

COURTOIS S.A.

ANNEE 2020

- **1^{er} Trimestre 2020**
- **2^{ième} Trimestre 2020**
- **3^{ième} Trimestre 2020**
- **4^{ième} Trimestre 2020**

Informations Trimestrielles au 31 décembre 2020

Diffusé le 17 février 2021

Chiffre d'affaires Annuel 2020

(En K€)	2019	2020
Chiffre D'Affaires de COURTOIS SA (Société Mère)		
<i>Premier trimestre</i>	160	165
<i>Deuxième trimestre</i>	178	394
<i>Troisième trimestre</i>	246	176
<i>Quatrième trimestre</i>	174	865
Total Société Mère à fin décembre	758	1600
Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe		
<i>Premier Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	41	538
Gestion des Immeubles	260	255
Promotion Immobilière	-	
Gestion de Portefeuille	-	-
<i>Deuxième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	578	40
Gestion des Immeubles	260	239
Promotion Immobilière	3952	952
Gestion de Portefeuille	-	
<i>Troisième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	38	49
Gestion des Immeubles	252	262
Promotion Immobilière	86	443
Gestion de Portefeuille	-	
<i>Quatrième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	38	39
Gestion des Immeubles	251	203
Promotion Immobilière	14	1544
Gestion de Portefeuille	-	-
Total Groupe cumul à fin décembre	5 770	4 564

2-Rapport d'activité du 1^{er} janvier au 31 décembre 2020

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

- a) *Rénovation d'immeubles* : 666 K€ en baisse de 695 K€ par rapport au 31 décembre 2019
- b) *Promotion Immobilière* : 2 939 K€ contre 4 052 K€ au 31 décembre 2019
- c) *Gestion d'immeubles* : 959 K€ contre 1 023 K€ au 31 décembre 2019
- d) *Gestion de portefeuille* : pas de chiffre d'affaires

La comptabilisation à l'avancement du chiffre d'affaires conduit mécaniquement à une baisse de la branche d'activité de la Promotion Immobilière par rapport au 31 décembre 2019.

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

Le chiffre d'affaires s'élève à 666 K€ au 31 décembre 2020.

Le montant net du stock s'élève à 8 364 K€ contre un global de 8 722 K€ au 31 décembre 2019.

2-1-2-Activité de Promotion Immobilière :

- SCCV ANTONY ARON (détenion 51%) :
Le prêt travaux d'un montant de 900 K€ est utilisé à hauteur de 446 K€ au 31 décembre 2020.
- Opération CUGNAUX (détenion 100 % COURTOIS SA) : le montant du stock est de 1 183 K€ HT concerne essentiellement la phase 3 du bâtiment C.
 - Phase 2 : Vente de la totalité des 5 parcelles d'habitation au 31 décembre 2020 pour un montant de 633 K€.

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

Le chiffre d'affaires est en baisse suite aux cessions ci-dessous :

- SCI PORT INVEST : local commercial Rue du Ruisseau à Paris 18^{ème} en février 2020.
- SCI CAUDRA et NORD INVEST : ventes des deux immeubles de placement au 30 septembre 2020.

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 2020

Les concours bancaires utilisés par le Groupe dans les comptes consolidés s'élèvent à 4 957 K€ soit :

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

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

Les préalables techniques et juridiques sur l'opération à Clichy ont été évacués, le lancement de la commercialisation est prévu pour l'exercice 2021.

Procédure contre un ancien prestataire de la FIC : l'exécution de la décision rendu par le Tribunal de Commerce a été confié à l'huissier, pour autant compte tenu de l'éventuelle insolvabilité du débiteur la FIC a provisionné un montant de 288 K€ au 31 décembre 2020.

L'issue de ce contentieux dépend des diverses procédures initiées par la Foncière Immobilière Courtois.

2-3-1-Activité gestion d'immeuble

Le bail du 33 rue de Rémusat a expiré au 31 décembre 2020. Il est renouvelé à l'identique, échéance au 31 décembre 2029 aux conditions d'usage.

2-3-2-Activité de promotion immobilière

Réserve faite d'une recrudescence de la crise sanitaire, l'opération Antony Aron est en voie d'avancement et en principe la livraison est fixée avant le 31 décembre prochain.

La commercialisation de l'opération Cugnaux se poursuit bien que ralentie par les mesures administratives en vigueur.



