

COURTOIS SA
Société anonyme au capital de 1.673.940 Euros
Siège social : 3, rue Mage BP 48531 – 31685 TOULOUSE CEDEX 6
540 802 105 RCS TOULOUSE
Tel : 05.62.26.73.22
Fax : 05.62.26.74.82
Contact: accueil@courtois.fr
www.courtois-sa.com



RÉSULTATS ANNUELS 2017

Le Conseil d'Administration de COURTOIS SA, réuni le 21 mars 2018 sous la présidence de Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE, a arrêté les comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2017 qui seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte du 24 mai 2018.

Les Commissaires aux Comptes ont procédé à un audit des comptes annuels sociaux et consolidés de l'exercice 2017 et le rapport d'audit relatif à la certification desdits comptes est en cours d'émission.



I- Comptes sociaux

La Société COURTOIS SA a réalisé un chiffre d'affaires de 632 K€ dont 611 K€ de loyers et 21 K€ de facturation contrat de prestations de services.

Les produits financiers s'élèvent à 28 K€ et sont composés principalement des revenus de participation et produits financiers des filiales et les charges financières de la provision de la filiale STP pour un montant de 22 K€.

Le montant de la créance au 31 décembre 2017, au titre de l'impôt sur les sociétés suite aux acomptes versés s'élève à 18 K€ pour COURTOIS SA.

Les comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2017 font apparaître un bénéfice net de 132 K€ contre 213 K€ au 31 décembre 2016. Cette baisse du résultat résulte essentiellement de l'absence de dividendes en provenance des filiales.

II- Comptes consolidés

Les informations financières consolidées sont établies en conformité avec le référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté par l'Union Européenne.

L'exercice 2017 est caractérisé par une insuffisance d'activité. Le Groupe COURTOIS a bénéficié de la baisse la baisse du taux d'impôt prévue à l'horizon 2022, Cela se traduit par une augmentation du résultat du 279 K€ contre un montant de 471 K€ en 2016 prévue à l'horizon 2019.

Etats simplifiés en K€

RESULTATS CONSOLIDES	31/12/2017	31/12/2016
Chiffre d'affaires	2 517	5 052
Résultat opérationnel	344	440
Coût de l'endettement Financier Net	(37)	(35)
Résultat Financier	(3)	26
Charge d'Impôt	168	300
Quote- part du résultat des Sociétés mises en équivalence	50	22
Résultat net	522	753
Résultats net part du groupe	504	732

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2017 font apparaître un résultat net de 522 K€ contre 753 K€ au 31 décembre 2016.

Le résultat consolidé s'établit :

Part de COURTOIS SA 504 K€
Part des Minoritaires 18 K€

DONNEES PAR ACTION (en € uros)	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net part du Groupe	6,94 €	10,08 €
Dividende proposé	2,00 €	2,00 €

SITUATION FINANCIERE	En K€	
	31/12/2017	31/12/2016
Capitaux propres part Groupe	17 983	17 618
Endettement Financier Brut	5 294	432
Valeur des Immeubles de placement	11 753	11 549
Actifs financiers non courants	1 140	991

III- Activité par branche d'activité dans les comptes sociaux

▪ Activité de Rénovation d'Immeubles

SARL FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS (FIC)

Le chiffre d'affaires s'élève à 1 437 K€ soit une diminution de 63% par rapport à 2016 en l'absence de reconstitution des stocks.

Fin décembre 2017 la Cour d'Appel de Paris a annulé la vente de deux lots d'habitation et donc la FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS redevient propriétaire de ces deux lots ; ce dossier déjà provisionné pour un montant de 112 K€ fin 2016 se traduit par une charge nouvelle limitée à 37 K€.

Au 31 décembre 2017, le montant brut des stocks s'élève à 9 372 K€ TTC (hors provision pour dépréciation de 51 K€) contre 4 319 K€ au 31/12/2016.

La FIC a acquis en septembre 2017 un immeuble à Clichy de 20 lots d'habitation et en juillet 2017 un lot d'habitation à Toulouse.

Le résultat net peu significatif est de 62 K€ à cause de l'insuffisance du chiffre d'affaires.

