

COURTOIS S.A.

ANNEE 2015

- **1^{er} Trimestre 2015**
- **2^{ème} Trimestre 2015**
- **3^{ième} Trimestre 2015**
- **4^{ième} Trimestre 2015**

COURTOIS S.A.

Informations Trimestrielles au 31 décembre 2015

1- Chiffre d'affaires Annuel 2015

(En K€)	2014	2015
Chiffre D'Affaires de COURTOIS SA (Société Mère)		
<i>Premier trimestre</i>	155	155
<i>Deuxième trimestre</i>	155	155
<i>Troisième trimestre</i>	155	155
<i>Quatrième trimestre</i>	154	154
Total Société Mère à fin décembre	619	619
Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe		
<i>Premier Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	564	66
Gestion des Immeubles	274	272
Gestion de Portefeuille	-	-
<i>Deuxième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	685	1 142
Gestion des Immeubles	273	275
Gestion de Portefeuille	-	-
<i>Troisième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	1 435	1 150
Gestion des Immeubles	273	267
Gestion de Portefeuille	-	-
<i>Quatrième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	3229	1982
Gestion des Immeubles	282	268
Gestion de Portefeuille	-	-
Total Groupe cumulé à fin décembre	7 015	5 422

COURTOIS S.A.

2- Rapport d'activité du 1^{er} janvier au 31 décembre 2015

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

- a) *Gestion d'immeubles* : 1 082 K€
- b) *Rénovation d'Immeubles* : 4 340 K€
- c) *Promotion Immobilière* : néant
- d) *Gestion de portefeuille* : néant

Le chiffre d'affaires consolidé du GROUPE COURTOIS totalise au 31 décembre 2015 un montant de 5 422 K€ contre 7 015 K€ au 31 décembre 2014, soit une diminution de 22,71 %.

Ce niveau insuffisant résulte essentiellement de 3 facteurs :

- a) *Pour la FIC : absence complète de nouvelles acquisitions dans Paris centre,*
- b) *Morosité persistante du marché immobilier de l'ancien,*
- c) *Impact négatif de l'encadrement des loyers et des futures taxes parisiennes sur les résidences secondaires.*

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

Le chiffre d'affaires s'élève à 4 340 K€ en diminution 27,44% par rapport au 31 décembre 2014.

- a) *Dossier Baudélique PARIS XVIII° :*
aucune difficulté d'écoulement, 2 lots à vendre, en attente de libération.
- b) *Dossier Orsel PARIS XVIII° :*
sur ce dossier le chiffre d'affaires global prévisionnel est atteint, reste 6 lots à la vente en attente de libération.
- c) *Dossier Didot PARIS XIV° : reste 9 lots dont un libre*
- d) *Dossier Faidherbe à ASNIÈRES : dernier lot en vente après libération par les occupants.*
- e) *Dossier Bac à ASNIÈRES - reste 2 lots, loi 1948 :*
 - a. *1 lot occupé correctement*
 - b. *1 lot libre après expulsion du locataire de mauvaise foi.*
- f) *Dossier Boulogne :*
Reste 8 lots dont 1 lot sous promesse de vente et 2 lots en cours de commercialisation

Enfin, la terminaison du dossier Vivienne est programmée fin 2016.

Au 31 décembre 2015 le montant brut des stocks s'élève à 7 582 K€ TTC (hors provision pour dépréciation de stock) soit une diminution de 34,70 % par rapport au 31 décembre 2014.

2-1-2. Activité de Promotion Immobilière:

SCCV GUETHARY –FRONTON :

Le montant du stock s'élève à 12 K€.

Pas de chiffre d'affaires au 31 décembre 2015.

Le permis de construire a été déposé le 30 décembre 2015 auprès de la Mairie de Guéthary. En raison du nombre d'intervenants, l'instruction du dossier est moins rapide que prévue.

2-1-3. Activité de gestion d'immeubles :

Au 31 décembre 2015 tous les locaux sont loués et cette activité totalise 1 082 K€ de loyers et charges appelées soit une diminution de 1,81 % par rapport à 2014.

