

COURTOIS S.A.

ANNEE 2018

- **1^{er} Trimestre 2018**
- **2^{ième} Trimestre 2018**
- **3^{ième} Trimestre 2018**
- **4^{ième} Trimestre 2018**

Chiffre d'affaires Annuel 2018
Informations Trimestrielles au 31 décembre 2018

1- Chiffre d'affaires Annuel 2018

(En K€)	2017	2018
Chiffre D'Affaires de COURTOIS SA (Société Mère)		
<i>Premier trimestre</i>	154	170
<i>Deuxième trimestre</i>	157	158
<i>Troisième trimestre</i>	154	164
<i>Quatrième trimestre</i>	167	483
Total Société Mère à fin décembre	632	975
Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe		
<i>Premier Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	340	623
Gestion des Immeubles	266	268
Promotion Immobilière	1	10
Gestion de Portefeuille	-	-
<i>Deuxième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	520	417
Gestion des Immeubles	265	242
Promotion Immobilière	4	6
Gestion de Portefeuille	-	-
<i>Troisième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	255	37
Gestion des Immeubles	266	256
Promotion Immobilière		7
Gestion de Portefeuille		
<i>Quatrième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	322	39
Gestion des Immeubles	266	256
Promotion Immobilière	12	326
Gestion de Portefeuille		
Total Groupe cumul à fin décembre	2 517	2 487

2- Rapport d'activité du 1^{er} janvier au 31 décembre 2018

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

- a) *Rénovation d'immeubles* : 1 116 K€ en baisse de 321 K€ par rapport au 31 décembre 2017
- b) *Promotion Immobilière* : 349 K€ contre 17 K€ en 2017
- c) *Gestion d'immeubles* : 1 022 K€ en baisse de 41K€ par rapport à l'année 2017
- d) *Gestion de portefeuille* : pas de chiffre d'affaires

Application de la norme IFRS 15 « Reconnaissance du chiffre d'affaires » en 2018.

Le seul impact identifié pour le Groupe COURTOIS au 1^{er} janvier 2018 est le reclassement des charges locatives remboursées par les locataires non plus en chiffre d'affaires mais en charges par nature.

Le montant de ces charges impactait le chiffre d'affaires de l'année 2017 de 78 K€, soit 23 K€ pour la Rénovation d'Immeubles et 55 K€ pour la Gestion d'Immeubles

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

Le chiffre d'affaires s'élève à 1 116 K€ en diminution de 21,07 % par rapport au 31 décembre 2017.

Cette insuffisance d'activité résulte de la mise en forme du dossier Clichy avant de procéder aux ventes des lots déjà réservés.

Le montant net du stock s'élève à 8 696 K€ contre un global de 9 321 K€ au 31.12.2017.

2-1-2-Activité de Promotion Immobilière :

- SCCV ANTONY ARON (détenion 51%) : vente en bloc de l'opération et signature en cours du contrat de réservation. Les diverses formalités administratives habituelles sont en voie d'achèvement.
- CUGNAUX (détenion 100%) : chiffre d'affaires d'un montant de 391 K€ enregistré selon l'avancement de l'opération. Dossier conforme aux prévisions. Le site est recherché car positionné dans un secteur dynamique de la métropole toulousaine.

Promotion sur la Région de Toulouse

- SCCV RESIDENCE LAC (détenion 45%) : 38 lots. Le taux d'avancement des travaux est de 90% et le taux de commercialisation est de 91%.

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

Situation Inchangée.

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

Statu quo.

2-2 Description générale de la situation financière et des résultats de la société ainsi que celle des sociétés qu'elle contrôle au 31 décembre 2018

Les concours bancaires utilisés par le Groupe* dans les comptes consolidés s'élèvent à 5 019 K€ soit :

- 4 510 K€ pour l'activité de rénovation d'immeubles.
- 400 K€ pour l'activité promotion immobilière (*).
- 109 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 2019 et non utilisée au 31 décembre 2018.

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

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

Comme Indiqué précédemment cette activité, principalement le dossier Clichy, devrait être extériorisé en 2019, 2020.

2-3-2-Activité de promotion immobilière

Les deux dossiers significatifs, Antony Aron d'une part et Cugnaux d'autre part se présentent favorablement.



