

COURTOIS S.A.

ANNEE 2023

1^{er} Trimestre 2023

2^{ème} Trimestre 2023

3^{ème} Trimestre 2023

4^{ème} Trimestre 2023

SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE 1 673 940 €
Siège Social : 3, rue Mage- BP 48531 - 31685 TOULOUSE CEDEX 6
Tél. :05.62.26.73.22
Contact : accueil@courtois.fr
<http://www.courtois-sa.com>

540.802 105 R .C.S TOULOUSE

COURTOIS S.A.

Chiffre d'affaires Annuel 2023
Informations Trimestrielles au 31 décembre 2023

1- Chiffre d'affaires Annuel 2023

(En K€)	2022	2023
Chiffre D'Affaires de COURTOIS SA (Société Mère)		
<i>Premier trimestre</i>	186	199
<i>Deuxième trimestre</i>	348	201
<i>Troisième trimestre</i>	185	203
<i>Quatrième trimestre</i>	188	201
Total Société Mère à fin décembre	907	804
Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe		
<i>Premier Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	7 431	7
Gestion des Immeubles	190	219
Promotion Immobilière	67	12
<i>Deuxième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	8	9
Gestion des Immeubles	191	219
Promotion Immobilière	721	13
<i>Troisième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	8	460
Gestion des Immeubles	201	219
Promotion Immobilière	11	12
<i>Quatrième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	21	6
Gestion des Immeubles	205	219
Promotion Immobilière	13	14
Total Groupe cumul à fin décembre	9 067	1 409

2- Rapport d'activité du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023

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

- Le chiffre d'affaires de l'activité de rénovation d'immeubles s'élève à 482 K€ en forte baisse par rapport au chiffre d'affaires au 31 décembre 2022 qui s'élevait à 7 468 K€.*
- Le chiffre d'affaires de l'activité de promotion Immobilière ressort à 51 K€ contre 812 K€ au 31 décembre 2022*
- Le chiffre d'affaires de l'activité gestion d'immeubles s'élève à 876 K€ contre 787 K€ au 31 décembre 2022*

COURTOIS S.A.

Le chiffre d'affaires consolidé est de 1 409 K€ au 31 décembre 2023 contre 9 067 K€ au 31 décembre 2022 soit une baisse importante suite à la cession de l'immeuble à Clichy en 2022.

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

- FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS

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

Le montant net du stock s'élève à 4 168 K€ au 31 décembre 2023 contre un montant global de 4 065 K€ au 31 décembre 2022.

Vente d'un lot pour un montant de 450 K€

Immeuble situé à Toulouse centre, la commercialisation est en cours

- COURBEVOIE 157 TIMBAUD (détenue 51%)

Le montant du stock au 31 décembre 2023 est de 2 413 K€.

Le permis de construire a été obtenu le 15 novembre et dans l'attente du certificat de non-recours des tiers.

2-1-2-Activité de Promotion Immobilière :

L'activité de promotion immobilière s'est concentrée sur :

- L'opération CUGNAUX : le montant du stock est de 540 K€ HT sur la phase 3 du bâtiment C. Le chiffre d'affaires s'élève à 51 K€ au 31 décembre 2023.

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.

2-2 Description générale de l'endettement bancaire de la société ainsi que celle des sociétés qu'elle contrôle au 31 décembre 2023.

Les concours bancaires utilisés par le Groupe s'élèvent dans les comptes consolidés au 31 décembre 2023 :

- 3 104 K€ pour l'activité de rénovation d'immeubles,
- 409 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

Projet immobilier Quartier St Cyprien à Toulouse se compose d'un terrain d'une surface de 1 674 m², d'une maison de maître de 309 m² et d'une maison arrière de 43 m² et 12 box sur un site arboré est classé sans suite. La mairie a refusé la densification sur la parcelle.

Etudes de nombreux projets non aboutis en raison du prix élevé et des travaux importants.

2.3.2-Activité de Promotion immobilière

Opération de Promotion à Toulouse Sud-est : (100% Groupe) la promesse de vente est caduque depuis le 15 décembre 2023. Le permis de construire devait être déposé fin décembre 2023 pour 12 logements (au lieu de 16). Refus par les vendeurs de la diminution de prix du foncier et obtention de la GFA (garantie financière d'achèvement). Dossier classé sans suite.

2.3.3-Activité de Gestion d'Immeubles

Opération Vitrolles (détenue 75%) : le promoteur a obtenu le permis le 15 décembre dernier et dans l'attente du certificat de non-recours des tiers.

COURTOIS S.A.

