

## 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 17 avril 2025 après bourse.

Informations Trimestrielles au 31 mars 2025

1 - Chiffre d'affaires au 1<sup>er</sup> Trimestre 2025

(En K€)	2024	2025
Chiffre D'Affaires de COURTOIS SA (Société Mère)		
<i>Premier trimestre</i>	214	101
Total Société Mère à fin mars	214	101
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
Total Groupe cumul à fin mars	253	1 246

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

- a) *Rénovation d'immeubles* : 1 199 K€, contre 7 K€ au 31 mars 2024,
- b) *Promotion Immobilière* : 13 K€, contre 13 K€ au 31 mars 2024,
- c) *Gestion d'immeubles* : 34 K€, contre 233 K€ au 31 mars 2024,

Le chiffre d'affaires consolidé est de 1 246 K€ au 31 mars 2025 contre 253 K€ au 31 mars 2024, soit une augmentation expliquée par la vente de lots sur plusieurs dossiers. Ces ventes compensent la réduction des loyers intervenue sur l'immeuble situé rue de Rémusat à Toulouse, représentant environ 200 K€ par trimestre.

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

- SARL FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS (FIC) :

Le chiffre d'affaires s'élève à 252 K€ au 31 mars 2025, contre 7 K€ au 31 mars 2024.

Le montant net du stock s'élève à 4 091 K€ au 31 mars 2025 contre un montant de 4 314 K€ au 31 décembre 2024.

La variation du stock s'explique principalement par la vente du 1<sup>er</sup> lot de l'immeuble à Toulouse Centre, ainsi que les coûts d'aménagement des 8 lots de cet immeuble.

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. 6 lots sont loués et 1 lot est laissé à la vente.

- SAS COURBEVOIE 157 TIMBAUD (détenion 51%) :

Le chiffre d'affaires s'élève à 947 K€ au 31 mars 2025.

Le montant du stock au 31 mars 2025 est de 2 280 K€, contre 2 880 K€ au 31 décembre 2024.

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

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 542 K€ HT sur la phase 3 du bâtiment C. Le chiffre d'affaires s'élève à 13 K€ au 31 mars 2025.

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, pour une durée de travaux d'environ 18 mois. En février 2025, un bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) a été signé, pour prise d'effet courant du second semestre 2026.

AMPERE : l'acte de vente définitif, concernant le studio d'habitation à Paris 18ème, libre de toute occupation, a été signé fin mars 2025.

2-2 Description générale de l'endettement bancaire de la société ainsi que celle des sociétés qu'elle contrôle au 31 mars 2025 :

Les concours bancaires utilisés par le Groupe s'élèvent dans les comptes consolidés au 31 mars 2025 :

- 2 913 K€ pour l'activité de rénovation d'immeubles,
  - o FIC : 1 563 K€, souscrit à la Banque Populaire, à taux variable, en décembre 2021 et dont le terme est en août 2025.
  - o Courbevoie : 1 350 K€, souscrit à la Caisse d'Epargne, 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'Epargne, 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€).
- 1 045 K€ pour l'activité de gestion d'immeubles
  - o Nord Invest : 367 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 : 678 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 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 :

##### SAS COURBEVOIE 157 TIMBAUD (détention 51%) :

4 appartements sur les 7 promesses de vente signées, ont été vendus courant du mois de mars 2025, au prix total de 2 322 K€.

Le chiffre d'affaires réalisé de 947 K€, correspond à la partie existante, pour 740 K€ et à l'avancement de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) pour 207 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.

La déclaration d'ouverture de chantier a été déposée fin mars 2025.

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

Signature de la vente du 1<sup>er</sup> lot de l'immeuble rue Matabiau à Toulouse, en mars 2025, au prix de 225 K€.

Un lot est conservé à la vente et les autres sont loués en location meublée, générant un loyer de 16 K€ sur le 1<sup>er</sup> trimestre.

#### 2.3.2-Activité de Promotion immobilière :

SCCV ONDES RESIDENCE DES CAROLLES (société mise en équivalence détention 45%) : Ondes (secteur Toulouse Nord) : Le permis d'aménager ayant été accordé et purgé de tout recours, il est transféré au Groupe Courtois.

SCI REMUSAT (détention 76%) : 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. Les deux recours ont obtenu un accord, la signature d'un protocole est en cours. Ainsi, le diagnostic archéologique interviendra après démolition et désamiantage du bâtiment, à charge du promoteur.

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

##### Courtois SA : 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 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 font l'objet de recours gracieux.

La DRAC de la Haute-Garonne a notifié en décembre 2024 une demande de diagnostic archéologique, concernant le PC de l'annexe, dont la réalisation était 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.

Une nouvelle déclaration préalable, concernant l'annexe, a donc été déposée en mars 2025, permettant également de répondre au recours gracieux. Elle est en cours d'instruction.

Nous avons également reçu le retrait du recours gracieux contre le PC sur le bâtiment principal.

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 1<sup>ers</sup> loyers seront perçus en 2027.

Les appels d'offres sont en cours auprès des différentes entreprises.