

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 4 février 2015

Informations Trimestrielles au 31 décembre 2014

1- Chiffre d'affaires Annuel 2014

(En K€)	2013	2014
Chiffre D'Affaires de COURTOIS SA (Société Mère)		
<i>Premier trimestre</i>	158	155
<i>Deuxième trimestre</i>	157	155
<i>Troisième trimestre</i>	158	155
<i>Quatrième trimestre</i>	157	154
Total Société Mère à fin décembre	630	619
Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe		
<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	-	-
<i>Troisième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	1 042	1 435
Gestion des Immeubles	275	273
Gestion de Portefeuille	-	-
<i>Quatrième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	2427	3229
Gestion des Immeubles	276	282
Gestion de Portefeuille	-	-
Total Groupe cumul à fin décembre	9 069	7 015

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

1°) Montant net par branche d'activité du chiffre d'affaires annuel 2014 :

- a) *Gestion d'immeubles : 1 102 K€*
- b) *Rénovation d'Immeubles : 5 913 K€*
- c) *Gestion de portefeuille : néant*

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe Courtois totalise au 31 décembre 2014 un montant de 7 015 K€ contre 9 069 K€ au 31 décembre 2013, soit une diminution de 22,65 %.

Ce niveau insuffisant résulte essentiellement de trois facteurs :

D'une part 'allongement général des dossiers de transactions,

D'autre part la nécessité de présenter des lots réhabilités ou suffisamment aménagés à la différence des exercices précédents.

Egalement, il y a lieu de noter que depuis deux ans, la FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS est systématiquement préemptée à PARIS quel que soit l'arrondissement.

1.1 - Activité de rénovation d'Immeubles :

Cette activité enregistre un chiffre d'affaires de 5 981 K€ (hors impact vente intra-groupe) en baisse de 27% par rapport à l'exercice 2013.

Le montant du stock au 31/12/2014 totalise 11 399 K€ TTC (hors provision pour dépréciation) soit une diminution de 31,77 % par rapport à fin 2013.

a) Dossier MENILMONTANT – PARIS 20^{ième} :

Seul un lot reste à vendre, ce lot est l'objet d'une promesse de vente en cours.

b) Dossier ORSEL – PARIS 18^{ième} :

Le solde des lots à vendre concerne principalement de surfaces occupées et les discussions avec les locataires se prolongent.

c) Dossier VIVIENNE – PARIS 2^{ième} :

Cet ancien immeuble de bureaux nécessite de nouveaux aménagements et un nouveau Syndic plus diligent est sur le point d'être nommé. Il reste 4 lots à la vente.

d) Dossier DIDOT – PARIS 14^{ième} :

Un lot a été vendu en 2014 et deux autres lots devraient être cédés en 2015.

La revalorisation judiciaire du loyer d'un des deux commerces a été obtenue en 2014.

e) Dossier 4 CHEMINEES à BOULOGNE BILLANCOURT :

Le deuxième local commercial a été vendu en 2014 et deux lots d'habitation devraient être vendus en 2015.

f) Dossier BAUDELIQUE – PARIS 18^{ième} :

Deux lots d'habitation ont été cédés en 2014. Le quartier reste demandé.

g) Dossier MARCADET – PARIS 18^{ième} :

Fin 2014, le dernier lot d'habitation a été vendu alors que l'opération a été initiée en 2001.

Ce délai anormal est dû à l'origine à une méprise procédurale.

h) Dossier FAIDHERBE à ASNIERES :

Après Cassation, la Cour de renvoi a ordonné définitivement l'expulsion des occupants de mauvaise foi.

i) Dossier Rue du BAC à ASNIERES :

Les deux derniers lots d'habitation concernent deux lois 1948.

Un des deux locataires est de mauvaise foi ce qui provoque une procédure.

1.2 - Activité de promotion Immobilière :

En Décembre 2014 est constituée la SCCV GUETHARY FRONTON pour traiter une promotion d'immeubles d'habitation de 25 lots à GUETHARY.

Ce dossier se présente correctement mais les étapes préliminaires se déroulent plus lentement que prévu.

1.3 - Activité de gestion des immeubles :

Cette activité totalise 1 102 K€ de loyers et charges appelés, soit une augmentation de 6 K€ par rapport à 2013.

Tous les locaux sont loués au 31 décembre 2014 à l'exception d'un local d'habitation sur la SCI AMPERE libéré fin décembre 2014

SCI AMPERE : rue du Ruisseau PARIS 18^{ième} : un contentieux oppose la SCI AMPERE à une locataire d'habitation ; vu l'enlisement de ce dossier, cette cause a été confiée à un nouvel avocat.

SCI PORT INVEST : rue du Ruisseau vente en décembre 2014 d'un local commercial libéré pour un montant de 151 K€.

SCI REMUSAT : acquisition auprès de la FIC en décembre 2014 d'un local commercial dans le 20^{ième} arrondissement

SCI BONNEFOY : après 3 ans d'atermoiement le renouvellement du bail a été signé fin décembre 2014 à effet du 1^{er} septembre 2011 pour un montant annuel de 18 K€

1.4 - Activité de gestion de Portefeuille :

BV3 (Banexi Ventures FCPR) créée en 2000 est remboursée à 66.68 % du total appelé au 31 décembre 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 sur l'année 2014, d'où une diminution d'un montant de 116 K€ par rapport au 31 décembre 2013.

2°) Description générale de la situation financière et des résultats de la société et des sociétés qu'elle contrôle au 31/12/2014 :

Les financements totaux utilisés par le Groupe Courtois au 31 décembre 2014 s'élèvent à 5 372 K€ (soit 4 660 K€ pour l'activité de rénovation d'immeubles et 712 K€ pour l'activité gestion d'immeuble) en diminution de 42,84 % par rapport à fin 2013. Ils se décomposent comme suit :

- 4 660 K€ (activité de rénovation d'immeubles)
- 712 K€ (activité de gestion d'immeubles)

La SCI Ampère a un total de dettes de 116 K€, la SCI Port Invest de 48 K€ et la SCI Nord Invest de 85 K€ avec des taux essentiellement fixes.

La société Courtois SA au 31 décembre 2014 est endettée à taux fixe à hauteur de 463 K€ concernant le financement des travaux de mise en conformité de l'immeuble « 33 rue de Rémusat à Toulouse »

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 :

En raison d'un suivi plus strict des immeubles et des préconisations nouvelles issues des textes récents, des changements de Syndic interviendront au cours de l'exercice 2015.

b) Activité Rénovation d'immeubles :

Le cycle actuel de l'immobilier d'habitation ne favorise pas les transactions, ce qui ressort du faible niveau d'activité de la FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS.

Pour autant, la FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS fait appel à de nouveaux commercialisateurs et veille à présenter soit des lots rénovés ou a minima, fournit des plans appropriés aux acquéreurs.

Ne pas oublier que les préemptions à répétition ont privé la FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS de substance ; ce qui devrait se traduire par une réorientation d'activité.