Informations Trimestrielles au 30 septembre 2023

Diffusé le 18 octobre 2023 après bourse

1-Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2023

(En K€)	2022	2023
Chiffre D'Affaires Courtois SA (Société Mère)		
<i>Premier trimestre</i>	186	199
<i>Deuxième trimestre</i>	348	207
<i>Troisième trimestre</i>	185	203
<i>Total Société Mère au 30 septembre</i>	719	603
Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe		
<i>Premier Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	7 431	7
Gestion des Immeubles	190	219
Promotion Immobilière	67	12
<i>Deuxième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	8	9
Gestion des Immeubles	191	219
Promotion Immobilière	721	13
<i>Troisième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	8	460
Gestion des Immeubles	201	219
Promotion Immobilière	11	12
Total Groupe cumulé au 30 septembre	8 828	1 170

2-Rapport d'activité du 1^{er} janvier au 30 septembre 2023

2-1 Montant net par branche d'activité du Chiffre d'Affaires :

a) *Rénovation d'immeubles* : 476 K€ contre 7 447 K€ au 30 septembre 2022

b) *Gestion d'immeubles* : 657 K€ contre 582 K€ au 30 septembre 2022

c) *Promotion Immobilière* : 37 K€ contre 799 K€ au 30 septembre 2022

Le chiffre d'affaires est en forte diminution suite à la vente de l'immeuble à Clichy en mars 2022 et de la livraison du programme à Antony Aron.

COURTOIS S.A.

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

- *FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS*

Le montant net du stock au 30 septembre 2023 est de 4 162 K€ contre 3 925 K€ au 30 septembre 2022.
Un lot d'habitation situé à Boulogne a été vendu pour un montant brut de 450 K€.

S'agissant de l'immeuble situé à Toulouse centre : la réception des travaux a eu lieu début septembre. La levée des réserves est en cours.

- COURBEVOIE 157 TIMBAUD (détention 51%)

Le montant du stock au 30 septembre 2023 est de 2 406 K€.
Le permis de construire a été déposé début aout 2023 pour une extension et surélévation de logements d'habitation.

2-1-2-Activité de Promotion Immobilière :

- *COURTOIS.SA opération CUGNAUX*

Le montant du stock au 30 septembre 2022 s'élève à 540 K€ sur Cugnaux bâtiment C.
Le montant des loyers s'élève à 37 K€ HT.

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

Tous les locaux sont loués à l'exception d'un local à Vitrolles.

SCI PORT INVEST : Un acte de vente a été conclu en octobre et portant sur un local commercial à Toulouse de 92 m² pour un montant brut de 235 K€

2-2 Description générale de la situation financière et des résultats de la Société et des Sociétés qu'elle contrôle au 30 septembre 2023 :

Les concours bancaires utilisés par le Groupe s'élèvent dans les comptes consolidés au 30 septembre 2023 à :

- 3 111 K€ pour l'activité de rénovation d'immeubles,
- 417 K€ pour l'activité de gestion d'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 :

Rénovation d'immeubles

Les actifs du site Quartier St Cyprien à Toulouse se composent d'un terrain d'une surface de 1 674 m², d'une maison de maître de 309 m² et d'une maison arrière de 43 m² et 12 box sur un site arboré.

Une offre a été acceptée par le vendeur pour un prix de 1 845 K€ (FAI). La promesse de vente est en cours de signature.

Activité de promotion immobilière

S'agissant de l'opération de Promotion à Toulouse Sud-est : (100% Groupe) sous promesse de vente des discussions sont toujours en cours avec la Mairie. Le permis de construire devrait être déposé fin octobre prochain pour 12 logements (au lieu de 16). L'avenant à la promesse de vente est en cours de rédaction.



COURTOIS S.A.

Informations Trimestrielles au 30 juin 2023

Diffusé le 28 juin 2023 après bourse

1-Chiffre d'affaires du 2^{ème} trimestre 2023

(En K€)	2022	2023
Chiffre D'Affaires Courtois SA (Société Mère)		
<i>Premier trimestre</i>	186	199
<i>Deuxième trimestre</i>	348	201
Total Société Mère au 30 juin	534	400
Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe		
<i>Premier Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	7 431	7
Gestion des Immeubles	190	219
Promotion Immobilière	67	12
<i>Deuxième Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	8	9
Gestion des Immeubles	191	219
Promotion Immobilière	721	13
Total Groupe cumul au 30 juin	8608	479

2-Rapport d'activité du 1^{er} janvier au 30 juin 2023

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

- a) *Gestion d'immeubles : 438 K€ contre 381 K€ au premier semestre 2022*
- b) *Rénovation d'immeubles : 16 K€ contre 7 439 K€ au premier semestre 2022*
- c) *Promotion Immobilière : 25 K€ contre 788 K€ au premier semestre 2022*

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe COURTOIS au 30 juin 2023, est en forte diminution par rapport à l'exercice 2022 qui avait été marqué par la vente en bloc de l'immeuble à Clichy et de la livraison du programme à Antony Aron.

