

# **COURTOIS S.A.**

## **ANNEE 2017**

- **1<sup>er</sup> Trimestre 2017**
- **2<sup>ième</sup> Trimestre 2017**
- **3<sup>ième</sup> Trimestre 2017**
- **4<sup>ième</sup> Trimestre 2017**

# COURTOIS S.A.

Diffusé le 14 février 2018

## Chiffre d'affaires Annuel 2017 Informations Trimestrielles au 31 décembre 2017

### 1- Chiffre d'affaires Annuel 2017

(En K€)	2016	2017
<b>Chiffre D'Affaires de COURTOIS SA (Société Mère)</b>		
<i>Premier trimestre</i>	155	154
<i>Deuxième trimestre</i>	185	157
<i>Troisième trimestre</i>	184	154
<i>Quatrième trimestre</i>	156	167
<b>Total Société Mère à fin décembre</b>	<b>680</b>	<b>632</b>
<b>Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe</b>		
<i>Premier Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	776	340
Gestion des Immeubles	269	266
Promotion Immobilière		1
Gestion de Portefeuille		-
<i>Deuxième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	1 528	520
Gestion des Immeubles	266	265
Promotion Immobilière	30	4
Gestion de Portefeuille		-
<i>Troisième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	708	255
Gestion des Immeubles	265	266
Promotion Immobilière	30	
Gestion de Portefeuille		
<i>Quatrième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	913	322
Gestion des Immeubles	266	266
Promotion Immobilière	1	12
Gestion de Portefeuille	-	
<b>Total Groupe cumulé à fin décembre</b>	<b>5 052</b>	<b>2 517</b>

# COURTOIS S.A.

## 2- Rapport d'activité du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2017

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

- a) *Rénovation d'immeubles* : 1 437 K€ en baisse de 2 489 K€ par rapport au 31 décembre 2016
- b) *Promotion Immobilière* : 17 K€ (honoraires AMO et contrat de prestations de services) contre 61 K€ en 2016
- c) *Gestion d'immeubles* : 1 063 K€ en baisse de 3K€ par rapport à l'année 2016
- d) *Gestion de portefeuille* : pas de chiffre d'affaires

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

Le chiffre d'affaires s'élève à 1 437 K€ en diminution de 63,39% par rapport au 31 décembre 2016.

Ce recul d'activité correspond d'une part aux délais observés avant remise sur le marché du nouveau stock et dans une moindre mesure à deux décalages de signature fin 2017.

Compte tenu de l'acquisition en septembre 2017, le montant brut des stocks s'élève à 9 371 K€ TTC (hors provision pour dépréciation de stock) contre 4 319 K€ TTC au 31 décembre 2016.

Les travaux sur les parties communes de l'immeuble à Clichy sont en cours.

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

- SCCV GUETHARY FRONTON : le stock s'élève à 107 K€  
Ce dossier complexe fait l'objet d'un recours actuellement pendant devant le Tribunal Administratif de Pau.
- SCCV ANTONY ARON : le stock s'élève à 617 K€ ; des promesses de ventes ont été signées au 4<sup>ième</sup> trimestre 2017 sur deux terrains complémentaires pour une extension de l'opération.  
Le permis de construire a été déposé fin 2017 sur les trois terrains.

#### Promotion sur la Région de Toulouse

- SCCV RESIDENCE LAC (détenion 45%) : Promotion immobilière de 38 lots. La moitié du programme est vendue à ce jour.
- SCCV ONDES (détenion 45%) : Promotion immobilière de 33 logements. Lancement de l'opération et contrat de réservation signé avec le bailleur social.

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

Au 31 décembre 2017 tous les locaux sont loués à l'exception du local à Toulouse acquis par la SCI PORT INVEST en juillet 2017.

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

La situation est identique à celle du 30 septembre 2017

### 2-2 Description générale de la situation financière et des résultats de la société et des sociétés qu'elle contrôle au 31 décembre 2017

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.

\*pour les sociétés mises en équivalence le montant des concours bancaires s'élève à 400 K€ dont 200 K€part Courtois Sa

# COURTOIS S.A.

**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**

- Un immeuble à Paris : le 22 décembre 2017, la Cour d'Appel de Paris a annulé la vente de deux lots d'habitation. La FONCIÈRE IMMOBILIERE COURTOIS redevient donc propriétaire de ces deux lots ; ce dossier déjà provisionné se traduit par une charge nouvelle limitée à 37 K€. Au final compte tenu du quartier très demandé, cet imprévu sera positif à terme.

