

**COURTOIS SA**  
**Société Anonyme au capital de 1 673 940 Euros**  
**Siège Social : 3, rue Mage BP 48531**  
**31685 Toulouse Cedex 6**  
**RCS Toulouse 540 802 105**  
**Contact : [accueil@courtois.fr](mailto:accueil@courtois.fr)**  
**[www.courtois-sa.com](http://www.courtois-sa.com)**

## **ANNEE 2013**

- 1<sup>er</sup> Trimestre 2013
- 2<sup>ième</sup> Trimestre 2013
- 3<sup>ième</sup> Trimestre 2013
- 4<sup>ième</sup> Trimestre 2013

**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 cum ul à fin décembre</b>                | <b>9 233</b> | <b>9 069</b> |

**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 délais 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 Pixérécourt -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>ème</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 (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°) 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 événements 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 IMMOBILIERE COURTOIS, conséquence d'une protection accrue des locataires dans un contexte délétère.

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

## Chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2013

| (En K€)  | 2012         | 2013         |
|--|--------------|--------------|
| <b>Chiffre D'Affaires Courtois SA (Société Mère)</b> |              |              |
| <i>Premier trimestre</i>                             | 129          | 158          |
| <i>Deuxième trimestre</i>                            | 129          | 157          |
| <i>Troisième trimestre</i>                           | 129          | 158          |
| <b>Total Société Mère au 30 septembre</b>            | <b>387</b>   | <b>473</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                              | -            |              |
| <b>Total Groupe cumul au 30 septembre</b>            | <b>6 483</b> | <b>6 366</b> |

## Rapport d'activité du 1<sup>er</sup> janvier au 30 septembre 2013

### 2-1 Montant net par branche d'activité du chiffre d'affaires pour les 3 premiers trimestres :

- *Gestion d'immeubles* : 820 K€
- *Rénovation d'immeubles* : 5 546 K€
- *Gestion de portefeuille* : pas de chiffre d'affaires

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

Le chiffre d'affaires s'élève à 5 546 K€ au 30 septembre 2013 contre 5 759 K€ au 30 septembre 2012.

L'activité est quasiment identique aux 9 premiers mois de l'exercice 2012 et en raison du cycle traversé, la Foncière Immobilière Courtois a recours à plusieurs canaux de vente.

L'atonie économique et les diverses mesures fiscales et réglementaires continuent à impacter le marché immobilier du logement ancien même à Paris.

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

Au 30 septembre 2013 tous les biens sont loués dans des conditions satisfaisantes.

#### 2-1.3 Activité de gestion de portefeuille :

La situation est identique à celle du 30 juin 2013.

BV3 arrivé à maturité est en phase d'extinction amiable.

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

**COURTOIS SA** au Capital de 1.673.940 Euros  
Siège Social : 3, rue Mage - 31000 TOULOUSE

Malgré la période estivale et un marché immobilier logement, même à Paris, en repli, la situation financière à fin septembre est similaire à celle de fin juin 2013 et le résultat du Groupe reste satisfaisant.

Les financements totaux utilisés par le Groupe Courtois au 30 septembre 2013 s'élèvent à 10 521 K€ (soit 9 630 K€ pour l'activité de rénovation d'immeubles et 891 K€ pour l'activité gestion d'immeuble) et se décomposent comme suit :

- 9 630 K€ activité de rénovation d'immeubles

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

- 891 K€ activité de gestion d'immeubles

La SCI Ampère a un total de dettes de 144 K€, la SCI Port Invest de 64 K€ et la SCI Nord Invest de 121 K€ avec des taux essentiellement fixes.

La société Courtois SA au 30 septembre 2013 est endettée à taux fixe à hauteur de 562 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 Explication des opérations et événements 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

L'immeuble Vivienne est l'objet de nouveaux travaux d'aménagement intérieur pour faciliter la commercialisation.

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

SCI REMUSAT : signature en cours de l'acte d'achat de deux lots commerciaux à la FIC rue d'ORSEL pour un montant de 220 K€.

