

COURTOIS S.A.

ANNEE 2019

- **1^{er} Trimestre 2019**
- **2^{ième} Trimestre 2019**
- **3^{ième} Trimestre 2019**
- **4^{ième} Trimestre 2019**

Informations Trimestrielles au 31 décembre 2019

1- Chiffre d'affaires Annuel 2019

Diffusé le 19 février 2020 après bourse

(En K€)	2018	2019
Chiffre D'Affaires de COURTOIS SA (Société Mère)		
<i>Premier trimestre</i>	170	160
<i>Deuxième trimestre</i>	158	178
<i>Troisième trimestre</i>	164	246
<i>Quatrième trimestre</i>	483	174
Total Société Mère à fin décembre	975	758
Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe		
<i>Premier Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	623	41
Gestion des Immeubles	268	260
Promotion Immobilière	10	-
Gestion de Portefeuille	-	-
<i>Deuxième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	417	578
Gestion des Immeubles	242	260
Promotion Immobilière	6	3952
Gestion de Portefeuille	-	-
<i>Troisième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	37	38
Gestion des Immeubles	256	252
Promotion Immobilière	7	86
Gestion de Portefeuille	-	-
<i>Quatrième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	39	38
Gestion des Immeubles	256	251
Promotion Immobilière	326	14
Gestion de Portefeuille	-	-
Total Groupe cumul à fin décembre	2 487	5 770

2- Rapport d'activité du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019

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

- a) *Rénovation d'immeubles : 695 K€ en baisse de 421 K€ par rapport au 31 décembre 2018*
- b) *Promotion Immobilière : 4 052 K€ en très forte hausse par rapport au 31 décembre 2018*
- c) *Gestion d'immeubles : 1 023 K€ identique au 31 décembre 2018*
- d) *Gestion de portefeuille : pas de chiffre d'affaires*

Le chiffre d'affaires est en forte augmentation suite à l'enregistrement de la commercialisation de l'opération de promotion de la société SCCV ANTONY ARON.

COURTOIS SA au Capital de 1.673.940 Euros
Siège Social : 3, rue Mage - 31000 TOULOUSE

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

Le chiffre d'affaires s'élève à 695 K€ en diminution de 37,72 % par rapport au 31 décembre 2018. Cette insuffisance d'activité résulte de la mise en forme du dossier Clichy et de nouvelles acquisitions d'immeubles.

Le montant net du stock s'élève à 8 722 K€ contre un global de 8 696 K€ au 31.12.2018.

2-1-2-Activité de Promotion Immobilière :

- SCCV ANTONY ARON (détenue 51%) :
Le prêt travaux d'un montant de 900 K€ est utilisé à hauteur de 209 K€ au 31 décembre 2019.
Le début des travaux devrait en principe intervenir au cours du 1^{er} trimestre 2020.
- Opération CUGNAUX (détenue 100 % COURTOIS SA) : le montant du stock est de 1 149 K€ HT
 - acquisition en novembre dernier de 5 parcelles d'habitation en cours de commercialisation.
 - Bâtiment de commerce et de bureaux : le bâtiment est en cours de livraison, un lot doit être acté courant du 1^{er} trimestre 2020.

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

Situation Inchangée.

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

Néant

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 2019

Les concours bancaires utilisés par le Groupe dans les comptes consolidés s'élèvent à 4 731 K€ soit :

- 4 510 K€ pour l'activité de rénovation d'immeubles.
- 209 K€ pour l'activité promotion immobilière (*).
- 12 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 2020 et non utilisée au 31 décembre 2019.

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

SCCV RESIDENCE DU LAC : entité détenue à 45 % par COURTOIS SA et mise en équivalence,

Le résultat non audité de cette filiale fait apparaître un déficit de l'ordre de 228 K€, sachant qu'une procédure est sur le point d'être lancée à l'encontre de l'architecte et d'une part de la maîtrise d'œuvre d'exécution et d'autre part d'assistance de maîtrise d'ouvrage pour défaut de métré et suivi du chantier.

Ce déficit impactera le résultat net consolidé du Groupe.

Le Résultat net consolidé, non audité à ce jour, devrait être de l'ordre de 150 K€ part du Groupe.

2-3-1-Activité gestion d'immeuble

Dans le 18^{ème} arrondissement ; les murs commerciaux loués à un preneur de mauvaise foi ont été libérés en 2019 et seront vendus au cours du 1^{er} Trimestre 2020.

2-3-2-Activité de promotion immobilière

A Antony le programme en cours enregistre un décalage minime résultant d'une pollution partielle d'un des trois terrains objet de la promotion. Techniquement la pollution sera neutralisée et son incidence financière contenue.