SCI AMPÈRE : rue du Ruisseau PARIS XVII° : la situation s'éclaircit enfin, et la SCI AMPERE devrait a minima pouvoir récupérer ce lot d'habitation dans un délai raisonnable.

2-1.4 Activité de gestion de portefeuille :

Situation inchangée depuis le 30 septembre 2015.

COURTOIS S.A.

2-2- Description générale de la situation financière et des résultats de la société et des sociétés qu'elle contrôle au 31 décembre 2015 :

Les concours bancaires utilisés par le Groupe dans les comptes consolidés au 31 décembre 2015, en forte diminution de 58 % par rapport au 31 décembre 2014, s'élèvent à 2 232 K€ soit :

- 1 740 K€ pour l'activité de rénovation d'Immeubles
- 492 K€ pour l'activité de gestion des Immeubles

La SCI Ampère a un total de dettes de 62 K€, la SCI Port Invest de 8 K€ et la SCI Nord Invest de 55 K€ avec des taux essentiellement fixes.

La société Courtois SA au 31 décembre 2015 est endettée à taux fixe à hauteur de 367 K€ concernant le financement des travaux de mise en conformité de l'immeuble « 33 rue de Rémusat à Toulouse »

- Néant pour l'activité de gestion de portefeuille

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

- a) Comme annoncé COURTOIS SA se tourne vers la promotion en région Sud-Ouest et à cet effet, a pris en décembre 2015, une participation de 50 % dans une opération à CUGNAUX, banlieue dynamique à l'ouest de TOULOUSE. Ce dossier est livrable fin 2016, soit 38 lots. L'investissement de COURTOIS SA est de l'ordre de 800 K€.
- b) Une sentence arbitrale finale a été rendue en décembre 2015 mettant fin à la partie commerciale du litige qui opposait la SFIC à un de ses prestataires. Les conclusions de cette sentence n'ont pas d'impact significatif sur le résultat de l'exercice. Par ailleurs, une procédure à l'initiative de la SFIC est toujours pendante auprès du Tribunal de commerce de Paris concernant un protocole signé avec ce même prestataire et non respecté. Les comptes à fin 2015 traduisent la juste appréciation du risque à cette date.



COURTOIS S.A.

Informations Trimestrielles au 30 septembre 2015

1-Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2015

(En K€)	2014	2015
Chiffre D'Affaires Courtois SA (Société Mère)		
<i>Premier trimestre</i>	155	155
<i>Deuxième trimestre</i>	155	155
<i>Troisième trimestre</i>	155	155
Total Société Mère au 30 septembre	465	465
Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe		
Premier Trimestre		
Rénovation d'Immeubles	564	66
Gestion des Immeubles	274	272
Gestion de Portefeuille		-
Deuxième Trimestre		
Rénovation d'Immeubles	685	1 142
Gestion des Immeubles	273	275
Gestion de Portefeuille		-
Troisième Trimestre		
Rénovation d'Immeubles	1 435	1 150
Gestion des Immeubles	273	267
Gestion de Portefeuille		
Total Groupe cumul au 30 septembre	3 504	3 172

COURTOIS S.A.

2-Rapport d'activité du 1^{er} janvier au 30 septembre 2015

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

- a) Gestion d'immeubles : 814 K€
- b) Rénovation d'immeubles : 2 358 K€
- c) Gestion de portefeuille : pas de chiffre d'affaires

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

Le chiffre d'affaires s'élève à 2358 K€ en diminution de 326 K€ par rapport au 30 septembre 2014.
Le début de l'exercice 2015 est caractérisé par un attentisme indéniable des acquéreurs bien que le marché du logement ancien à Paris enregistre une stabilisation, voire, un début de reprise depuis peu.

Au 30 septembre 2015 le montant brut des stocks s'élève à 9 578 K€ TTC (hors provision pour dépréciation de stock) soit une diminution de 32,91% par rapport au 30 septembre 2014.
Il est rappelé qu'une procédure d'arbitrage est en cours avec un ancien co-contractant dont le résultat n'est pas connu à ce jour.

