

# COURTOIS S.A.

## ANNEE 2014

- **1<sup>er</sup> Trimestre 2014**
- **2<sup>ième</sup> Trimestre 2014**
- **3<sup>ième</sup> Trimestre 2014**
- **4<sup>ième</sup> Trimestre 2014**

## Informations Trimestrielles au 31 décembre 2014

### 1- Chiffre d'affaires Annuel 2014

(En K€)	2013	2014
<b>Chiffre D'Affaires de COURTOIS SA (Société Mère )</b>		
<i>Premier trimestre</i>	158	155
<i>Deuxième trimestre</i>	157	155
<i>Troisième trimestre</i>	158	155
<i>Quatrième trimestre</i>	157	154
<b>Total Société Mère à fin décembre</b>	<b>630</b>	<b>619</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	-	-
<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	-	-
<b>Total Groupe cumul à fin décembre</b>	<b>9 069</b>	<b>7 015</b>

## 2- Rapport d'activité du 1<sup>er</sup> 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<sup>ième</sup> :

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

##### b) Dossier ORSEL – PARIS 18<sup>ième</sup> :

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

##### c) Dossier VIVIENNE – PARIS 2<sup>ième</sup> :

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<sup>ième</sup> :

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<sup>ième</sup> :

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

##### g) Dossier MARCADET – PARIS 18<sup>ième</sup> :

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<sup>ième</sup> : 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<sup>ième</sup> arrondissement

SCI BONNEFOY : après 3 ans d'atermoiement le renouvellement du bail a été signé fin décembre 2014 à effet du 1<sup>er</sup> 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.

**Informations Trimestrielles au 30 septembre 2014**

**1- Chiffre d'Affaires du 3<sup>ième</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
<i>Troisième trimestre</i>	158	155
<b>Total Société Mère au 30 septembre</b>	<b>473</b>	<b>465</b>
<b>Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe</b>		
<b>Premier Trimestre</b>		
Rénovation d'Immeubles	3 185	564
Gestion des Immeubles	272	274
Gestion de Portefeuille		
<b>Deuxième Trimestre</b>		
Rénovation d'Immeubles	1 319	685
Gestion des Immeubles	273	273
Gestion de Portefeuille		
<b>Troisième Trimestre</b>		
Rénovation d'Immeubles	1 042	1 435
Gestion des Immeubles	275	273
Gestion de Portefeuille		
<b>Total Groupe cumul au 30 septembre</b>	<b>6 366</b>	<b>3 504</b>

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

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

- a) Gestion d'immeubles : 820 K€
- b) Rénovation d'immeubles : 2 684 K€
- c) Gestion de portefeuille : pas de chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires s'élève à 3 504 K€ au 30 septembre 2014, nette diminution par rapport au 30 septembre 2013, en raison de la décélération du marché immobilier provoquée par la conjoncture économique et les nouveaux textes applicables peu lisibles.

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

Le chiffre d'affaires s'élève à 2 684 K€ au 30 septembre 2014 et le montant des stocks s'élève à 14 277 K€ TTC contre 18 497 K€ TTC au 30 septembre 2013 soit une diminution de 22,81 %.

La FIC a prévu d'embaucher à compter du mois d'octobre 2014 une personne en interne pour renforcer à Paris les canaux de commercialisation.

#### 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. Ce local est sous promesse de vente.

#### 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 septembre 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 au 30 juin 2014 qui laisse redouter une cession à un prix très faible ; d'où une diminution d'un montant de - 108 K€ de la juste valeur sur BV3 par rapport au 30 septembre 2013.

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

Les concours bancaires utilisés par le Groupe dans les comptes consolidés au 30 septembre 2014 s'élèvent à 7 083 K€ soit une diminution de - 3 438 K€ par rapport au 30 septembre 2013:

- 6 335 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 2015 et non utilisée au 30 septembre 2014.

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

La SCI Ampère a un total de dettes de 122 K€, la SCI Port Invest de 51 K€ et la SCI Nord Invest de 92 K€ avec des taux essentiellement fixes.

La société COURTOIS SA au 30 septembre 2014 est endettée à taux fixe à hauteur de 483 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 événements importants qui ont eu lieu pendant la période considérée et de leur incidence sur la situation financière

L'évènement majeur du 3<sup>ème</sup> trimestre est la préemption de deux immeubles situés respectivement dans le XVI<sup>ème</sup> et le XVIII<sup>ème</sup> arrondissement à PARIS.

Noter cependant que la ligne de crédit non affectée pour 1,8 millions d'€uros a été reconduite par la BNP dans les mêmes conditions que précédemment.

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

Le ralentissement économique général dont la traduction est l'immobilisme des locataires impacte directement la rotation des stocks.

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

### SCI PORT INVEST :

- Local rue du Ruisseau libre : une promesse de vente a été signée et l'acte devrait être régularisé au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 pour un montant de 151 K€
- Local à Clichy : une promesse de vente de murs commerciaux est sur le point d'être signée.

### SCI REMUSAT :

Cette SCI est sur le point d'acquiescer auprès de la FIC un local commercial situé dans le XX<sup>ième</sup> arrondissement.

### SCI BONNEFOY :

Le bail relatif à ce local commercial devrait être signé après 3 ans d'attribution.



## 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>1796</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>ème</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>ème</sup> semestre de recourir en parallèle des trois réseaux actuels aux services d'un commercialisateur aguerri.

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

**SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE 1 673 940 €**  
 Siège Social : 3, rue Mage- BP 48531 - 31685 TOULOUSE CEDEX 6  
 Tél. :05.62.26.73.22 - Télécopie : 05.62.26.74.82  
 Contact : [accueil@courtois.fr](mailto:accueil@courtois.fr)  
<http://www.courtois-sa.com>

540.802 105 R .C.S TOULOUSE



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 événements 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.



## Informations Trimestrielles au 31 mars 2014

### 1-Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> Trimestre 2014 (en K€)

(En K€)	2013	2014
<b>Chiffre D'Affaires Courtois SA (Société Mère)</b>		
<i>Premier trimestre</i>	158	155
<b>Total Société Mère à fin mars</b>	<b>158</b>	<b>155</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	-	-
<b>Total Groupe cumul à fin mars</b>	<b>3 457</b>	<b>838</b>

### 2-Rapport d'activité du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2014

#### **2-1) Montant net par branche d'activité du chiffre d'affaires (pour le 1<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>ième</sup> : 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<sup>ième</sup> : 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<sup>ième</sup> : 1 lot vendu en mars 2014 pour un montant de 300 K€
- d) Dossier Marcadet -18<sup>ième</sup> : 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<sup>er</sup> trimestre 2014.

SCI PORT INVEST : rue Ruisseau Paris 18<sup>ième</sup> : 2 locaux commerciaux

- 1<sup>er</sup> local : suite à l'expulsion du locataire et la remise des clefs par l'huissier les locaux sont en cours de location,
- 2<sup>ième</sup> 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 :

c) **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.

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

Les nouveaux circuits de commercialisation ont un impact direct sur le dossier Vivienne, Paris 2<sup>ième</sup> 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<sup>ième</sup> et un dans le 20<sup>ième</sup> 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<sup>ième</sup> d'un montant de 4 M€ une surface totale de 650 m<sup>2</sup> et

A signaler que le dernier lot Marcadet Paris 18<sup>ième</sup> 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

