

# COURTOIS S.A.

## ANNEE 2016

- **1<sup>er</sup> Trimestre 2016**
- **2<sup>ième</sup> Trimestre 2016**
- **3<sup>ième</sup> Trimestre 2016**
- **4<sup>ième</sup> Trimestre 2016**

# COURTOIS S.A.

Diffusé le 8 février 2017

## Chiffre d'affaires Annuel 2016 Informations Trimestrielles au 31 décembre 2016

### 1- Chiffre d'affaires Annuel 2016

(En K€)	2015	2016
<b>Chiffre D'Affaires de COURTOIS SA (Société Mère)</b>		
<i>Premier trimestre</i>	155	155
<i>Deuxième trimestre</i>	155	185
<i>Troisième trimestre</i>	155	184
<i>Quatrième trimestre</i>	154	156
<b>Total Société Mère à fin décembre</b>	<b>619</b>	<b>680</b>
<b>Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe</b>		
<b><i>Premier Trimestre</i></b>		
Rénovation d'Immeubles	66	776
Gestion des Immeubles	272	269
Promotion Immobilière		
Gestion de Portefeuille	-	
<b><i>Deuxième Trimestre</i></b>		
Rénovation d'Immeubles	1 142	1 528
Gestion des Immeubles	275	266
Promotion Immobilière		30
Gestion de Portefeuille	-	
<b><i>Troisième Trimestre</i></b>		
Rénovation d'Immeubles	1 150	708
Gestion des Immeubles	267	265
Promotion Immobilière		30
Gestion de Portefeuille	-	
<b><i>Quatrième Trimestre</i></b>		
Rénovation d'Immeubles	1982	913
Gestion des Immeubles	268	266
Promotion Immobilière		1
Gestion de Portefeuille	-	-
<b>Total Groupe cumul à fin décembre</b>	<b>5 422</b>	<b>5 052</b>

# COURTOIS S.A.

## 2- Rapport d'activité du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2016

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

- a) *Rénovation d'immeubles* : 3 925 K€ en baisse de - 415 K€ par rapport au 31 décembre 2015
- b) *Promotion Immobilière* : 61 K€ (honoraires AMO et contrat de prestations de services)
- c) *Gestion d'immeubles* : 1 066 K€ contre 1 082 K€ au 31 décembre 2015
- d) *Gestion de portefeuille* : pas de chiffre d'affaires

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

Le chiffre d'affaires s'élève à 3 925 K€ en diminution de 9,56% par rapport au 31 décembre 2015. Cette branche a étudié plusieurs dossiers sur l'année 2016 (12) dont aucun n'a abouti pour des raisons diverses.

Au 31 décembre 2016 le montant brut des stocks s'élève à 4 319 K€ TTC (hors provision pour dépréciation de stock) soit une diminution de 43% par rapport au 31 décembre 2015.

#### 2-1-2-Activité de Promotion Immobilière :

SCCV GUETHARY-FRONTON : Le montant du stock s'élève à 89 K€. Suite au recours des riverains, plusieurs réunions et entretiens ont eu lieu tant avec les propriétaires intéressés que à la commune de Guéthary. Les efforts consentis par les titulaires du permis de construire ont ouvert un dialogue qu'il reste à concrétiser par un protocole et une nouvelle demande auprès de l'administration sur la base des modifications concertées ; Ce dossier est traité en toute transparence avec l'ensemble des protagonistes concernés.

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

Au 31 décembre 2016 tous les locaux sont loués.

#### 2-1-4-Activité de gestion de portefeuille :

Encaissement de BV3 (fonds de capital à risque) pour un montant de 4 K€.

### 2-2 Description générale de la situation financière et des résultats de la société et des sociétés qu'elle contrôle au 31 décembre 2016 :

Les concours bancaires à taux fixe utilisés par le Groupe dans les comptes consolidés au 31 décembre 2016 en forte diminution par rapport au 31 décembre 2015, s'élèvent à 326 K€ et ne concernent que l'activité Immeuble de Placement.

#### Le résultat net consolidé part du groupe au 31 décembre 2016 devrait être inférieur de l'ordre de 30% par rapport au 31 décembre 2015.

Baisse due à la non reconstitution des stocks (cf.2-1-1) et au lancement d'une nouvelle branche d'activité dans la promotion, dont les opérations mettent plus de temps à aboutir.

Les travaux d'audit des comptes 2016 des Commissaires aux Comptes sont en cours. Le Conseil d'Administration arrêtera les comptes au 31 décembre 2016 lors de sa réunion du 8 mars prochain et la société COURTOIS SA publiera un communiqué sur les résultats annuels de l'exercice 2016, le jour même après Bourse.

