

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

Diffusé le 23 mars 2014

Informations Trimestrielles au 31 mars 2014

1- Chiffre d'affaires du 1^{er} Trimestre 2014 (en K€)

(En K€)	2013	2014
Chiffre D'Affaires Courtois SA (Société Mère)		
<i>Premier trimestre</i>	158	155
Total Société Mère à fin mars	158	155
Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe		
<i>Premier Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	3 185	564
Gestion des Immeubles	272	274
Gestion de Portefeuille	-	-
Total Groupe cumul à fin mars	3 457	838

2- Rapport d'activité du 1^{er} janvier au 31 mars 2014

2-1) Montant net par branche d'activité du chiffre d'affaires (pour le 1^{er} trimestre 2014) :

- a) *Gestion d'immeubles* : 274 K€,
- b) *Rénovation d'Immeubles* : 564 K€,
- c) *Gestion de portefeuille* : néant.

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe Courtois totalise au 31 mars 2014 un montant de 838 K€ contre 3 457 K€ au 31 mars 2013. La faiblesse provisoire du chiffre d'affaires du premier trimestre résulte principalement des incertitudes sur la loi ALUR et des interrogations des acquéreurs avant les élections municipales et face à un contexte économique fragile. La cadence des ventes est ralentie et le chiffre d'affaires ne devrait être enregistré que sur le 2^{ème} semestre 2014. Des éléments connus à ce jour, le chiffre d'affaires 2014 devrait être dans la lignée de celui de 2013 (sauf décalages dans les signatures d'actes de fin d'année)

➤ **2-1-1 Activité de rénovation d'Immeubles :**

Cette activité enregistre un chiffre d'affaires de 564 K€, en baisse significative par rapport au 1^{er} trimestre 2013 du fait des éléments ci-dessus exposés et de l'existence, sur 2014, de nombreux lots occupés retardant d'autant la commercialisation

Stock en cours sur les lots libres et occupés :

- Lots occupés avec perception de loyer : 34 lots d'habitations dont 6 LOI 48 et 6 lots commerciaux
- Lots libres : 13 lots d'habitation et 2 lots de bureaux dont 5 lots sous promesse de vente et 1 lot en cours de signature

Opérations significatives sur les opérations en cours :

- a) Dossier Vivienne- 2^{ème} : certains lots font l'objet de travaux d'aménagement intérieur pour faciliter la commercialisation.
Tous les lots sont libres : 10 lots d'habitation et 2 lots de bureaux :
 - 5 lots sous promesse de vente pour un montant de 3 028 K€,
 - 1 lot promesse de vente en cours de signature un montant de 690 K€.
- b) Dossier Didot – 14^{ème} : 1 lot vendu en mars 2014 pour un montant de 182 K€, 1 lot d'habitation devrait se libérer avant la fin mai 2014.
- c) Dossier Baudelique-18^{ème} : 1 lot vendu en mars 2014 pour un montant de 300 K€
- d) Dossier Marcadet -18^{ème} : le dernier lot a été libéré par le locataire début avril 2014, commercialisation en cours.

➤ **2-1-2 Activité de gestion des immeubles :**

Cette activité totalise 274 K€ de loyers et charges appelés sur le 1^{er} trimestre 2014.

SCI PORT INVEST : rue Ruisseau Paris 18^{ème} : 2 locaux commerciaux

- 1^{er} local : suite à l'expulsion du locataire et la remise des clefs par l'huissier les locaux sont en cours de location,
- 2^{ème} local : procédure en cours sur les loyers impayés et sur la résiliation du bail.

SCI AMPERE : procédure sur un local d'habitation, la locataire n'a pas réglé les loyers depuis plus d'un an.

➤ **2-1-3 Activité de gestion de Portefeuille :**

La situation est identique à celle de 2013

BV3 (Banexi Ventures FCPR) créée en 2000 est remboursée à 66.68 % du total appelé à fin 2013.

Le portefeuille BV3 est en phase d'extinction.

2-2) Description générale de la situation financière de la Société et des sociétés qu'elle contrôle au 31/03/2014 :

Au 31 mars 2014, la situation financière reste similaire à celle de fin 2013.

Le montant du stock au 31/03/2014 totalise 16 081 K€ HT (hors provision pour dépréciation) soit une diminution de 2,55 % par rapport au 31/12/2013.

Les financements totaux utilisés par le Groupe Courtois au 31 mars 2014 s'élèvent à 8 959 K€ (soit 8 139 K€ pour l'activité de rénovation d'immeubles et 820 K€ pour l'activité gestion d'immeuble) en diminution de 4,68 % par rapport à fin 2013. Ils se décomposent comme suit :

- 8 139 K€ (activité de rénovation d'immeubles)
Il s'agit essentiellement d'un endettement pour l'achat de 3 immeubles sur l'année 2011.
- 820 K€ (activité de gestion d'immeubles)
La SCI AMPERE a un total de dettes de 133 K€, la SCI PORT INVEST de 57 K€ et la SCI NORD INVEST de 107 K€ avec des taux essentiellement fixes.
La société COURTOIS SA au 31 mars 2014 est endettée à taux fixe à hauteur de 523 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.

2-3) 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 :**

Cette branche est de plus en plus confrontée à des incidents de paiement des locataires professionnels. A PARIS les procédures concernées sont ralenties par la lourdeur des opérations d'expertises.

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

Les nouveaux circuits de commercialisation ont un impact direct sur le dossier Vivienne, Paris 2^{ième} et trois nouvelles promesses de vente sont sur le point d'être signées.

La FIC n'a pu acquérir trois immeubles, deux dans le 15^{ième} et un dans le 20^{ième} en raison d'une surenchère sur le prix, à noter qu'une promesse de vente est en cours de signature pour l'achat d'un nouvel immeuble à Paris 16^{ième} d'un montant de 4 M€ une surface totale de 650 m² et

A signaler que le dernier lot Marcadet Paris 18^{ième} occupé depuis 2001 vient d'être libéré et devrait être vendu au cours du troisième trimestre 2014

Enfin un programme de promotion est à l'étude à Guéthary (64210).

Cette opération avant lancement, doit franchir plusieurs étapes juridiques, outre la modification du PLU