Informations Trimestrielles au 30 septembre 2019

Diffusé le 16 octobre 2019 après bourse

1- Chiffre d'affaires du 3^{ème} Trimestre 2019 (en K€)

(En K€)	2018	2019
Chiffre D'Affaires Courtois SA (Société Mère)		
<i>Premier trimestre</i>	170	160
<i>Deuxième trimestre</i>	158	178
<i>Troisième trimestre</i>	164	246
Total Société Mère au 30 septembre	492	584
Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe		
Premier Trimestre		
Rénovation d'Immeubles	623	41
Gestion des Immeubles	268	260
Promotion Immobilière	10	-
Gestion de Portefeuille	-	-
Deuxième Trimestre	-	-
Rénovation d'Immeubles	417	578
Gestion des Immeubles	242	260
Promotion Immobilière	6	3952
Gestion de Portefeuille	-	-
Troisième Trimestre		
Rénovation d'Immeubles	37	38
Gestion des Immeubles	256	252
Promotion Immobilière	7	86
Gestion de Portefeuille	-	-
Total Groupe cumul au 30 septembre	1 866	5 467

2-Rapport d'activité du 1^{er} janvier au 30 septembre 2019

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

- a) Rénovation d'immeubles : 657 K€ contre 1 077 K€ au 30 septembre 2018
- b) Gestion d'immeubles : 772 K€ contre 766 K€ au 30 septembre 2018
- c) Promotion Immobilière : 4 038 K€ contre 23 K€ au 30 septembre 2018
- d) Gestion de portefeuille : pas de chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est en forte augmentation suite à l'enregistrement de la commercialisation de l'opération de promotion de la société SCCV ANTONY ARON.

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

COURTOIS SA au Capital de 1.673.940 Euros
Siège Social : 3, rue Mage - 31000 TOULOUSE

Le montant du stock brut au 30 septembre 2019 totalise un montant de 8 737 K€.

2-1-2-Activité de Promotion Immobilière :

- COURTOIS SA opération CUGNAUX

Le montant du stock au 30 septembre 2019 s'élève à 431 K€

- SCCV ANTONY ARON (détenion 51%)

Le prêt travaux d'un montant de 900 K€ est utilisé à hauteur de 214 K€ au 30 septembre.

La sélection finale des entreprises s'achève pour un lancement de la construction en principe en novembre 2019.

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

SCI PORT INVEST : Après expulsion du locataire professionnel en août dernier ce lot situé 75018 PARIS sera vendu à bref délai.

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

- SOCIETE TOULOUSAINNE DE PORTEFEUILLE

Situation identique au 30 juin 2019

2-2 Description générale de la situation financière et des résultats de la société et des sociétés qu'elle contrôle au 30 septembre 2019 :

Les concours bancaires utilisés par le Groupe dans les comptes consolidés s'élèvent au 30 septembre 2019 à 4 760 K€ soit :

- 4 510 K€ pour l'activité de rénovation d'immeubles.
- 214 K€ pour l'activité promotion immobilière.
- 36 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 2019 et non utilisée au 30 septembre 2019.

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 promotion immobilière

- A CUGNAUX METROPOLE TOULOUSAINNE

Phase 1 : Les terrains viabilisés seront livrés en principe avant fin décembre prochain

Phase 2 : Acquisition des terrains à lotir fin novembre 2019

Phase 3 : Bâtiment C en cours de construction

- A PLAISANCE DU TOUCH METROPOLE TOULOUSAINNE (SCCV RESIDENCE DU LAC)

Les travaux sont terminés :

Bâtiment A livré

Bâtiment B en cours de réception

La quasi-totalité du programme est vendue outre 2 réservations en cours



Informations Trimestrielles au 30 juin 2019

Diffusé le 1^{er} août 2019 après bourse

1-Chiffre d'affaires du 2^{ème} Trimestre 2019 (en K€)

(En K€)	2018	2019
Chiffre D'Affaires Courtois SA (Société Mère)		
<i>Premier trimestre</i>	170	160
<i>Deuxième trimestre</i>	158	178
Total Société Mère au 30 juin	328	338
Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe		
<i>Premier Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	623	41
Gestion des Immeubles	268	260
Promotion Immobilière	10	-
Gestion de Portefeuille	-	-
<i>Deuxième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	417	578
Gestion des Immeubles	242	260
Promotion Immobilière	6	3952
Gestion de Portefeuille	-	-
Total Groupe cumul au 30 juin	1566	5 091

2- Rapport d'activité du 1^{er} janvier au 30 juin 2019

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

- a) *Gestion d'immeubles : 520 K€ contre 510 K€ au premier semestre 2018*
- b) *Rénovation d'immeubles : 619 K€ contre 1 040 K€ au premier semestre 2018*
- c) *Promotion Immobilière : 3 952 K€ contre 16 K€ au premier semestre 2018*
- c) *Gestion de portefeuille : pas de chiffre d'affaires*

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe Courtois au 30 juin 2019 est en forte augmentation suite à l'enregistrement de la commercialisation de l'opération de promotion de la société SCCV ANTONY ARON.

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

Le montant du stock brut au 30 Juin 2019 totalise un montant de 8 732 K€. Le dossier Clichy avance techniquement.

2-1-2-Activité de Promotion Immobilière :

- COURTOIS SA opération CUGNAUX

COURTOIS SA au Capital de 1.673.940 Euros
Siège Social : 3, rue Mage - 31000 TOULOUSE

Le montant du stock au 30 juin 2019 s'élève à 265 K€

Le bâtiment de locaux d'activités d'environ 732 m², propriété de COURTOIS SA devrait être livré début 2020.