Informations Trimestrielles au 30 septembre 2020

Diffusé le 21 octobre 2020 après bourse

1-Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2020

(En K€)	2019	2020
Chiffre D'Affaires Courtois SA (Société Mère)		
<i>Premier trimestre</i>	160	165
<i>Deuxième trimestre</i>	178	394
<i>Troisième trimestre</i>	246	176
Total Société Mère au 30 septembre	584	735
Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe		
Premier Trimestre		
Rénovation d'Immeubles	41	538
Gestion des Immeubles	260	255
Promotion Immobilière		
Gestion de Portefeuille		-
Deuxième Trimestre		
Rénovation d'Immeubles	578	40
Gestion des Immeubles	260	239
Promotion Immobilière	3952	952
Gestion de Portefeuille		
Troisième Trimestre		
Rénovation d'Immeubles	38	49
Gestion des Immeubles	252	262
Promotion Immobilière	86	443
Gestion de Portefeuille		
Total Groupe cumul au 30 septembre	5 467	2 778

2-Rapport d'activité du 1^{er} janvier au 30 septembre 2020

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

- a) Rénovation d'immeubles : 756 K€ contre 657 K€ au 30 septembre 2019
- b) Gestion d'immeubles : 627 K€ contre 772 K€ au 30 septembre 2019
- c) Promotion Immobilière : 1 395 K€ contre 4 038 K€ au 30 septembre 2019
- d) Gestion de portefeuille : pas de chiffre d'affaires

La comptabilisation à l'avancement du chiffre d'affaires conduit mécaniquement à une baisse de la branche d'activité de la Promotion Immobilière par rapport au 30 septembre 2019.

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

Le montant du stock brut au 30 septembre 2020 totalise un montant de 8 399 K€.

2-1-2-Activité de Promotion Immobilière :

- COURTOIS SA opération CUGNAUX

Le montant du stock au 30 septembre 2020 s'élève à 1 558 K€

- SCCV ANTONY ARON (détenion 51%)

Le chiffre d'affaires dans les comptes consolidés au 30 septembre 2020 est d'un montant de 1 196 K€
Le prêt travaux d'un montant de 900 K€ est utilisé à hauteur de 869 K€ au 30 septembre.

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

SCI CAUDRA et NORD INVEST : cession des immeubles de placement en date du 30 septembre 2020

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

- SOCIETE TOULOUSAINNE DE PORTEFEUILLE

Situation identique au 30 juin 2020 et portefeuille en extinction.

2-2 Description générale de la situation financière et des résultats de la société et des sociétés qu'elle contrôle au 30 septembre 2020 :

Les concours bancaires utilisés par le Groupe dans les comptes consolidés s'élèvent au 30 septembre 2020 à 5 380 K€ soit :

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

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

Deux filiales du Groupe COURTOIS ont signé un acte de vente en date du 30 septembre 2020 sur la cession d'un actif situé en Occitanie Ouest pour la somme de 3 200 K€ net vendeur.
Après déduction de l'impôt sur les sociétés, le Groupe COURTOIS a prévu de réinvestir ultérieurement ce montant dans un immeuble de placement.

2-3-1-Activité de promotion immobilière

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

Une procédure est en cours pour la mise en cause de l'architecte et de la maîtrise d'œuvre à la demande des associés de la RESIDENCE DU LAC.

Cette action, au final, vu le bien fondé de la SCCV RESIDENCE DU LAC partiellement admis par l'adversaire lors d'un essai de conciliation doit contribuer à restaurer l'équilibre du dossier.



Informations Trimestrielles au 30 juin 2020

Diffusé le 31 juillet 2020 après bourse

1-Chiffre d'affaires du 2^{ème} trimestre 2020

(En K€)	2019	2020
Chiffre D'Affaires Courtois SA (Société Mère)		
<i>Premier trimestre</i>	160	165
<i>Deuxième trimestre</i>	178	394
Total Société Mère au 30 juin	338	559
Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe		
<i>Premier Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	41	538
Gestion des Immeubles	260	255
Promotion Immobilière		
Gestion de Portefeuille		-
<i>Deuxième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	578	40
Gestion des Immeubles	260	239
Promotion Immobilière	3952	952
Gestion de Portefeuille		
Total Groupe cumul au 30 juin	5091	2024

2-Rapport d'activité du 1^{er} janvier au 30 juin 2020

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

- a) *Gestion d'immeubles : 494 K€ contre 520 K€ au premier semestre 2019*
- b) *Rénovation d'immeubles : 578 K€ contre 619 K€ au premier semestre 2019*
- c) *Promotion Immobilière : 952 K€ contre 3 952 K€ au premier semestre 2019*
- c) *Gestion de portefeuille : pas de chiffre d'affaires*

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe COURTOIS au 30 juin 2020 est en forte diminution [par rapport au chiffre d'affaires au 30 juin 2019 qui avait été impacté par] l'enregistrement au 30 juin 2019 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 2020 totalise un montant de 8 400 K€. La FONCIERE a vendu fin mars 2020 deux lots d'habitation pour un montant de 501 K€.

2-1-2-Activité de Promotion Immobilière :

- COURTOIS SA opération CUGNAUX
 - Opération CUGNAUX (détenion 100%) : le montant du stock au 30 juin est de 1557 K€ HT pour les 3 phases.
 - Phase 1 : Les travaux de VRD (travaux de voirie et réseaux) devraient être livrés au cours du 2^{ème} semestre 2020.
 - Phase 2 : cinq parcelles d'habitation : : la totalité des parcelles sont sous promesse de vente En principe, la réalisation des promesses devrait intervenir avant le 31 décembre 2020
 - Phase 3 bâtiment de 8 lots de commerces et de bureaux : la livraison du bâtiment est intervenue fin juin, et un lot a été acté en juin 2020 pour un montant HT de 158 K€ HT. Deux lots sont loués.
- SCCV ANTONY ARON (détenion 51%)

Le chiffre d'Affaires dans les comptes consolidés au 30 juin 2020 est d'un montant de 759 K€ selon la méthode de l'avancement.