2-1-2. Activité de Promotion Immobilière:

Le montant du stock s'élève à 12 K€
Pas d'activité au 30 septembre 2015

2-1-3. Activité de gestion d'immeubles :

Au 30 septembre 2015 tous les locaux sont loués..

2-1.4 Activité de gestion de portefeuille :

Situation inchangée depuis le 30 juin 2015.

2-2- Description générale de la situation financière et des résultats de la société et des sociétés qu'elle contrôle au 30 septembre 2015 :

Les concours bancaires utilisés par le Groupe dans les comptes consolidés au 30 septembre 2015, en forte diminution de 48 % par rapport au 30/09/2014, s'élèvent à 3 669 K€ soit :

- 3 129 K€ pour l'activité de rénovation d'Immeubles
- 540 K€ pour l'activité de gestion des Immeubles

La SCI Ampère a un total de dettes de 66 K€, la SCI Port Invest de 9 K€ et la SCI Nord Invest de 63 K€ avec des taux essentiellement fixes.

La société Courtois SA au 30 septembre 2015 est endettée à taux fixe à hauteur de 402 K€ concernant le financement des travaux de mise en conformité de l'immeuble « 33 rue de Rémusat à Toulouse »

- Néant pour l'activité de gestion de portefeuille

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 :

- 1/ les dossiers d'investissement ont été écartés parfois à cause des prétentions des vendeurs et le plus souvent en raison des travaux.
- 2/ De lors la priorité a été l'animation et le suivi renforcés des structures commerciales en charge des ventes.
- 3/ Enfin la ligne de crédit non affectée pour un montant de 1,8 M€ a été reconduite par la B.N.P à l'identique le 30 septembre 2015.

2-3-2 Activité Promotion Immobilière :

- Guéthary Fronton : en date du 15 septembre 2015 la société a enfin obtenu l'autorisation avec d'autres de se porter acquéreur d'un terrain au centre de cette commune. La prochaine étape sera le dépôt du permis de construire
- Des dossiers de promotion sont examinés à ce jour à Toulouse et en banlieue parisienne.

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

SCI AMPERE : vente en août 2015 du local d'habitation Bd Lefebvre à Paris 15^{ième} pour un prix de vente de 242 K€ et remboursement du prêt pour 32 K€

SCI PORT INVEST : vente en juillet 2015 du local commercial à Clichy pour un montant de 225 K€ et remboursement du prêt pour 22 K€.

COURTOIS S.A.

Diffusé le 31 juillet 2015

Informations Trimestrielles au 30 juin 2015

1-Chiffre d'affaires du 2^{ème} trimestre 2015

(En K€)	2014	2015
Chiffre D'Affaires Courtois SA (Société Mère)		
<i>Premier trimestre</i>	155	155
<i>Deuxième trimestre</i>	155	155
Total Société Mère au 30 juin	310	310
Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe		
<i>Premier Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	564	66
Gestion des Immeubles	274	272
Gestion de Portefeuille	-	-
<i>Deuxième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	685	1 142
Gestion des Immeubles	273	275
Gestion de Portefeuille	-	-
Total Groupe cumul au 30 juin	1796	1 755

2-Rapport d'activité du 1^{er} janvier au 30 juin 2015

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

- a) *Gestion d'immeubles : 547 K€ montant identique au premier semestre 2014*
- b) *Rénovation d'immeubles : 1 208 K€ en baisse de - 41 K€ par rapport au premier semestre 2014*
- c) *Gestion de portefeuille : pas de chiffre d'affaires*

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

Le chiffre d'affaires s'élève à 1 208 K€ en diminution de 41 K€ par rapport au 1^{er} semestre 2014.

En 2014 une provision pour dépréciation des stocks a été comptabilisée pour un montant de 448 K€. En juin 2015 cette provision a été reprise à hauteur de 127 K€ en fonction des lots vendus et des promesses de ventes signées et une provision supplémentaire de 7 K€ a été constatée.

COURTOIS S.A.

Le montant totale de la dépréciation au 30 juin 2015 s'élève à 244 K€.

