

**COURTOIS SA**  
**Société anonyme au capital de 1.673.940 Euros**  
**Siège social : 3, rue Mage BP 48531 – 31685 TOULOUSE CEDEX 6**  
**540 802 105 RCS TOULOUSE**  
**Tel : 05.62.26.73.22**  
**Fax : 05.62.26.74.82**  
**Contact: accueil@courtois.fr**  
**www.courtois-sa.com**



## RÉSULTATS ANNUELS 2018

Le Conseil d'Administration de COURTOIS SA, réuni le 20 mars 2019 sous la présidence de Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE, a arrêté les comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2018 qui seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte du 16 mai 2019.

Les Commissaires aux Comptes ont procédé à un audit des comptes annuels sociaux et consolidés de l'exercice 2018 et le rapport d'audit relatif à la certification desdits comptes est en cours d'émission.



### I- Comptes sociaux

La Société COURTOIS SA a réalisé un chiffre d'affaires de 976 K€ dont 627K€ de loyers et 32 K€ de prestations de services et 318 K€ de ventes de terrains.

Le résultat financier s'élève à 24 K€ et est composé principalement des revenus de participation et produits financiers des filiales.

La charge l'impôt sur les sociétés s'élève à 35 K€ pour l'exercice 2018

Les comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2018 font apparaître un bénéfice net de de 94 K€ contre 132 K€ en 2017.

Cette baisse du résultat résulte essentiellement de l'absence de dividendes en provenance des filiales.

### II- Comptes consolidés

Les informations financières consolidées sont établies en conformité avec le référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté par l'Union Européenne.

L'exercice 2018 malgré une insuffisance d'activité enregistre d'une part le montant de l'indemnisation suite au retrait de la SCCV GUETHARY FRONTON du dossier de promotion à Guéthary enlisé au Tribunal Administratif de PAU et d'autre part , un meilleur effet de la variation de la juste valeur des immeubles de placement

La norme IFRS 15 applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2018 « Reconnaissance du chiffre d'affaires » :

Le seul impact identifié pour le Groupe COURTOIS au 1<sup>er</sup> 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 laRénovation d'Immeubles et 55 K€ pour la Gestion d'Immeubles

Etats simplifiés en K€

<b>RESULTATS CONSOLIDES</b>	En K€	
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Chiffre d'affaires	2 487	2 517
Résultat opérationnel	840	344
Coût de l'endettement Financier Net	(100)	(37)
Résultat Financier	17	(3)
Charge d'Impôt	(198)	168
Quote- part du résultat des Sociétés mises en équivalence	9	50
<b>Résultat net</b>	<b>568</b>	<b>522</b>
<b>Résultats net part du groupe</b>	<b>554</b>	<b>504</b>

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2018 font apparaître un résultat net de 568 K€ contre 522 K€ au 31 décembre 2017.  
Le résultat consolidé s'établit :

Part de COURTOIS SA 554 K€  
Part des Minoritaires 14 K€

<b>DONNEES PAR ACTION (en Euros,</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Résultat net part du Groupe	7,64 €	6,94 €
Dividende proposé	1,15 €	2,00 €

	En K€	
<b>SITUATION FINANCIERE</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Capitaux propres part Groupe	18 379	17 983
Endettement Financier Brut	5 341	5 294
Valeur des Immeubles de placement	12 024	11 753
Stocks et en- cours	9 647	10 042

### III- Activité par branche d'activité dans les comptes sociaux

#### ▪ Activité de Rénovation d'Immeubles

##### SARL FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS (FIC)

Le chiffre d'affaires s'élève à 1 116 K€ dans les comptes consolidés, 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.

Le résultat net peu significatif est de 144 K€ à cause de l'insuffisance du chiffre d'affaires.

#### • Activité Promotion Immobilière

SCCV ANTONY-ARON (détenion à 51 %) : le montant du stock s'élève à 728 K€.

Programme de 27 logements d'habitation. Le permis de construire est purgé de tout recours de tiers et le contrat de réservation a été signé fin janvier 2019 pour la vente en bloc. Les travaux devraient débuter en septembre prochain.

CUGNAUX (détenion 100 %) : chiffre d'affaires d'un montant de 318 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.

SCCV RESIDENCE LAC (détenion 45%) : Commune au sud de Toulouse, opération de 36 logements. Le taux d'avancement des travaux est de 90% et le taux de commercialisation est de 91%.

SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES (détenion 45%) : Commune au nord de Toulouse, opération de 33 logements, les pourparlers sont en cours pour la vente de 26 logements sociaux.

#### ▪ Activité gestion des immeubles

Au 31 décembre 2018 tous les locaux sont loués sauf le local commercial récemment acquis à Toulouse.

SCI AMPERE : promesse de vente signée en février pour un local d'habitation à Asnières, l'acte doit être régularisé avant fin juin prochain pour un montant de 210 K€.

##### SCI PORT INVEST :

1/ Locataire d'un local commercial dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement : litige sur les loyers impayés d'un montant de 79 K€ provisionnés et résiliation du bail, le délibéré de l'audience de mars 2018 est toujours attendu (\*).

2/ Local commercial à Toulouse : les travaux devraient être terminés et loués avant la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2019.

(\*) Décision favorable rendue le 25 février 2019

## ▪ **Activité Gestion de Portefeuille**

### SOCIETE TOULOUSAINNE DE PORTEFEUILLE

BV3 (Banexi Ventures FCPR) créée en 2000 est remboursée à 67,11% du total appelé au 31 décembre 2018, Une nouvelle provision, de 2 K€ a été constatée sur l'exercice 2018.

La société STP clôture son exercice au 30 juin 2019 et fait l'objet d'un arrêté des comptes intermédiaires pour les comptes consolidés afin d'harmoniser les dates de clôture de toutes les Sociétés du Groupe.

## **IV- Financement**

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 mise en équivalence le montant des concours bancaires s'élève à 400 K€ dont 200 K€part Courtois Sa

## **V- Dividende**

Le Conseil d'Administration de COURTOIS SA proposera à la prochaine Assemblée Générale des actionnaires un dividende brut de 1,15 € par action. Le détachement du dividende interviendra le 24 mai 2019 et sa mise en paiement le 28 mai 2019.

\*

*Des informations plus complètes sur COURTOIS SA peuvent être obtenus sur son site Internet [www.courtois-sa.com](http://www.courtois-sa.com)*

*Ce communiqué se trouve sur le site internet :*

*« <http://www.courtois-sa.com> » sous les rubriques :*

- « Informations Réglementées »
- et « Communiqués »