- SCCV ANTONY ARON (détection 51%)

L'acte de vente en bloc en VEFA (vente en état futur d'achèvement) a été signé en avril dernier pour un montant HT de 9 175 K€ avec un chiffre d'affaires constaté de 3 936 K€ dans les comptes consolidés au 30 juin 2019 et remboursement du prêt de 2 600 K€.

Le prêt travaux d'un montant de 900 K€ est utilisé pour 199 K€ au 30 juin.

Comme prévu, le lancement des travaux devrait intervenir fin 2019.

- SCCV RESIDENCE LAC (détection 45%)

La date de livraison est décalée au 3ème trimestre 2019

Le prêt de 400 K€ a été remboursé fin juin.

- SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES (détection 45%)

La proposition finale du bailleur social a été refusée par les associés qui examinent la nouvelle configuration du dossier.

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

Au 30 juin 2019 tous les locaux sont loués, sauf le local commercial à Toulouse où les travaux sont sur le point d'être terminés
La SCI AMPERE a vendu en avril dernier un lot d'habitation à Asnières, pour un montant net de 202 K€

SCI PORT INVEST : procédure de résiliation du bail commercial pour loyer impayés, l'expulsion est en cours, les locaux devraient être récupérés avant fin septembre prochain.

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

- SOCIETE TOULOUSAINNE DE PORTEFEUILLE

Aucune activité

2-2 Description générale de la situation financière et des résultats de la société et des sociétés qu'elle contrôle au 30 juin 2019 :

Les concours bancaires utilisés par le Groupe dans les comptes consolidés s'élèvent au 30 juin 2019 à 4 770 K€ soit :

- 4 510 K€ pour l'activité de rénovation d'immeubles.
- 199 K€ pour l'activité promotion immobilière.
- 61 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 2019 et non utilisée au 30 juin 2019.

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 FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS a vendu un lot d'habitation dans le 18^{ème} arrondissement pour un montant de 540 K€.

2-3-2-Activité de promotion immobilière

A Antony Ile de France

Mise en chantier du programme de la SCCV Antony Aron

A Cugnaux Métropole Toulousaine

Poursuite des travaux d'un immeuble d'activités.



Informations Trimestrielles au 31 mars 2019

Diffusé le 17 avril 2019 après bourse

1- Chiffre d'affaires du 1^{er} Trimestre 2019 (en K€)

(En K€)	2018	2019
Chiffre D'Affaires Courtois SA (Société Mère)		
<i>Premier trimestre</i>	170	160
Total Société Mère à fin mars	170	160
Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe		
<i>Premier Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	623	41
Gestion des Immeubles	268	260
Promotion Immobilière	10	
Gestion de Portefeuille	-	
Total Groupe cumul à fin mars	901	301

2- Rapport d'activité du 1^{er} janvier au 31 mars 2019

2-1) Montant net par branche d'activité du chiffre d'affaires (pour le 1^{er} trimestre 2019) :

- a) *Gestion d'immeubles : 260 K€*
- b) *Rénovation d'Immeubles : 41 K€*
- c) *Promotion Immobilière : néant*
- d) *Gestion de portefeuille : néant*

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe Courtois totalise au 31 mars 2019 un montant de 301 K€ contre 901 K€ au 31 mars 2018.

Cette baisse momentanée résulte de l'absence de vente de lots d'habitation sur ce 1^{er} trimestre.

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

Le montant du stock brut au 31 mars 2019 totalise un montant de 8 801K€ TTC.

2-1-2 Activité de promotion Immobilière :

- SCCV ANTONY ARON : Stock de 3 301 K€ et signature récente de l'acte de vente en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement).

Promotion sur la Région de Toulouse

- a) SCCV RESIDENCE LAC (détenion 45%) : Livraison prévue à fin juin 2019

2-1-3 Activité de gestion des immeubles :

COURTOIS SA au Capital de 1.673.940 Euros
Siège Social : 3, rue Mage - 31000 TOULOUSE

Cette activité totalise 260 K€ de loyers.

2-1-4 Activité de gestion de Portefeuille :

SARL STP : situation inchangée depuis le 31 décembre 2018.

2-2) Description générale de la situation financière et des résultats de la société et des sociétés qu'elle contrôle au 31 mars 2019 :

Les concours bancaires utilisés par le Groupe* dans les comptes consolidés s'élèvent à 7 195 K€ soit :

- 4 510 K€ pour l'activité de rénovation d'immeubles.
- 2 600 K€ pour l'activité promotion immobilière (acquisition de deux parcelles).
- 85 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 mars 2019.

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

Activité Rénovation d'immeubles :

A Paris : un acte de vente doit être régularisé pour un lot d'habitation d'une surface de 45 m² avant fin juin prochain.

Activité Gestion d'Immeubles :

A Paris :

- le Tribunal de Grande Instance vient d'autoriser une filiale du Groupe à récupérer des locaux commerciaux de 80 m² dans le 18^{ième} arrondissement ; et
- une cession d'un lot habitation interviendra au cours du second trimestre.

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

