

## COURTOIS S.A.

SA au Capital de 1.673.940 Euros  
Siège Social : 3, rue Mage - 31000 TOULOUSE  
540 802 105 RCS TOULOUSE  
Contact : [accueil@courtois.fr](mailto:accueil@courtois.fr)  
Site Internet : [www.courtois-sa.com](http://www.courtois-sa.com)

\*\*\*\*\*

\*\*\*

Diffusé le 13 février 2025 après bourse.

Chiffre d'affaires Annuel 2024  
Informations Trimestrielles au 31 décembre 2024

1- Chiffre d'affaires Annuel 2024

(En K€)	2023	2024
Chiffre D'Affaires de COURTOIS SA (Société Mère)		
<i>Premier trimestre</i>	199	214
<i>Deuxième trimestre</i>	201	213
<i>Troisième trimestre</i>	203	302
<i>Quatrième trimestre</i>	201	234
Total Société Mère à fin décembre	804	963
Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe		
<i>Premier Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	7	7
Gestion des Immeubles	219	233
Promotion Immobilière	12	13
<i>Deuxième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	9	8
Gestion des Immeubles	219	232
Promotion Immobilière	13	10
<i>Troisième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	460	8
Gestion des Immeubles	219	232
Promotion Immobilière	12	10
<i>Quatrième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	6	11
Gestion des Immeubles	219	165
Promotion Immobilière	14	14
Total Groupe cumul à fin décembre	1 409	945

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

- a) *Rénovation d'immeubles* : 34 K€, contre 482 K€ au 31 décembre 2023,
- b) *Promotion Immobilière* : 48 K€, contre 51 K€ au 31 décembre 2023,
- c) *Gestion d'immeubles* : 863 K€, contre 876 K€ au 31 décembre 2023,

Le chiffre d'affaires consolidé est de 945 K€ au 31 décembre 2024 contre 1 409 K€ au 31 décembre 2023, soit une baisse expliquée par l'absence de vente de lot significative en 2024 (pour rappel, cession d'un lot à Boulogne en 2023 pour 450 K€ (FIC)). Cette diminution est partiellement compensée par la hausse des loyers intervenue sur l'immeuble situé rue de Rémusat à Toulouse (environ 50 K€ pour 11 mois).

Le Groupe Courtois s'est concentré dès le second semestre 2024, à la poursuite d'activité de la gestion d'immeuble sur Toulouse, suite à l'annonce du départ du principal locataire fin 2024.

Pour rappel, le loyer annuel représentait 77,53% du chiffre d'affaires consolidé de l'année 2024.

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

- FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS (FIC)

Le chiffre d'affaires s'élève à 34 K€ au 31 décembre 2024, contre 482 K€ au 31 décembre 2023.

Le montant net du stock s'élève à 4 314 K€ au 31 décembre 2024 contre un montant global de 4 168 K€ au 31 décembre 2023.

La variation du stock s'explique principalement par les coûts de commercialisation et l'aménagement des 8 lots de l'immeuble situé à Toulouse Centre.

Immeuble situé à Toulouse Centre : en raison d'un contexte peu favorable pour l'immobilier, la décision a été prise de mettre en location meublée, à partir d'octobre 2024, dans l'attente de la réalisation de la vente. 4 lots sont loués (3 K€) et 1 offre d'achat a été reçue avant le 31/12/2024. 2 nouveaux dossiers de locataires sont à l'étude.

- COURBEVOIE 157 TIMBAUD (détenue 51%)

Le montant du stock au 31 décembre 2024 est de 2 880 K€, contre 2 413 K€ au 31 décembre 2023.

Les permis de construire et permis de construire modificatif ont été acceptés et purgés de tout recours. Les appels d'offre auprès des entreprises sont en cours. Un référé préventif a été réalisé.

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

- Courtois SA - Opération CUGNAUX : le montant du stock est de 541 K€ HT sur la phase 3 du bâtiment C. Le chiffre d'affaires s'élève à 46 K€ au 31 décembre 2024.

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

Tous les locaux sont loués à l'exception d'un local à Vitrolles sous promesse de vente.

AMPERE : un studio d'habitation à Paris 18<sup>ème</sup>, libre de toute occupation, a été mis à la vente. La promesse de vente est signée début janvier 2025.

2-2 Description générale de l'endettement bancaire de la société ainsi que celle des sociétés qu'elle contrôle au 31 décembre 2024 :

Les concours bancaires utilisés par le Groupe s'élèvent dans les comptes consolidés au 31 décembre 2024 :

- 3 158 K€ pour l'activité de rénovation d'immeubles,
- 375 K€ pour l'activité de gestion d'immeubles.

2-3 Explications 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 Rénovation d'Immeubles :

- Courbevoie 157 Timbaud :

6 promesses de vente ont été signées, représentant un montant de 3 142 K€, soit 36% du CA total. 3 appartements n'ont pas/plus de condition suspensive relative au financement. Dès la levée des conditions suspensives liées au financement pour les 3 autres, la GFA (Garantie Financière d'Achèvement) sera souscrite auprès de la banque.

Les appels d'offre sont en cours auprès des entreprises de gros œuvre.

### 2.3.2-Activité de Promotion immobilière :

- Ondes (secteur Toulouse Nord) : Le permis d'aménager ayant été accordé et purgé de tout recours, il est transféré au Groupe Courtois, pour faire l'étude de sa mise en œuvre.

- Vitrolles (secteur proche de Marignane) : Un accord est sur le point d'être finalisé concernant les deux recours de tiers, sur le permis obtenu le 15 décembre 2023. Un premier accord a été validé avec la copropriété, lors de l'Assemblée Générale qui s'est tenue en janvier 2025, et est en cours de signature. Le deuxième recours avec un particulier est en cours de régularisation. Ainsi, le rendez-vous pourra avoir lieu dans les semaines qui suivent pour réaliser le diagnostic archéologique, après démolition du bâtiment. Cette dernière étant prise en charge par le promoteur, Les Nouveaux Constructeur.

### 2.3.3-Activité de Gestion d'Immeubles :

- Toulouse :

L'étude des travaux de réhabilitation est en cours. Un premier permis de démolir et une autorisation préalable pour la réalisation de travaux ont été accordés en septembre 2024.

Deux autres permis ont été déposés, pour des extensions du bâtiment principal et de l'annexe en octobre 2024. La DRAC de la Haute-Garonne a notifié en décembre 2024 une demande de diagnostic archéologique, dont la réalisation sera conditionnée aux délais d'intervention. En effet, l'ensemble des travaux de réhabilitation ne pourra pas excéder la date de prise à bail du nouveau preneur.

Un nouveau preneur a été identifié et participe à la réalisation du cahier des charges des travaux de réhabilitation.

Comme annoncé dans le communiqué du 06 février 2025, un nouveau bail a été signé postérieurement à la clôture de l'exercice 2024.