Au 30 juin 2015 le montant brut des stocks s'élève à 10 723 K€ TTC (hors provision pour dépréciation de stock) soit une diminution de 31,59 % par rapport au 30 juin 2014.

2-1-2. Activité de Promotion Immobilière:

Pas d'activité sur le 1^{er} semestre 2015

2-1-3. Activité de gestion d'immeubles :

Au 30 juin 2015 tous les locaux sont loués à l'exception d'un local d'habitation sur la SCI AMPERE libéré fin décembre 2014.

2-1.4 Activité de gestion de portefeuille :

BV3 (Banexi Ventures FCPR) en liquidation amiable.

Le résultat de l'exercice est négatif de - 8 K€ suite à l'augmentation de la provision sur BV3 d'un montant de -8 K€ sur le premier semestre 2015.

2-2- Description générale de la situation financière et des résultats de la société et des sociétés qu'elle contrôle au 30 juin 2015:

Les concours bancaires utilisés par le Groupe dans les comptes consolidés au 30 juin 2015, en forte diminution de 47,39 % par rapport au 30/06/2014, s'élèvent à 4 401 K€ soit :

- 3 771 K€ pour l'activité de rénovation d'Immeubles

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 juin 2015.

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

La SCI Ampère a un total de dettes de 104 K€, la SCI Port Invest de 33 K€ et la SCI Nord Invest de 70 K€ avec des taux essentiellement fixes.

La société Courtois SA au 30 juin 2015 est endettée à taux fixe à hauteur de 423 K€ concernant le financement des travaux de mise en conformité de l'immeuble « 33 rue de Rémusat à Toulouse »

- Néant pour l'activité de gestion de portefeuille

Dans les conditions actuelles d'exploitation, la situation financière reste saine dans l'attente de la réorientation de l'activité sur le secteur de la promotion immobilière.

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

La diversification des canaux de commercialisation porte ses fruits, notamment pour l'immeuble Vivienne. Cependant après les nombreuses préemptions subies à PARIS, la FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS, d'une part, continue à étudier des projets en proche banlieue parisienne et d'autre part, envisage des opérations de promotion.

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

SCI AMPERE :

1/ rue du Ruisseau PARIS 18^{ième} : un contentieux oppose la SCI AMPERE à une locataire d'habitation ; La Cour d'Appel de Paris en juin 2015 a condamné la locataire à payer les loyers à la SCI AMPERE et a ordonné l'expulsion.

2/ local d'habitation Bd Lefebvre à Paris : une promesse a été signée, l'acte de vente devrait être signé fin août pour un montant de 242 K€.

SCI PORT INVEST :

1/ local commercial à Clichy, acte de vente signé le 20 juillet 2015 pour un montant de 225 K€.

2/ Rue du Ruisseau Paris 18^{ième} : une procédure est actuellement en cours dans le cadre de ce bail commercial. Le 1^{er} rapport d'expertise judiciaire est favorable à la SCI PORT INVEST

COURTOIS S.A.

Informations Trimestrielles au 31 mars 2015

1- Chiffre d'affaires du 1^{er} Trimestre 2015 (en K€)

(En K€)	2014	2015
Chiffre D'Affaires Courtois SA (Société Mère)		
<i>Premier trimestre</i>	155	155
Total Société Mère à fin mars	155	155
Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe		
<i>Premier Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	564	66
Gestion des Immeubles	274	272
Gestion de Portefeuille	-	-
Total Groupe cumul à fin mars	838	338

2- Rapport d'activité du 1^{er} janvier au 31 mars 2015

2-1) Montant net par branche d'activité du chiffre d'affaires (pour le 1^{er} trimestre 2015) :

- a) *Gestion d'immeubles* : 272 K€
- b) *Rénovation d'immeubles* : 66 K€
- c) *Gestion de portefeuille* : néant

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe Courtois totalise au 31 mars 2015 un montant de 338 K€ contre 838 K€ au 31 mars 2014, soit une diminution de 59,67%.

