

**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**  
**Contact: [accueil@courtois.fr](mailto:accueil@courtois.fr)**  
**[www.courtois-sa.com](http://www.courtois-sa.com)**



Diffusé le 20 Mars 2024(après bourse)

## RÉSULTATS ANNUELS 2023

Le Conseil d'Administration de COURTOIS SA, réuni le 20 mars 2024 sous la présidence de Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE, a arrêté les comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2023 qui seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte du 23 mai 2024.

Les Commissaires aux Comptes ont procédé à un audit des comptes annuels sociaux et consolidés de l'exercice 2023 et le rapport d'audit relatif à la certification desdits comptes est en cours d'établissement.

### II. Comptes sociaux

La Société COURTOIS SA a réalisé un Chiffre d'Affaires de 804 K€ dont 801 K€ de loyers et charges et 3 K€ de prestations de services.

Le résultat financier positif de 290 K€ est composé principalement des dividendes et intérêts des filiales, pour un montant de 233 K€ et des produits financiers, placement de trésorerie, de 50 K€.

Les comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2023 font apparaître un bénéfice net de 402 K€ contre 136 K€ en 2022.

### III. 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.

Le Chiffre d'Affaires consolidé au 31 décembre 2023 d'un montant de 1 409 K€, est en forte diminution dû principalement à la cession de l'immeuble à Clichy en mars 2022.

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2023 font apparaître un résultat net, part du Groupe, négatif de 168 K€ contre un résultat positif de 672 K€ au 31 décembre 2022.

## Etats simplifiés en K€

<i>Résultats Consolidés</i>	En K€	
	31/12/2023	31/12/2022
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>1 409</b>	<b>9 067</b>
Résultat opérationnel	(216)	863
Coût de l'endettement Financier Net	(37)	(49)
Résultat Financier	2	14
Quote- part du résultat des Sociétés mises en équivalence	4	(30)
Charge d'Impôt	60	(175)
<b>Résultat net</b>	<b>(187)</b>	<b>623</b>
<b>Résultats net part du groupe</b>	<b>(168)</b>	<b>672</b>

Le résultat négatif consolidé s'établit ainsi :

Part de COURTOIS SA	-168 K€
Part des Minoritaires	-19 K€

<i>DONNEES PAR ACTION</i> <i>(en Euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net part du Groupe	(2,33)	9,29 €
Dividende proposé		2,75 €-

<i>SITUATION FINANCIERE</i>	En K€	
	31/12/2023	31/12/2022
Capitaux propres part Groupe	18 931	19 278
Endettement Financier Brut	3 903	2 111
Valeur des Immeubles de placement	9 755	9 917
Stocks et en- cours	7 121	4 605

### 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 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, 8 lots en cours de commercialisation surface totale 420 m².

SAS COURBEVOIE 157 TIMBAUD (détention 51%)

Le montant du stock au 31 décembre 2023 est de 2 413 K€. Le permis de construire a été obtenu le 15 novembre. Le certificat de non-recours des tiers est attendu en principe avant fin mars 2024.

Projet de 14 lots d'habitation : sur l'existant, surélévation et extension pour une surface SHAB de 906 m<sup>2</sup>.

- Activité Promotion Immobilière

Opération CUGNAUX (détention 100 %) : le montant du stock est de 540 K€ HT (dont 3 lots loués) sur la phase 3 du bâtiment C.

Il est également indiqué les éléments suivants :

- 3 lots sont en stock : les loyers de ces lots, représentent un montant de 49 K€

SCCV RESIDENCE LAC (société mise en équivalence détention 45%) : une procédure est en cours pour la mise en cause de l'architecte et de l'assistant du maître d'ouvrage.

Le montant de la provision dans les comptes sociaux de COURTOIS SA est de 247 K€.

Procédures auprès du Tribunal judiciaire de Toulouse :

- pour la mise en cause de l'architecte et de l'assistant du maître d'ouvrage :

Une décision a été rendue le 7 décembre 2023 ordonnant une expertise judiciaire pour caractériser la réalité des manquements de l'Architecte et du Maître d'œuvre d'exécution.

- avec un acquéreur qui a été débouté de ses demandes pour le montant de 109 K€

Sur requête de la partie adverse, en attente de la future audience auprès de la Cour d'Appel.

SCCV ONDES RESIDENCE DES CAROLLES (société mise en équivalence détention 45%) : le montant de la provision dans les comptes sociaux de COURTOIS SA est de 16 K€.

Suite à la demande de la Mairie pour une pompe de relevage, un avenant à la promesse de vente a été signée en octobre 2023 avec un lotisseur, pour un montant de 571 K€ HT.

En raison des diverses formalités préalables, ce dossier est susceptible d'être dénoué avant juin 2024.

- Activité gestion des immeubles

Au 31 décembre 2023 tous les locaux sont loués à l'exception d'un local situé à Vitrolles sous promesse de vente.

SCI PORT INVEST : vente du local commercial av de Muret à Toulouse, en octobre 2023, pour un montant net de 225 K€.

SCI REMUSAT local Vitrolles (détention 75%) : le permis de construire initial a été refusé par la Mairie, un avenant à la promesse de vente été signée début décembre 2023 pour un montant de 1 200 K€ (part Rémusat 900 K€). Le permis a été accordé par la Mairie le 15 décembre 2023. Le certificat de non-recours des tiers attendu avant avril 2024.

#### IV. Financement

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

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

#### V. Dividende

Le Conseil d'Administration de COURTOIS SA proposera à la prochaine Assemblée Générale des actionnaires de ne pas distribuer de dividende au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

*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 »*