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

Le montant du stock brut au 30 juin 2023 s'élève à 6 676 K€ TTC contre 3 936 K€ TTC au 30 juin 2022. Cette augmentation résulte des travaux sur un immeuble à Toulouse et l'acquisition du bien à COURBEVOIE.

COURTOIS S.A.

2-1-2-Activité de Promotion Immobilière :

- *COURTOIS SA opération CUGNAUX* : le montant du stock s'élève à 540 K€.

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

Au 30 juin 2023, tous les locaux sont loués, sauf les locaux commerciaux à Toulouse et à Vitrolles.
Un projet de promotion est toujours à l'étude concernant le terrain de Vitrolles.

SCI PORT INVEST : promesse de vente signée pour un lot commercial de 92 m² pour un montant brut de 235 K€ TTC.
L'acte devrait être signé en septembre prochain.

2-2 Description générale de la situation financière et des résultats de la société et des sociétés qu'elle contrôle au 30 juin 2023 :

Les concours bancaires utilisés par le Groupe dans les comptes consolidés s'élèvent à 3 406 K€.

- 2 980 K€ pour l'activité de rénovation d'immeubles,
- 426 K€ pour l'activité de gestion d'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 :

2-3-1-Activité de rénovation d'immeubles

Acquisition de l'immeuble à Courbevoie pour un montant de 2 200 K€ TTC (détenion 51%).

Le permis de construire doit être déposé courant du 3^{ème} trimestre prochain.

2-3-2-Activité de Promotion Immobilière

Opération de promotion à Toulouse (100% Groupe) : sous promesse de vente, après de nombreuses discussions avec la Mairie, le permis de construire devrait être déposé pour un projet de 11 logements d'habitation.



COURTOIS S.A.

Informations Trimestrielles au 31 mars 2023

Diffusé le 14 avril 2023 après bourse

1-Chiffre d'affaires du 1^{er} Trimestre 2023 (en K€)

(En K€)	2022	2023
Chiffre D'Affaires Courtois SA (Société Mère)		
<i>Premier trimestre</i>	186	199
Total Société Mère à fin mars	186	199
Chiffre D'Affaires Consolidé du Groupe		
<i>Premier Trimestre</i>		
Rénovation d'Immeubles	7 431	7
Gestion des Immeubles	190	219
Promotion Immobilière	67	12
Total Groupe cumul à fin mars	7 688	238

2-Rapport d'activité du 1^{er} janvier au 31 mars 2023

2-1) Montant net par branche d'activité du chiffre d'affaires (pour le 1^{er} trimestre 2023) :

- a) *Gestion d'immeubles* : 219 K€
- b) *Rénovation d'immeubles* : 7 K€
- c) *Promotion Immobilière* : 12 K€

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe Courtois totalise au 31 mars 2023 un montant de 238 K€ contre 7 688 K€ au 31 mars 2022.

Cette baisse significative résulte de la vente en bloc de l'opération Clichy en 2022.

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

Le montant du stock s'élève à 4 193 K€ TTC contre 3 891 K€ TTC au 31 mars 2022.

La variation du stock tient compte de l'augmentation des travaux liée à l'immeuble à Matabiau à TOULOUSE.

COURTOIS S.A.

2-1-2 Activité de promotion Immobilière :

Métropole de Toulouse

- Opération CUGNAUX (détention 100%) : le montant du stock au 31 mars 2023 est de 540 K€ HT contre 639 K€ HT au 31 mars 2022.

2-1-3 Activité de gestion des immeubles :

Cette activité totalise 219 K€ de loyers.

Tous les locaux sont loués à l'exception du local à Toulouse en cours de commercialisation et un local à Vitrolles.

2-2) Description générale de la situation financière et des résultats de la société et des sociétés qu'elle contrôle au 31 mars 2023 :

Les concours bancaires utilisés par le Groupe dans les comptes consolidés s'élèvent à 1 934 K€ :

- Rénovation d'immeubles : 1 500 K€, (crédit d'accompagnement accordé pour 1 810 K€),
- Gestion d'immeubles : 434 K€.

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

Rénovation d'immeubles : promesse de vente en cours de signature pour un lot d'habitation de 50 m² à Boulogne pour un montant brut de 450 K€ TTC.

Gestion d'Immeubles : promesse de vente en cours de signature pour un lot commercial de 92 m² pour un montant brut de 235 K€ TTC.