### 2-3 Explication des opérations et événements importants :

- a) Tribunal de Commerce de Paris : Enfin le dossier à la demande de la FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS contre un ancien prestataire devrait être plaidé à compter de fin février 2017.
- b) Fin septembre 2016 le Tribunal de Grande Instance de Paris a débouté la Foncière Immobilière Courtois et l'a condamnée à payer la somme de 235 000 € en principal au titre de l'annulation d'une vente réalisée en 2013. La Foncière Immobilière Courtois a fait appel et a passé une provision de - 112 K€ au 31/12/2016.

#### 2-3-1-Activité de promotion immobilière

##### 1/ MÉTROPOLE TOULOUSAIN : :

- La SCCV CANAL 43 (détenue à 45%) : 38 lots, à fin décembre 2016 le dossier est à 95% de réalisation dans les conditions initialement prévues.
- La SCCV RESIDENCE DU LAC (détenue à 45%) : 36 lots dont 20 lots libres et 16 logements sociaux, le permis est purgé des recours des tiers, la commercialisation est en cours.

# COURTOIS S.A.

## Informations Trimestrielles au 30 septembre 2016

### 1- Chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2016

(En K€)	2015	2016
<b>Chiffre D'Affaires Courtois SA (Société Mère)</b>		
<i>Premier trimestre</i>	155	155
<i>Deuxième trimestre</i>	155	185
<i>Troisième trimestre</i>	155	184
<b>Total Société Mère au 30 septembre</b>	<b>465</b>	<b>524</b>
<b>Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe</b>		
<i>Premier Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	66	776
Gestion des Immeubles	272	269
Promotion Immobilière		
Gestion de Portefeuille	-	
<i>Deuxième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	1 142	1 528
Gestion des Immeubles	275	266
Promotion Immobilière		30
Gestion de Portefeuille	-	
<i>Troisième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	1 150	708
Gestion des Immeubles	267	265
Promotion Immobilière		30
Gestion de Portefeuille		
<b>Total Groupe cumul au 30 septembre</b>	<b>3 172</b>	<b>3 872</b>

# COURTOIS S.A.

## 2- Rapport d'activité du 1<sup>er</sup> janvier au 30 septembre 2016

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

- a) *Rénovation d'immeubles* : 3 012 K€ en hausse de 654 K€ par rapport au 30 septembre 2015
- b) *Gestion d'immeubles* : 800 K€ contre 814 K€ au 30 septembre 2015
- c) *Promotion Immobilière* : 60 K€ (honoraires AMO)
- d) *Gestion de portefeuille* : pas de chiffre d'affaires

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

Le chiffre d'affaires s'élève à 3 012 K€ en augmentation par rapport au 30 septembre 2015.

Cette augmentation, due à une meilleure tenue du marché immobilier à Paris, résulte aussi de la libération progressive des lots occupés.

Au 30 septembre 2016 le montant brut des stocks s'élève à 5 064 K€ TTC (hors provision pour dépréciation de stock) soit une diminution de 47% par rapport au 30 septembre 2015.

### 2-1-2-Activité de Promotion Immobilière:

COURTOIS SA a pris une participation dans le capital de la SCCV RESIDENCE DU LAC pour 1 K€ en juillet 2016 soit 45 % du capital.

La SCCV CANAL 43 a cédé 10 % des parts à la SARL DIRECT LOGIS afin de faciliter la commercialisation des lots, COURTOIS SA détient 45 % de cette SCCV (au lieu de 50%)

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

Au 30 septembre 2016 tous les locaux sont loués.

SCI AMPERE : vente d'un lot d'habitation fin septembre pour un montant net de 251 K€

### 2-1-4-Activité de gestion de portefeuille :

La situation est identique à celle du 30 juin 2016

## 2-2 Description générale de la situation financière et des résultats de la société et des sociétés qu'elle contrôle au 30 septembre 2016

Les concours bancaires utilisés par le Groupe dans les comptes consolidés au 30 septembre 2016, forte diminution de 86% par rapport au 30 septembre 2015, s'élèvent à 518 K€ soit :

- 129 K€ pour l'activité de rénovation d'Immeubles

En sus des crédits sur stocks, la FIC dispose d'une autorisation ponctuelle de 1 M€, à échéance du 30 septembre 2017 et non utilisée au 30 septembre 2016.