- SCCV RESIDENCE LAC (détenion 45%)

Une procédure est en cours pour la mise en cause de l'architecte et le la maîtrise d'œuvre à la demande des associés la RESIDENCE DU LAC.

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

Au 30 juin 2020, tous les locaux sont loués, sauf le local commercial à Toulouse d'une surface de 92 m².

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 2020 :

Les concours bancaires utilisés par le Groupe dans les comptes consolidés s'élèvent au 30 juin 2020 à 5 298 K€ soit :

- 4 510 K€ pour l'activité de rénovation d'immeubles.
- 786 K€ pour l'activité promotion immobilière.
- 2 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 2020 et non utilisée au 30 juin 2020.

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

Recherche active de nouveaux réseaux pour de nouveaux dossiers

2-3-2-Activité de promotion immobilière

La crise sanitaire a peu ralenti l'avancement des opérations de promotion.

Le dossier Antony Aron doit être livré avec un décalage d'environ 3 mois.

De nouveaux projets sont en cours avec une étude de l'impact des travaux et du prix de vente au m²



Informations Trimestrielles au 31 mars 2020

Diffusé le 22 avril 2020 après bourse

1-Chiffre d'affaires du 1^{er} Trimestre 2020 (en K€)

(En K€)	2019	2020
Chiffre D'Affaires Courtois SA (Société Mère)		
<i>Premier trimestre</i>	160	165
Total Société Mère à fin mars	160	165
Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe		
<i>Premier Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	41	538
Gestion des Immeubles	260	255
Promotion Immobilière	-	-
Gestion de Portefeuille	-	-
Total Groupe cumul à fin mars	301	793

2-Rapport d'activité du 1^{er} janvier au 31 mars 2020

2-1) Montant net par branche d'activité du chiffre d'affaires (pour le 1^{er} trimestre 2020) :

- a) *Gestion d'immeubles* : 255 K€
- b) *Rénovation d'Immeubles* : 538 K€
- c) *Promotion Immobilière* : néant
- d) *Gestion de portefeuille* : néant

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe Courtois totalise au 31 mars 2020 un montant de 793 K€ contre 301 K€ au 31 mars 2019.

Cette augmentation résulte de la vente de deux lots d'habitation sur le 1^{er} trimestre 2020.

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

Le montant du stock s'élève à 8 400 K€ TTC brut contre 8 801K€ TTC au 31 mars 2019
Cette diminution résulte de la vente de deux lots à Toulouse pour un montant de 501 K€

2-1-2 Activité de promotion Immobilière :

- SCCV ANTONY ARON : les travaux ont repris le 14 avril dernier après un mois d'interruption suite au COVID 19.

Promotion sur la Région de Toulouse

- Opération CUGNAUX (détenue 100%) : le montant du stock au 31 mars 2020 est de 1 373 K€ HT pour les 3 phases.
 - Phase 1 : Les travaux de VRD (travaux de voirie et réseaux) devraient être livrés au cours du 2^{ème} semestre 2020.
 - Phase 2 : cinq parcelles d'habitation en cours de commercialisation. Deux promesses de vente signées sur le 1^{er} trimestre 2020 En principe réalisation des promesses avant le 31 décembre 2020
 - Phase 3 bâtiment de commerce et de bureaux : en cours de livraison, un lot qui devait être acté, décalé en principe sur le 2^{ème} trimestre 2020.

2-1-3 Activité de gestion des immeubles :

Cette activité totalise 255 K€ de loyers.

2-1-4 Activité de gestion de Portefeuille :

SARL STP : situation inchangée depuis le 31 décembre 2019.

2-2) Description générale de la situation financière et des résultats de la société et des sociétés qu'elle contrôle au 31 mars 2020 :

Les concours bancaires utilisés par le Groupe dans les comptes consolidés s'élèvent à 5 132 K€ soit :

- 4 510 K€ pour l'activité de rénovation d'immeubles,
- 619 K€ pour l'activité promotion immobilière,
- 3 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 mars 2020.

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 :

- a) Les encaissements prévus ont eu lieu ;
- b) Clichy : Une Assemblée préliminaire des Copropriétaires a été tenue en février dernier

Activité Gestion d'Immeubles :

Les loyers du 1^{er} trimestre ont été encaissés en totalité.

COVID 19 :

Sauf le dossier ANTONY ARON le 1^{er} trimestre 2020 n'est pas directement impacté par la crise sanitaire ; toutes les conséquences pour le GROUPE COURTOIS ne se manifesteront qu'à compter du 2^{ème} trimestre 2020