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

### a) Cugnaux (métropole Toulousaine)

Deux promesses viennent d'être signées avec cette commune pour acquérir deux terrains à viabiliser. Il est envisagé dans un premier temps d'édifier trois locaux d'activités de 1 500 m<sup>2</sup> environ chacun. Puis dans un second temps, il est envisagé de viabiliser cinq terrains à vendre sur l'autre partie de la parcelle.

L'ensemble de ces deux terrains représente une superficie de 8 598 m<sup>2</sup>.

### b) Direct Logis

Dans un but de simplification des structures, comme prévu COURTOIS SA a proposé aux Actionnaires de DIRECT LOGIS le rachat de sa participation.



# COURTOIS S.A.

## Informations Trimestrielles au 30 septembre 2017

### 3- Chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017

(En K€)	2016	2017
<b>Chiffre D'Affaires Courtois SA (Société Mère)</b>		
<i>Premier trimestre</i>	155	154
<i>Deuxième trimestre</i>	185	157
<i>Troisième trimestre</i>	184	154
<b>Total Société Mère au 30 septembre</b>	<b>524</b>	<b>465</b>
<b>Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe</b>		
<b>Premier Trimestre</b>		
Rénovation d'Immeubles	776	340
Gestion des Immeubles	269	266
Promotion Immobilière		1
Gestion de Portefeuille		-
<b>Deuxième Trimestre</b>		
Rénovation d'Immeubles	1 528	520
Gestion des Immeubles	266	265
Promotion Immobilière	30	4
Gestion de Portefeuille		-
<b>Troisième Trimestre</b>		
Rénovation d'Immeubles	708	255
Gestion des Immeubles	265	266
Promotion Immobilière	30	
Gestion de Portefeuille		
<b>Total Groupe cumul au 30 septembre</b>	<b>3 872</b>	<b>1 917</b>

# COURTOIS S.A.

## 4- Rapport d'activité du 1<sup>er</sup> janvier au 30 septembre 2017

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

- a) *Rénovation d'immeubles* : 1 115 K€ en baisse de 1 897 K€ par rapport au 30 septembre 2016
- b) *Gestion d'immeubles* : 797 K€ contre 800 K€ au 30 septembre 2016
- c) *Promotion Immobilière* : 5 K€ contre 60 K€ au 30 septembre 2016
- d) *Gestion de portefeuille* : pas de chiffre d'affaires

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

Le chiffre d'affaires s'élève à 1 115 K€ contre 3 012 K€ soit une diminution de 1 897 K€ par rapport au 30 septembre 2016. Cette diminution s'explique par l'insuffisance de reconstitution du stock.

Compte tenu d'une acquisition récente au 30 septembre 2017, le montant brut des stocks s'élève à 9 618 K€ TTC (hors provision pour dépréciation de stock) contre 5 064 K€ TTC au 30 septembre 2016.

En effet la FIC a acquis en septembre 2017 un immeuble à CLICHY de 20 lots d'habitation d'une surface de 1500 m<sup>2</sup>.

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

- SCCV GUETHARY FRONTON : le stock s'élève à 106 K€  
Situation identique à celle du 30 juin dernier.
- SCCV ANTONY ARON : le stock s'élève à 593 K€ ; ce dossier est doté d'un fort potentiel du fait qu'un terrain en contiguë est en voie d'être acquis

#### Promotion sur la Région de Toulouse

- SCCV RESIDENCE LAC (détenion 45%) : Promotion immobilière de 38 lots. Conformément aux prévisions le rythme des réservations reste élevé.
- SCCV ONDES (détenion 45%) : Promotion immobilière de 33 logements. Il s'agit du secteur Nord de la Métropole Toulousaine dans l'orbite de Toulouse Blagnac aéroport et du siège mondial d'Airbus.

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

Au 30 septembre 2017 tous les locaux sont loués à l'exception du local à Toulouse acquis par la SCI PORT INVEST en juillet 2017.