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

La SCI Ampère a un total de dettes de 51 K€, la SCI Port Invest de 4 K€ et la SCI Nord Invest de 32 K€ avec des taux essentiellement fixes

La société Courtois SA au 30 septembre 2016 est endettée à taux fixe à hauteur de 302 K€.

# COURTOIS S.A.

## **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**

La FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS a estimé judicieux de rembourser par anticipation le solde du prêt de Boulogne pour un montant de 297 K€.

Trois immeubles sont à l'étude dans Paris Centre.

### **2-3-2-Activité de promotion immobilière**

1/ Métropole Toulousaine :

- La SCCV CANAL 43 :38 lots  
Evolution favorable de ce dossier situé à Cugnaux.  
Le dénouement de l'opération est prévu pour 2017.
  
- La SCCV RESIDENCE DU LAC : 36 logements – Dossier situé à Plaisance du Touch.  
Le permis a été obtenu et purgé des recours des tiers  
Ce secteur est en phase de fort développement.

2/ SCCV GUETHARY – FRONTON :

25 lots d'habitation

Le Permis de Construire obtenu en juillet 2016 est l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Pau.

A noter qu'une réunion publique est programmée fin octobre.

Par ailleurs le Groupe COURTOIS recherche le dialogue avec les opposants.



# COURTOIS S.A.

## Informations Trimestrielles au 30 juin 2016

### 1- Chiffre d'affaires du 2<sup>ème</sup> trimestre 2016

(En K€)	2015	2016
<b>Chiffre D'Affaires Courtois SA (Société Mère )</b>		
<i>Premier trimestre</i>	155	155
<i>Deuxième trimestre</i>	155	185
<b>Total Société Mère au 30 juin</b>	<b>310</b>	<b>340</b>
<b>Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe</b>		
<i>Premier Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	66	776
Gestion des Immeubles	272	269
Promotion Immobilière	-	-
Gestion de Portefeuille	-	-
<i>Deuxième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	1 142	1 528
Gestion des Immeubles	275	266
Promotion Immobilière	-	30
Gestion de Portefeuille	-	-
<b>Total Groupe cumul au 30 juin</b>	<b>1755</b>	<b>2 869</b>

### 2- Rapport d'activité du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2016

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

- a) *Gestion d'immeubles* : 535 K€ contre 547 K€ au premier semestre 2015
- b) *Rénovation d'immeubles* : 2 304 K€ en hausse de 1 096 K€ par rapport au premier semestre 2015
- c) *Promotion Immobilière* : 30 K€ (honoraires AMO)
- c) *Gestion de portefeuille* : pas de chiffre d'affaires

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

Le chiffre d'affaires s'élève à 2 304 K€ en augmentation de 1 096 K€ par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2015. Cette augmentation s'explique par la libération des lots et par le renforcement de la structure commerciale. Au 30 juin 2015 il a été enregistré dans les comptes le montant de 108 K€ de loyer à recevoir suite à une décision favorable pour la FIC sur un locataire fausse loi 48. Ce montant a été encaissé en juillet 2016.

Le résultat est positif de 148 K€.

Au 30 juin 2016 le montant brut des stocks s'élève à 5 572 K€ TTC (hors provision pour dépréciation de stock) soit une diminution de 48% par rapport au 30 juin 2015.

# COURTOIS S.A.

## **2-1-2-Activité de Promotion Immobilière:**

Le montant du stock s'élève à 24 K€ pour la SCCV GUETHARY FRONTON

COURTOIS SA a pris une participation de 33,33% dans le capital de la SARL DIRECT LOGIS pour un montant de 22 500 € en juin 2016.

La société SARL DIRECT LOGIS est un nouvel acteur local de promotion immobilière, programmes immobiliers neufs tant à l'accession libre qu'en accession aidée, répondant à la demande des primo-accédant, bénéficiant des prêts aidés ou de convention d'accession facilitant l'accès à la propriété.

DIRECT LOGIS est le promoteur de l'opération de la SCCV CANAL 43.

## **2-1-3-Activité de gestion d'immeubles :**

Au 30 juin 2016 tous les locaux sont loués à l'exception d'un appartement d'habitation sur la SCI AMPERE.

## **2-1-4-Activité de gestion de portefeuille :**

La situation est identique à celle du 31 décembre 2015

## **2-2 Description générale de la situation financière et des résultats de la société et des sociétés qu'elle contrôle au 30 juin 2016:**

Les concours bancaires utilisés par le Groupe dans les comptes consolidés au 30 juin 2016, forte diminution de 74% par rapport au 30 juin 2015, s'élèvent à 1 136 K€ soit :

- 714 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 2016 et non utilisée au 30 juin 2016.