## Chiffre d'affaires du 2<sup>ème</sup> trimestre 2013

| (En K€)   | 2012        | 2013         |
|---|-------------|--------------|
| <b>Chiffre D'Affaires Courtois SA (Société Mère )</b> |             |              |
| <i>Premier trimestre</i>                              | 129         | 158          |
| <i>Deuxième trimestre</i>                             | 129         | 157          |
| <b>Total Société Mère au 30 juin</b>                  | <b>258</b>  | <b>315</b>   |
|   |             |              |
| <b>Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe</b>         |             |              |
| <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                               | -           | -            |
| <b>Total Groupe cumul au 30 juin</b>                  | <b>4949</b> | <b>5 049</b> |

## Rapport d'activité du 1<sup>er</sup> 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.

**COURTOIS SA** au Capital de 1.673.940 Euros  
Siège Social : 3, rue Mage - 31000 TOULOUSE

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<sup>er</sup> 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 :

- 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 ;
- 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.



## Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2013

| (En K€)  | 2012         | 2013         |
|--|--------------|--------------|
| <b>Chiffre D'Affaires Courtois SA (Société Mère)</b> |              |              |
| <i>Premier trimestre</i>                             | 129          | 158          |
| <b>Total Société Mère à fin mars</b>                 | <b>129</b>   | <b>158</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                              |              | -            |
| <b>Total Groupe cumul à fin mars</b>                 | <b>1 572</b> | <b>3 457</b> |

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

### 1°) Montant net par branche d'activité du chiffre d'affaires (pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2013) :

- a) *Gestion d'immeubles* : 272 K€
- b) *Rénovation d'Immeubles* : 3 185 K€
- c) *Gestion de portefeuille* : néant

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe Courtois totalise au 31 mars 2013 un montant de 3 457 K€ contre 1 572 K€ au 31 mars 2012, l'augmentation significative résulte essentiellement de la signature de 2 actes de vente dont la complexité a empêché la réalisation fin 2012 comme cela était prévu à l'origine.

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

Des promesses de vente concernant les opérations ORSEL Paris 18<sup>ième</sup> et MENILMONTANT Paris 20<sup>ième</sup> devraient se signer à court terme dans des conditions correctes.

Le dossier BAUDELIQUE, 18<sup>ième</sup> arrondissement doit enregistrer 3 promesses aux conditions initiales ;

Les autres opérations, Vivienne 2<sup>ième</sup> arrondissement, Didot 14<sup>ième</sup> arrondissement et 4 cheminées à Boulogne Billancourt bien que régulièrement visités pâtissent de l'attentisme général dû à la filiosité et à l'indécision des acquéreurs.

Il est à noter aussi que le traitement juridique des promesses et actes de vente devenu plus complexe, entraîne des décalages imprévus.

Au 31-03-2013, le montant total des stocks avoisine les 20 M€ HT en diminution de 27% par rapport à fin mars 2012.

Afin d'être plus réactive, la Foncière Immobilière Courtois s'efforce de diversifier ses canaux de commercialisation et de proposer de céder des lots occupés.

Ce type de proposition jusqu'ici était réservé aux occupants intéressés.

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

Au 31 mars 2013 tous les biens sont loués.

1-2-1 : rue de Rémusat à Toulouse, les négociations achevées, le bail a été renouvelé sur 9 ans dont 6 ans ferme. Le loyer annuel de 627 K€ est en progression de plus de 18%.

En sa qualité de bailleur COURTOIS SA a accepté de prendre partiellement en charge des travaux de mise en conformité.

1-2-2 : Croissy Beaubourg, dossier difficile détenu à hauteur de 25 % seulement par la SCI Rémusat. Ce local a enfin pu être vendu en date du 29 mars 2013 grâce aux diligences de CBRE.

A noter que l'occupation du bâtiment par les gens du voyage a provoqué l'échec des 2 premières promesses de vente.

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

Situation identique à celle du 1<sup>er</sup> trimestre 2012.  
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 mars 2013 :**

A fin mars 2013, la situation financière et les résultats des diverses sociétés du groupe n'appellent pas de remarques particulières. Cependant l'atonie économique générale impacte directement les ventes de logements, même à Paris ; le Groupe COURTOIS s'efforce d'en anticiper les retombées.

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

Rénovation d'Immeuble :

- a) Achèvement et livraison de la surélévation de Ménilmontant,
- b) Ventes du dernier étage de la rue d'Orsel.

Ces deux ventes représentent un chiffre d'affaire de 1, 9 M€.

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

Vente de la part indivise de Croissy Beaubourg (77183) pour un montant de 190 K€ dans des conditions particulièrement difficiles.

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

Toulouse-Rémusat : Renouvellement du bail dans des conditions correctes au terme d'un long processus.

