

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
Site Internet : www.courtois-sa.com

Diffusé le 25 juillet 2025 après bourse.

Informations Trimestrielles au 30 juin 2025

1- Chiffre d'affaires au 2^{ème} Trimestre 2025

(En K€)	2024	2025
Chiffre D'Affaires de COURTOIS SA (Société Mère)		
<i>Premier trimestre</i>	214	101
<i>Deuxième trimestre</i>	213	103
Total Société Mère au 30 juin	427	204
Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe		
<i>Premier Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	7	1 199
Gestion des Immeubles	233	34
Promotion Immobilière	13	13
<i>Deuxième trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	8	-165
Gestion des Immeubles	232	32
Promotion Immobilière	10	14
Total Groupe cumul au 30 juin	503	1 127

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

- a) *Rénovation d'immeubles* : 1 034 K€, contre 15 K€ au premier semestre 2024,
- b) *Gestion d'immeubles* : 66 K€, contre 465 K€ au premier semestre 2024,
- c) *Promotion Immobilière* : 27 K€, contre 23 K€ au premier semestre 2024,

Le chiffre d'affaires consolidé est de 1 127 K€ au 30 juin 2025 contre 503 K€ au 30 juin 2024, soit une augmentation expliquée par la vente de lots sur plusieurs dossiers.

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

- SARL FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS (FIC) :

Le chiffre d'affaires s'élève à 271 K€ au 30 juin 2025, contre 15 K€ au 30 juin 2024.

Le montant net du stock s'élève à 4 097 K€ au 30 juin 2025 contre un montant de 4 091 K€ au 31 mars 2025.

La variation du stock s'explique par les coûts d'aménagement du dernier lot de l'immeuble toulousain.

- SAS COURBEVOIE 157 TIMBAUD (détenion 51%) :

Le chiffre d'affaires s'élève à 764 K€ au 30 juin 2025.

Le montant du stock au 30 juin 2025 est de 2 192 K€, contre 2 280 K€ au 31 mars 2025.

La variation s'explique par la sortie de stock des lots vendus.

2-1-2-Activité de Promotion Immobilière :

- COURTOIS SA :

Le chiffre d'affaires s'élève à 27 K€ au 30 juin 2025.

Opération CUGNAUX : le montant du stock est de 542 K€ HT sur la phase 3 du bâtiment C.

Ces lots seront cédés à la société à la SCI CAUDRA au début du second semestre 2025, pour être conservés dans le Groupe COURTOIS.

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.

COURTOIS : L'immeuble rue de Rémusat est en cours de rénovation, depuis fin 2024, pour une durée de travaux d'environ 18 mois.

2-2 Description générale de l'endettement bancaire de la société ainsi que celle des sociétés qu'elle contrôle au 30 juin 2025 :

Les concours bancaires utilisés par le Groupe s'élèvent dans les comptes consolidés au 30 juin 2025 :

- 1 350 K€ pour l'activité de rénovation d'immeubles,
 - o FIC : remboursement intégral du prêt travaux de 1 600 K€ sur fonds propres. Le prêt avait été souscrit à la Banque Populaire, à taux variable, en décembre 2021, avec une échéance, après renouvellement, en août 2025.
 - o COURBEVOIE : 1 350 K€, souscrit à la Caisse d'Épargne, à taux variable, en 2023 pour une durée de 3 ans.
Un crédit accompagnement souscrit avec la Garantie Financière d'Achèvement, en février 2025 auprès de la Caisse d'Épargne, pour un montant de 600 K€, à taux variable. Ce crédit a été utilisé dès la souscription ; ce qui a généré le prélèvement des frais de GFA (35 K€).
- 2 106 K€ pour l'activité de gestion d'immeubles
 - o SCI NORD INVEST : 358 K€. Prêt souscrit auprès de la BNP, pour un montant initial de 450 K€, à taux fixe, en 2022, pour une durée de 12 ans.
 - o COURTOIS SA : 1 748 K€. Prêt travaux souscrit auprès du Crédit Agricole, pour une enveloppe totale de 7,1 M€, à taux fixe, en février 2025, pour une durée de 17 ans, dont 2 ans de différé en capital.

2-3 Explications 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 Rénovation d'Immeubles :

SAS COURBEVOIE 157 TIMBAUD (détenion 51%) :

2 appartements sur les 3 promesses de vente signées restantes, ont été vendus courant du second trimestre 2025, au prix de 905 K€.

Le chiffre d'affaires réalisé de 764 K€, correspond à la partie vente d'immeuble à rénover, pour 455 K€ et à l'avancement de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) pour 309 K€, sur le montant total de 3 706 K€, incluant les réservations signées. Les réservations et ventes représentent près de 44% du chiffre d'affaires total.

La Garantie Financière d'Achat a été souscrite en février 2025, avec un crédit accompagnement d'un montant de 600 K€, en complément du précédent prêt de 1 350 K€, obtenu en juin 2023.

Les permis de construire et permis de construire modificatif ont été acceptés et purgés de tout recours. Un référé préventif a été réalisé.

Les travaux du gros œuvre ont démarré au cours du trimestre et les appels d'offre auprès des entreprises se poursuivent.

Une nouvelle campagne digitale de captation de prospects est en cours (Google et Facebook).

SARL FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS (FIC) :

Immeuble situé à Toulouse Centre : Mise en location meublée du 7^{ème} et dernier appartement, en attendant une reprise du marché. Le chiffre d'affaires location prévisionnel s'élève à 70 K€ /an.

2.3.2-Activité de Promotion immobilière :

SCCV ONDES RESIDENCE DES CAROLLES (société mise en équivalence détenion 45%) : Ondes (secteur Toulouse Nord) : Le permis d'aménager, accordé et purgé de tout recours, est en cours de chiffrage, suite au transfert à la SCCV ONDES RESIDENCE DES CAROLLES.

SCCV RESIDENCE DU LAC (société mise en équivalence détenion 45%) : Plaisance du Touch (secteur Ouest de Toulouse) : Ameublement de l'appartement pour mise en location meublée, en attendant une reprise du marché. Coût de l'aménagement 12 K€, pour un loyer prévisionnel de 1 000 €/mois CC.

SCI REMUSAT (détenion 94%) : Vitrolles (secteur proche de Marignane) (détenion 75%) : Un protocole d'accord a été signé concernant les deux recours de tiers, au titre du permis obtenu le 15 décembre 2023. Il est prévu de rencontrer sur place le Directeur des Nouveaux Constructeurs.

2.3.3-Activité de Gestion d'Immeubles :

COURTOIS SA : Toulouse :

L'étude des travaux de réhabilitation se poursuit. Un premier permis de démolir et une autorisation préalable pour la réalisation de travaux ont été accordés en septembre 2024 et sont purgés de recours de tiers.

Deux autres permis ont été obtenus, pour des extensions du bâtiment principal et de l'annexe en février 2025 et ont fait l'objet de recours gracieux.

Le PC de l'extension du bâtiment principal a été purgé de tout recours, suite au retrait du recours gracieux.

Le PC concernant l'extension de l'annexe a été retiré, au profit d'une déclaration préalable de travaux pour simple rénovation. Elle est en cours d'instruction.

Un nouveau preneur a signé le BEFA, en février 2025, pour l'intégralité du bâtiment. Il participe à la réalisation du cahier des charges des travaux de réhabilitation.

Au vu de l'importance des travaux, les 1ers loyers seront perçus en 2027.

L'ensemble des entreprises intervenant sur le chantier a été désigné.