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

La SCI Ampère a un total de dettes de 53 K€, la SCI Port Invest de 5 K€ et la SCI Nord Invest de 40 K€ avec des taux essentiellement fixes

La société Courtois SA au 30 juin 2016 est endettée à taux fixe à hauteur de 324 K€.

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**

Les projets acquisitions d'immeubles, concernant Paris sont restés sans suite soit en raison de l'occupation soit à cause des exigences des vendeurs.

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

Rien à signaler.

### **2-3-3-Activité de promotion immobilière**

1/ Métropole Toulousaine

La SCCV CANAL 43 est la 1ère opération initiée, bientôt suivie par d'autres dossiers.

2/ SCCV GUETHARY –FRONTON :

Permis de construire obtenu début juillet 2016, en attente des recours éventuels





# COURTOIS S.A.

## Informations Trimestrielles au 31 mars 2016

### 1- Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> Trimestre 2016 (en K€)

(En K€)	2015	2016
<b>Chiffre D'Affaires Courtois SA (Société Mère)</b>		
<i>Premier trimestre</i>	155	155
<b>Total Société Mère à fin mars</b>	<b>155</b>	<b>155</b>
<b>Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe</b>		
<i>Premier Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	66	776
Gestion des Immeubles	272	269
Gestion de Portefeuille	-	-
<b>Total Groupe cumul à fin mars</b>	<b>338</b>	<b>1 045</b>

### 2- Rapport d'activité du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2016

#### 2-1) Montant net par branche d'activité du chiffre d'affaires (pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2016) :

- a) *Gestion d'immeubles* : 269 K€
- b) *Rénovation d'Immeubles* : 776 K€
- c) *Promotion Immobilière* : néant
- c) *Gestion de portefeuille* : néant

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe Courtois totalise au 31 mars 2016 un montant de 1 045 K€ contre 338 K€ au 31 mars 2015.

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

La FIC a enregistré une vente sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2016, le chiffre d'affaires est de 776 K€.

Le montant du stock au 31 mars 2016 totalise un montant de 6 736 K€ HT (hors provision pour dépréciation) soit une diminution de 41,32 % par rapport à fin mars 2015.

- Promesses de vente signées pour un montant de 1 698 K€, les actes devraient être régularisés à fin juin 2016.

Il est rappelé que Foncière Immobilière Courtois essaie chaque fois de vendre les lots aux occupants.

#### **2-1-2 Activité de promotion Immobilière :**

SCCV GUETHARY- FRONTON : Permis de construire déposé et dans l'attente de la fin des périodes de recours.

SCCV CANAL 43 : Construction de 36 logements au cœur de la métropole toulousaine.  
Le chantier évolue correctement.

# COURTOIS S.A.

## **2-1-3 Activité de gestion des immeubles :**

Cette activité totalise 269 K€ de loyers et charges appelés.

Tous les locaux sont loués au 31 mars 2016 à l'exception d'un local d'habitation sur la SCI AMPERE libéré en mars 2016 après 10 ans de procédure.

Dans l'ensemble, grâce aux mesures prises et à la volonté de renouer le dialogue même sur des dossiers jusqu'ici contentieux, la situation globale n'est pas dégradée.

## **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 2016.

Situation inchangée depuis le 31 décembre 2015.

## **2-2) Description générale de la situation financière et des résultats de la société et des sociétés qu'elle contrôle au 31 mars 2016 :**

Les financements totaux utilisés par le Groupe Courtois au 31 mars 2016 s'élèvent à 2 195 K€ en diminution de plus de 50 % par rapport au 31/03/2015.

Ils se décomposent comme suit :

- 1 738 K€ activité de rénovation d'immeubles.
- 457 K€ activité de gestion d'immeubles.

La SCI AMPERE a un total de dettes de 58 K€, la SCI PORT INVEST de 7 K€ et la SCI NORD INVEST t de 47 K€ avec des taux essentiellement fixes.

La société COURTOIS SA au 31 mars 2016 est endettée à taux fixe à hauteur de 345 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 :**

La Foncière Immobilière Courtois entend faire valoir ses droits auprès du Tribunal de Commerce de Paris pour la partie du différend non incluse dans le périmètre de l'arbitrage rendu fin décembre 2015.

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

La Foncière Immobilière Courtois étudie 2 dossiers à Paris, respectivement dans le 12<sup>ième</sup> et le 17<sup>ième</sup> arrondissement.

### **b) Activité de Promotion Immobilière :**

Plusieurs dossiers sont retenus dans le Grand Toulouse.

