

# 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 1<sup>er</sup> août 2014

## Informations Trimestrielles au 30 juin 2014

### 1- Chiffre d'affaires du 2<sup>ème</sup> trimestre 2014

(En K€)	2013	2014
<b>Chiffre D'Affaires Courtois SA (Société Mère )</b>		
<i>Premier trimestre</i>	158	155
<i>Deuxième trimestre</i>	157	155
<b>Total Société Mère au 30 juin</b>	<b>315</b>	<b>310</b>
<b>Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe</b>		
<i>Premier Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	3 185	564
Gestion des Immeubles	272	274
Gestion de Portefeuille	-	-
<i>Deuxième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	1 319	685
Gestion des Immeubles	273	273
Gestion de Portefeuille	-	-
<b>Total Groupe cumul au 30 juin</b>	<b>5049</b>	<b>1 796</b>

## 2- Rapport d'activité du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2014

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

- a) Gestion d'immeubles : 547 K€ en hausse de 2 K€ par rapport au premier semestre 2013
- b) Rénovation d'immeubles : 1 249 K€ en baisse de -3 255 K€ par rapport au premier semestre 2013
- c) Gestion de portefeuille : pas de chiffre d'affaires

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

Le chiffre d'affaires s'élève à 1 249 K€, nette diminution par rapport au 30 juin 2013, en raison du décalage des ventes d'un immeuble à Paris 2<sup>ième</sup>.

Un expert indépendant avait été mandaté sur un immeuble à Paris pour évaluer les lots restant à vendre et une dépréciation avait été constatée au 31 décembre 2013 pour un montant de 486 K€. Suite à des travaux supplémentaires cette provision a été actualisée au 30 juin 2014 à la somme de 521 K€

Le montant brut des stocks s'élève à 15 676 K€ TTC contre 16 706 K€ TTC au 31 décembre 2013, soit une diminution de 6,17 %.

Afin d'accélérer la rotation du stock, il est prévu pour le 2<sup>ième</sup> semestre de recourir en parallèle des trois réseaux actuels aux services d'un commercialisateur aguerri.

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

Tous les biens sont loués à l'exception d'un local appartenant à la SCI PORT INVEST où le locataire a été expulsé pour loyers impayés.

#### 2-1-3 Activité de gestion de portefeuille :

BV3 (Banexi Ventures FCPR) créée en 2000 est remboursée à 66,68 % du total appelé au 30 juin 2014.

Le portefeuille de BV3 est désormais en phase d'extinction amiable.

« BANEXI VENTURES 3 »(BV3) FCPR (fonds de capital à risque), en forte contradiction avec ses propres prévisions, a été amené à revoir la valorisation d'une société qui laisse redouter une cession à un prix très faible ; d'où une diminution d'un montant de -99 K€ de la juste valeur sur BV3 au 30 juin 2014.

### 2-2- Description générale de la situation financière et des résultats de la société et des sociétés qu'elle contrôle au 30 juin 2014:

Les concours bancaires utilisés par le Groupe dans les comptes consolidés au 30 juin 2014 s'élèvent à 8 366 K€ soit :

- 7 582 K€ pour l'activité de rénovation d'Immeubles

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

En sus des crédits sur stocks, la FIC dispose d'une autorisation ponctuelle de 1 800 K€, à échéance du 30 septembre 2014 et non utilisée au 30 juin 2014.

- 784 K€ pour l'activité de gestion des Immeubles

La SCI Ampère a un total de dettes de 128 K€, la SCI Port Invest de 54 K€ et la SCI Nord Invest de 99 K€ avec des taux essentiellement fixes.

La société Courtois SA au 30 juin 2014 est endettée à taux fixe à hauteur de 503 K€ concernant le financement des travaux de mise en conformité de l'immeuble « 33 rue de Rémusat à Toulouse »

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

Les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2014, non encore arrêtés par le Conseil d'Administration, devraient faire apparaître un résultat estimé à -257 K€ part du groupe contre + 263 K€ au 30 juin 2013.

La diminution du résultat du premier semestre 2014, provient essentiellement du décalage des ventes sur le 2<sup>ième</sup> semestre 2014 et de la provision imprévue de BV3 et à moindre titre de la provision complémentaire sur stock suite à des travaux supplémentaires.

Ce résultat devrait s'améliorer dans la mesure où la cadence des ventes prévue se réalisera au cours du 2<sup>ième</sup> semestre 2014.

Les commissaires aux comptes ont procédé à l'examen limité de l'information financière semestrielle et leur rapport est en cours d'émission. Les comptes semestriels au 30 juin 2014 seront arrêtés par le Conseil d'Administration du 10 septembre 2014

#### 2-3-1 Activité de rénovation d'immeubles

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

Une promesse de vente a été signée en juillet 2014 pour l'achat d'un immeuble à Paris 16<sup>ième</sup> pour une surface de 655 m<sup>2</sup> et une promesse est en cours de signature pour un immeuble de 425 m<sup>2</sup> à Paris 18<sup>ième</sup>.

Comme préconisé par le SYNAR, Syndicat auquel est affilié la FIC, il est prévu de se rapprocher de la Mairie de PARIS en fonction des deux projets d'acquisition en cours.

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

**SCI PORT INVEST :**

- Rue du Ruisseau Paris 18<sup>ième</sup> mise en vente du local libre
- Clichy mise en vente du local occupé

**SCI BONNEFOY** : depuis le 31/08/2011, le renouvellement du bail n'est toujours pas signé. Les négociations sont toujours en cours, néanmoins le locataire règle les loyers sur la base historique. Cette situation est sur le point d'être régularisée.