Informations Trimestrielles au 30 septembre 2018

Diffusé le 17 octobre 2018

1-Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2018

(En K€)	2017	2018
Chiffre D'Affaires Courtois SA (Société Mère)		
<i>Premier trimestre</i>	154	170
<i>Deuxième trimestre</i>	157	158
<i>Troisième trimestre</i>	154	164
Total Société Mère au 30 septembre	465	492
Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe		
Premier Trimestre		
Rénovation d'Immeubles	340	623
Gestion des Immeubles	266	268
Promotion Immobilière	1	10
Gestion de Portefeuille	-	-
Deuxième Trimestre		
Rénovation d'Immeubles	520	417
Gestion des Immeubles	265	242
Promotion Immobilière	4	6
Gestion de Portefeuille	-	-
Troisième Trimestre		
Rénovation d'Immeubles	255	37
Gestion des Immeubles	266	256
Promotion Immobilière		7
Gestion de Portefeuille		
Total Groupe cumul au 30 septembre	1 917	1 866

2-Rapport d'activité du 1^{er} janvier au 30 septembre 2018

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

- a) *Rénovation d'immeubles* : 1077 K€ en baisse de 1 115 K€ par rapport au 30 septembre 2017
- b) *Gestion d'immeubles* : 766 K€ contre 797 K€ au 30 septembre 2017
- c) *Promotion Immobilière* : 23 K€ contre 5 K€ au 30 septembre 2017
- d) *Gestion de portefeuille* : pas de chiffre d'affaires

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

Le chiffre d'affaires s'élève à 1 077 K€ contre 1 115 K€ par rapport 30 septembre 2017. Cette diminution s'explique principalement par le décalage temporaire du dossier Clichy.

Le montant brut des stocks s'élève à 8 704 K€ TTC (hors provision pour dépréciation de stock) contre 9 618 K€ TTC au 30 septembre 2017.

2-1-2-Activité de Promotion Immobilière :

- CUGNAUX : le stock s'élève à 77 K€. Le permis est purgé de tout recours des tiers, l'acte a été régularisé le 5 octobre pour l'acquisition de trois parcelles et concomitamment à la vente de deux lots à viabiliser. Les travaux de VRD (travaux de voirie et réseaux) devraient débuter à bref délai pour une livraison au 2^{ème} semestre 2019.
- SCCV ANTONY ARON : le stock s'élève à 710 K€ ; l'attestation de non recours a été délivrée par la Mairie en date du 19 septembre dernier.

Promotion sur la Région de Toulouse

- SCCV RESIDENCE LAC (détenion 45%) : Promotion immobilière de 38 lots., le taux d'avancement des travaux est de 60% et le taux de commercialisation est de 85%.
- SCCV ONDES (détenion 45%) : Promotion immobilière de 33 logements. Situation inchangée depuis le 30/06/2018.

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

Au 30 septembre 2018 tous les locaux sont loués à l'exception du local commercial à Toulouse où les travaux sont en cours et à Asnières un lot d'habitation, le rénovation est terminé et doit-être commercialisé.

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

La situation est identique à celle du 30 juin 2018

2-2 Description générale de la situation financière et des résultats de la société et des sociétés qu'elle contrôle au 30 septembre 2018

Les concours bancaires utilisés par le Groupe* dans les comptes consolidés s'élèvent à 5 043 K€ soit :

- 4 510 K€ pour l'activité de rénovation d'immeubles.
- 400 K€ pour l'activité promotion immobilière.
- 133 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 30 septembre 2018.

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

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

Le dossier Clichy enregistrera les premières ventes en 2019.

2-3-2-Activité de promotion immobilière

Métropole Toulousaine : dossier en cours d'étude



Informations Trimestrielles au 30 juin 2018

Diffusé le 1^{er} août 2018 après bourse

1-Chiffre d'affaires du 2^{ème} trimestre 2018 (en K€)

(En K€)	2017	2018
Chiffre D'Affaires Courtois SA (Société Mère)		
<i>Premier trimestre</i>	154	170
<i>Deuxième trimestre</i>	157	158
Total Société Mère au 30 juin	311	328
Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe		
<i>Premier Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	340	623
Gestion des Immeubles	266	268
Promotion Immobilière	1	10
Gestion de Portefeuille	-	-
<i>Deuxième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	520	417
Gestion des Immeubles	265	242
Promotion Immobilière	4	6
Gestion de Portefeuille	-	-
Total Groupe cumul au 30 juin	1396	1 566

2-Rapport d'activité du 1^{er} janvier au 30 juin 2018

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

- a) Gestion d'immeubles : 510 K€ contre 531 K€ au premier semestre 2017
- b) Rénovation d'immeubles : 1040 K€ contre 860 K€ au premier semestre 2017
- c) Promotion Immobilière : 16 K€ contre 5 K€ au premier semestre 2017
- c) Gestion de portefeuille : pas de chiffre d'affaires

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

Au 30 juin 2018 le montant brut des stocks s'élève à 8 666 K€ TTC (hors provision pour dépréciation de stock) contre 9 372 K€ TTC au 31 décembre 2017.

2-1-2-Activité de Promotion Immobilière :

- SCCV GUETHARY FRONTON

Dossier clôturé à fin juin 2018 voir rubrique 2-3-2.