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

La situation est identique à celle du 30 juin 2017

### 2-2 Description générale de la situation financière et des résultats de la société et des sociétés qu'elle contrôle au 30 septembre 2017

Les concours bancaires utilisés par le Groupe\* dans les comptes consolidés s'élèvent à 5 139 K€ soit :

- 4 510 K€ pour l'activité de rénovation d'immeubles.
- 400 K€ pour l'activité promotion immobilière.
- 229 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 2017 et non utilisée au 30 septembre 2017.

\*pour les sociétés mises en équivalence le montant des concours bancaires s'élève à 485 K€ dont 242,5 K€ part COURTOIS Sa

# COURTOIS S.A.

**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 FIC a acquis en septembre 2017 un immeuble d'habitation à Clichy d'une surface de 1500 m².

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

Le Groupe Courtois étudie un projet commercial en zone sud de la Métropole Toulousaine. L'emplacement retenu est un emplacement de choix dans un secteur en expansion.



# COURTOIS S.A.

## Informations Trimestrielles au 30 juin 2017

### 1- Chiffre d'affaires du 2<sup>ème</sup> trimestre 2017

(En K€)	2016	2017
<b>Chiffre D'Affaires Courtois SA (Société Mère)</b>		
<i>Premier trimestre</i>	155	154
<i>Deuxième trimestre</i>	185	157
<b>Total Société Mère au 30 juin</b>	<b>340</b>	<b>311</b>
<b>Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe</b>		
<i>Premier Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	776	340
Gestion des Immeubles	269	266
Promotion Immobilière	-	1
Gestion de Portefeuille	-	-
<i>Deuxième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	1 528	520
Gestion des Immeubles	266	265
Promotion Immobilière	30	4
Gestion de Portefeuille	-	-
<b>Total Groupe cumul au 30 juin</b>	<b>2869</b>	<b>1 396</b>

# COURTOIS S.A.

## 2- Rapport d'activité du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2017

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

- a) Gestion d'immeubles : 531 K€ contre 535 K€ au premier semestre 2016
- b) Rénovation d'immeubles : 860 K€ contre 2 304 K€ au premier semestre 2016
- c) Promotion Immobilière : 5 K€ contre 30 K€ au premier semestre 2016
- d) Gestion de portefeuille : pas de chiffre d'affaires

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

Le chiffre d'affaires s'élève à 860 K€ contre 2 304 K€ soit une diminution de 1 444 K€ par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2016. Cette diminution s'explique par l'insuffisance de reconstitution du stock.

Au 30 juin 2017 le montant brut des stocks s'élève à 3 713 K€ TTC (hors provision pour dépréciation de stock) contre 4 319 K€ TTC au 31 décembre 2016.

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

Le montant du stock s'élève à :

- SCCV GUETHARY FRONTON : le stock s'élève à 101 K€

Concernant le recours des tiers une réunion amiable de l'ensemble des parties est programmée à la Mairie de GUETHARY fin juillet 2017.

- SCCV ANTONY ARON : le stock s'élève à 591 K€

Le permis de construire a été déposé fin mai 2017

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

Au 30 juin 2017 tous les locaux sont loués.

SCI PORT INVEST : un acte a été signé en juillet pour l'achat d'un local commercial à Toulouse d'une surface d'environ 100 m<sup>2</sup>. Le Quartier est en rénovation accélérée et plusieurs prospects sont intéressés pour la location du bien.

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

La situation est identique à celle du 31 décembre 2016

### 2-2 Description générale de la situation financière et des résultats de la société et des sociétés qu'elle contrôle au 30 juin 2017:

Les concours bancaires utilisés par le Groupe dans les comptes consolidés s'élèvent à 661 K€ soit :

- 400 K€ pour l'activité promotion immobilière.
- 261 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 2017 et non utilisée au 30 juin 2017.

### 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 FIC a signé une promesse de vente pour un immeuble d'habitation à Clichy d'une surface de 1500 m<sup>2</sup>. Sauf préemption, l'acte doit être régularisé en septembre prochain, Un acte d'achat vient d'être signé début juillet pour l'acquisition d'une partie d'un immeuble à Toulouse pour une surface d'environ 100 m<sup>2</sup> d'habitation.

Fin septembre 2016 le TGI de Paris a débouté la FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS et l'a condamnée à payer la somme de 235 K€ en principal au titre de l'annulation d'une vente réalisée en 2013. Le lot objet du litige redeviendra propriété de la Foncière.

La FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS a versé à la CARPA la somme de 326 K€ avec accessoires.