La FIC a étudié plus de 16 dossiers sur l'année 2017 à Paris pour l'acquisition d'immeubles et n'a pas donné suite à cause du prix d'achat trop élevé ou de l'enveloppe de travaux trop importante.

SARL LE TESCOU

Pas d'activité en 2017.

• Activité Promotion Immobilière

SCCV GUETHARY FRONTON

Le montant du stock s'élève à 108 K€.

Le permis de construire fait l'objet d'un recours actuellement pendant devant le Tribunal Administratif de Pau.

SCCV ANTONY- ARON (détenion à 51 %)

Création de la société en avril 2017, acquisition de la 1^{er} parcelle en avril 2017 et sur la 2^{ème} et 3^{ème} parcelle deux promesses de vente signées fin 2017.

Le permis de construire a été déposé fin décembre 2017 pour les 3 parcelles.

Le montant du stock s'élève à 617 K€.

SCCV RESIDENCE LAC (détenion 45%)

Opération de 36 logements sur la région de Toulouse, début des travaux en septembre 2017 et livraison fin 2018, les lots sont actés pour 55 % de la surface totale (dont les logements sociaux).

SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES (détenion 45%) :

Création de la société en février 2017.

Opération de 33 logements dont 26 sociaux et 7 libres Le contrat de réservation est signé pour les 26 logements sociaux.

Début des travaux en 2018 et livraison 1^{er} semestre 2019.

SARL DIRECT LOGIS (détenion 33,33%)

La société SARL DIRECT LOGIS est le promoteur de l'opération de la SCCV CANAL 43 et la SCCV RESIDENCE DU LAC et ONDES RESIDENCE LES CAROLLES.

COURTOIS SA a cédé les parts Direct Logis en février 2018.

▪ **Activité gestion des immeubles**

Au 31 décembre 2017 tous les locaux sont loués sauf le local commercial récemment acquis à Toulouse.

SCI AMPERE : procédure pour résiliation du bail et impayés avec un locataire d'habitation, qui a quitté les lieux fin janvier 2018.

Le montant des impayés est de 14 K€ provisionné pour la totalité au 31 décembre 2017.

SCI PORT INVEST :

1/ Un locataire commercial dans le 18^{ème} arrondissement, il existe un litige sur les loyers impayés et la résiliation du bail est en cours. Une nouvelle provision a été passée dans les comptes pour un montant de 23 K€. Le montant total des impayés est de 70 K€
2/ acquisition d'un local commercial à Toulouse d'une surface de l'ordre de 100 m² en juillet 2017, les travaux sont en cours pour louer ce bien à bref délai.

SCI DAULZ : pas d'activité en 2017

▪ **Activité Gestion de Portefeuille**

SOCIETE TOULOUSAIN DE PORTEFEUILLE

BV3 (Banexi Ventures FCPR) créée en 2000 est remboursée à 67,11% du total appelé au 31 décembre 2017.
Une nouvelle provision de 26 K€ a été constatée sur l'exercice 2017.

La société STP clôture son exercice au 30 juin 2018 et 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.

IV- Financement

Les concours bancaires utilisés par le Groupe dans les comptes consolidés s'élèvent à 5 115 K€ soit :

- 4 510 K€ pour l'activité de rénovation d'immeubles.
- 400 K€ pour l'activité promotion immobilière.
- 205 K€ pour l'activité de gestion des Immeubles.

En sus des crédits sur stocks, la FIC dispose d'une autorisation ponctuelle de 1 000 K€, à échéance du 31 octobre 2018 et non utilisée au 31 décembre 2017.

V- Dividende

Le Conseil d'Administration de COURTOIS SA proposera à la prochaine Assemblée Générale des actionnaires un dividende brut de 2 € par action.
Le détachement du dividende interviendra le 1^{er} juin 2018 et sa mise en paiement le 5 juin 2018.

*

Des informations plus complètes sur COURTOIS SA peuvent être obtenus sur son site Internet www.courtois-sa.com

Ce communiqué se trouve sur le site internet :

« <http://www.courtois-sa.com> » sous les rubriques :

- « Informations Réglementées »
- et « Communiqués »