- SCCV ANTONY ARON : le stock s'élève à 666 K€

Le permis de construire a été accordé pour les 3 parcelles le début juin 2018 et devrait être purgé de tout recours des tiers en septembre prochain.

- Opération Cugnaux COURTOIS SA

Obtention du permis en mai 2018 qui devrait être purgé des recours des tiers avant fin juillet prochain

Le montant du stock s'élève à 68 K€

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

Sauf le local commercial à Toulouse et un studio à Asnières simultanément en travaux, tous les locaux sont loués.

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

La situation est identique à celle du 31 décembre 2017

2-2 Description générale de la situation financière et des résultats de la société et des sociétés qu'elle contrôle au 30 juin 2018 :

Les concours bancaires utilisés par le Groupe dans les comptes consolidés s'élèvent à 5 067 K€ soit :

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

En sus des crédits sur stocks, la Foncière Immobilière Courtois dispose d'une autorisation ponctuelle de 1 000 K€, à échéance du 31 octobre 2018 et non utilisée au 30 juin 2018.

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

- Clichy

En juin 2018 l'Assemblée Générale a entériné les demandes techniques de la Foncière Immobilière Courtois.

2-3-2-Activité de promotion immobilière

- SCCV GUETHARY FRONTON

Suite à un récent protocole, le Groupe Courtois a été indemnisé et en conséquence a renoncé à faire valoir ses droits à construire sur ce dossier initié en 2014. (cf. communiqué du 28 juin 2018)



Informations Trimestrielles au 31 mars 2018

Diffusé le 19 avril 2018 après bourse

1-Chiffre d'affaires du 1^{er} Trimestre 2018 (en K€)

(En K€)	2017	2018
Chiffre D'Affaires Courtois SA (Société Mère)		
<i>Premier trimestre</i>	154	170
Total Société Mère à fin mars	154	170
Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe		
<i>Premier Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	340	623
Gestion des Immeubles	266	268
Promotion Immobilière	1	10
Gestion de Portefeuille	-	-
Total Groupe cumul à fin mars	607	901

2-Rapport d'activité du 1^{er} janvier au 31 mars 2018

2-1) Montant net par branche d'activité du chiffre d'affaires (pour le 1^{er} trimestre 2018) :

- a) Gestion d'immeubles : 268 K€
- b) Rénovation d'Immeubles : 623 K€
- c) Promotion Immobilière : 10 K€
- c) Gestion de portefeuille : néant

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe Courtois totalise au 31 mars 2018 un montant de 901 K€ contre 607 K€ au 31 mars 2017.

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

La FIC a enregistré deux ventes sur le 1^{er} trimestre 2018, le chiffre d'affaires est de 570 K€ contre 310 K€ au 1^{er} trimestre 2017.

Le montant du stock au 31 mars 2018 totalise un montant de 8 940 K€ TTC (hors provision pour dépréciation)

2-1-2 Activité de promotion Immobilière :

- SCCV GUETHARY FRONTON : le stock s'élève à 109 K€
Situation inchangée depuis le 31 décembre 2017 dans l'attente de la décision du Tribunal Administratif de Pau ; des pourparlers ont été amorcés.
- SCCV ANTONY ARON : le stock s'élève à 647 K€ ;
Le permis de construire est en cours d'instruction sur les trois terrains, pris dans leur ensemble.

Promotion sur la Région de Toulouse

a) CUGNAUX :

Il s'agit de la 1^{ere} phase de ce dossier, dont le permis en vue de faire édifier 3 locaux d'activité a été déposé fin février 2018.

La seconde phase interviendra ultérieurement.

b) PLAISANCE DU TOUCH

SCCV RESIDENCE LAC (détention 45%)

Promotion immobilière de logements soit 36 lots.

Ce dossier évolue favorablement et la quasi-totalité des lots, est signée ou réservée.

La rapidité du chantier reste toutefois soumise à l'ampleur des intempéries.

2-1-3 Activité de gestion des immeubles :

Cette activité totalise 268 K€ de loyers et charges appelés.

2-1-4 Activité de gestion de Portefeuille :

SARL STP : situation inchangée depuis le 31 décembre 2017.

2-2) Description générale de la situation financière et des résultats de la société et des sociétés qu'elle contrôle au 31 mars 2018 :

Les concours bancaires utilisés par le Groupe* dans les comptes consolidés s'élèvent à 5 091 K€ soit :

- 4 510 K€ pour l'activité de rénovation d'immeubles.
- 400 K€ pour l'activité promotion immobilière.
- 181 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 mars 2018.

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

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

Activité Rénovation d'immeubles :

Pas d'acquisition nouvelle au cours du 1^{er} trimestre. A noter que les travaux de réhabilitation se poursuivent pour l'immeuble avenue de Muret à Toulouse.