Elle a fait appel de cette décision, l'audience est fixée en septembre prochain, une provision complémentaire a été passée pour 31 K€ au 30 juin 2017.

# COURTOIS S.A.

## 2-3-2 Activité de promotion immobilière

COURTOIS SA a pris une participation de :

- 45 % pour la SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES en février 2017, projet de promotion en Midi-Pyrénées,
- 51 % dans le capital de la SCCV ANTONY ARON en avril 2017, projet de promotion à ANTONY (Hauts-De-Seine 92160)



# COURTOIS S.A.

## Informations Trimestrielles au 31 mars 2017

### 1- Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> Trimestre 2017 (en K€)

(En K€)	2016	2017
<b>Chiffre D'Affaires Courtois SA (Société Mère)</b>		
<i>Premier trimestre</i>	155	154
<b>Total Société Mère à fin mars</b>	<b>155</b>	<b>154</b>
<b>Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe</b>		
<i>Premier Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	776	340
Gestion des Immeubles	269	266
Promotion Immobilière		1
Gestion de Portefeuille	-	-
<b>Total Groupe cumul à fin mars</b>	<b>1 045</b>	<b>607</b>

# COURTOIS S.A.

## 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 2017) :**

- a) *Gestion d'immeubles* : 266 K€
- b) *Rénovation d'Immeubles* : 340 K€
- c) *Promotion Immobilière* : 1 K€
- c) *Gestion de portefeuille* : néant

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe Courtois totalise au 31 mars 2017 un montant de 607 K€ contre 1 045 K€ au 31 mars 2016.

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

La FIC a enregistré une vente sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2017, le chiffre d'affaires est de 310 K€ pour une seule vente contre 776 K€ au 1<sup>er</sup> trimestre 2016.

Il est rappelé que les lots ne sont vendus qu'une fois libérés et après rénovation.

Le montant du stock au 31 mars 2017 totalise un montant de 4 122 K€ TTC (hors provision pour dépréciation) soit une diminution de 39,49 % par rapport à fin mars 2016.

Des promesses de vente ont été signées pour un montant de 518 K€, et les actes devraient être régularisés fin juin 2017.

Sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2017, la FIC n'a pas enregistré d'autres nouvelles opérations.

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

SCCV GUETHARY- FRONTON :

Les échanges et négociations avec les auteurs du recours contre le permis de construire se poursuivent. Un projet de permis de construire modificatif leur a été soumis. Une réunion est prévue mi-mai avec les requérants afin d'établir un accord formel pour ce projet de permis de construire modificatif. Malgré les efforts de la SCCV pour autant qu'aucun accord ne soit trouvé à bref délai, le dossier sera instruit par le Tribunal Administratif

Promotion sur la Région de Toulouse

- SCCV CANAL 43 (détenion 45%) : Construction de 36 logements au cœur de la métropole toulousaine. Commercialisation effectuée en totalité, il reste un acte définitif à signer et la levée des réserves est en cours.

- SCCV RESIDENCE LAC (détenion 45%)  
Promotion immobilière de 38 lots. L'acquisition du terrain a eu lieu en février 2017.  
La commercialisation des lots est en cours.  
Le démarrage du gros œuvre est prévu pour le 4<sup>ième</sup> trimestre 2017.

- SCCV ONDES (détenion 45%) :  
La société a été créée en février 2017. Une opération de 33 logements est en cours, pour laquelle l'acquisition du terrain a eu lieu en mars 2017.  
La commercialisation des lots est en cours.  
Le démarrage du gros œuvre est prévu pour le 4<sup>ième</sup> trimestre 2017.

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

Cette activité totalise 266 K€ de loyers et charges appelés.

Tous les locaux sont loués au 31 mars 2017.

# COURTOIS S.A.

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

Situation inchangée depuis le 31 décembre 2016.

## **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 2017 s'élèvent à 293 K€, en diminution de plus de 87% par rapport au 31/03/2016, et ne concernent que l'activité « Immeuble de Placement ».

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

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

La Foncière Immobilière Courtois étudie 2 dossiers respectivement à Clichy et le 16<sup>ième</sup> arrondissement.

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

(92 160) Antony : création de la société civile de construction vente début avril 2017, projet de construction entre 11 et 13 lots. COURTOIS SA détient 51 % du capital. La signature de l'acte du terrain est programmée fin avril 2017.

