tassement significatif en volume des transactions ;

D'une part les banques continuent à prêter pour les achats de logement ancien mais sur des critères de plus en plus rigoureux.

D'autre part, le projet de loi ALUR bientôt adopté après de vifs débats encadre fortement les rapports du bailleur et du locataire de logement ancien.

Enfin, certaines mesures de cette loi contribueront à alourdir significativement les interventions de la FONCIERE IMMOBILIÈRE COURTOIS, conséquence d'une protection accrue des locataires dans un contexte délétère.

Comme déjà annoncé, la FONCIERE IMMOBILIÈRE COURTOIS a entrepris courant 2013 de diversifier ses canaux de commercialisation dans une recherche de meilleure efficacité.