Ce niveau insuffisant est dû à deux causes principales :

- En 1^{er} lieu, la libération des locaux occupés ne se fait que progressivement au motif que les loyers historiques sont favorables aux occupants, de ce fait peu enclins à rechercher une nouvelle habitation alors que le marché de l'emploi est incertain.
- En 2^{ème} lieu, outre la frilosité des acquéreurs, le marché reste ralenti malgré des taux d'emprunts réellement incitatifs, le ralentissement des transactions provient en grande partie de la loi ALUR avec notamment l'alourdissement considérable des multiples diagnostics et le nouvel état pré-daté à établir par les syndicats de copropriété

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

La FIC n'a pas enregistré des ventes sur le 1^{er} trimestre 2015, le chiffre d'affaires de 66 K€ ne concerne que les loyers. .

Le montant du stock au 31 mars 2015 totalise un montant de 11 481 K€ HT (hors provision pour dépréciation) contre un montant de 16 081 K€ HT au 31/03/2014 soit une diminution de 4 600 K€ HT soit 28,60 %.

COURTOIS S.A.

2.1.1.1 Promesses de vente signées :

- pour un montant de 988 K€, les actes devraient être régularisés au cours du 1^{er} semestre 2015.

2.1.1.2 Promesses de ventes en cours de signature :

- pour un montant de 1 325 K€ sur quatre lots.

2-1-2 Activité de promotion Immobilière :

SCCV Guéthary :

La complexité juridique du dossier due à la diversité des protagonistes retarde provisoirement la présentation finale de l'opération alors que la faisabilité technique et les étapes administratives se déroulent régulièrement.

2-1-3 Activité de gestion des immeubles :

Cette activité totalise 272 K€ de loyers et charges appelés.

L'activité de gestion des immeubles est dépendante des indices, des renouvellements des baux et de la variation du périmètre. Tous les locaux sont loués au 31 mars 2015 à l'exception d'un local d'habitation sur la SCI AMPERE libéré fin décembre 2014

SCI AMPERE : Bd Lefebvre Paris 15^{ième}, ancienne loge d'une surface de 39.90 m², 2 lots selon les offres de ventes ils seront vendus ou loués.

SCI PORT INVEST : local commercial à Clichy, la promesse de vente est en cours de signature pour un montant de 225 K€

2-1-4 Activité de gestion de Portefeuille :

BV3 (Banexi Ventures FCPR) créée en 2000 est remboursée à 66.68 % du total appelé au 31 mars 2015. Situation inchangée depuis le 31 décembre 2014.

2-2) Description générale de la situation financière et des résultats de la société et des sociétés qu'elle contrôle au 31 mars 2015 :

Les financements totaux utilisés par le Groupe Courtois au 31 mars 2015 s'élèvent à 5 326 K€ (soit 4 660 K€ pour l'activité de rénovation d'immeubles et 666 K€ pour l'activité gestion d'immeuble).

Ils se décomposent comme suit :

- 4 660 K€ (activité de rénovation d'immeubles) en diminution de 42 % par rapport au 31 mars 2014.
- 666 K€ (activité de gestion d'immeubles) en diminution de 18 % par rapport au 31 mars 2014.

La SCI Ampère a un total de dettes de 110 K€, la SCI Port Invest de 35 K€ et la SCI Nord Invest de 78 K€ avec des taux essentiellement fixes.

La société Courtois SA au 31 mars 2015 est endettée à taux fixe à hauteur de 443 K€ concernant le financement des travaux de mise en conformité de l'immeuble « 33 rue de Rémusat à Toulouse ».

2-3) 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 : deux dossiers de rénovation respectivement dans le XX^{ième} arrondissement et à Boulogne Billancourt ont été écartés pour prix excessif ; A l'étude à Boulogne Billancourt, un dossier de promotion.

a) Activité Gestion des immeubles :

Les loyers révisés de la SCI Bonnefoy ont enfin été encaissés pour un montant de 8 K€

b) Activité Rénovation d'immeubles :

A noter l'absence de chiffre d'affaires au 1^{er} trimestre 2015, cependant l'élargissement du réseau de commercialisateurs et l'achèvement de la réhabilitation des lots libres devraient entraîner une reprise de l'activité.