

**COURTOIS SA**  
**Société Anonyme au capital de 1 673 940 €uros**  
**Siège Social : 3 rue Mage**  
**31000 Toulouse**  
**540 802 105 RCS Toulouse**  
**Contact : [accueil@courtois.fr](mailto:accueil@courtois.fr)**  
**[www.courtois-sa.com](http://www.courtois-sa.com)**

**Rapport Financier Semestriel**  
**Période de référence**  
**Du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 30 juin 2024**  
**(6 mois)**  
(L 451-1-2 III du Code monétaire et financier  
Article 222-4 et suivants du RG de l'AMF)

Le présent rapport financier semestriel porte sur le semestre clos le 30 juin 2024 et est établi conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier et 222-4 et suivants du Règlement Général de l'AMF.

Il a été diffusé conformément aux dispositions de l'article 221-3 du règlement général de l'AMF. Il est notamment disponible sur le site de notre société « [www.courtois-sa.com](http://www.courtois-sa.com) »

\*\*\*\*\*

\*\*

## Sommaire

- I. Attestation du responsable
- II. Rapport semestriel d'activité
- III. Comptes du semestre écoulé présentés sous forme consolidée
- IV. Rapport des commissaires aux comptes

## I- Attestation du responsable

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité figurant en pages 3 à 8 présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Le 18 septembre 2024

Jennifer Courtois de Viçose

Président Directeur Général

## II- Rapport Semestriel d'activité

Le conseil d'administration a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2024 lors de sa réunion du 18 septembre 2024.  
Les comptes semestriels ont fait l'objet d'un examen limité des commissaires aux comptes et leur rapport sur l'information financière semestrielle a été émis, arrêté le 18 septembre 2024.  
La société présente des comptes consolidés semestriels au 30 juin 2024.

### **I- ETATS FINANCIERS CONSOLIDES**

#### **I-1 Analyse des résultats**

Les comptes consolidés semestriels arrêtés au 30 juin 2024 enregistrent un résultat négatif net part du groupe de 190 K€ contre un résultat négatif net de 70 K€ au 30 juin 2023.

##### ***I-1-1 Juste Valeur sur les Immeubles de placement***

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur et la différence de valeur d'une date de clôture à une autre, est portée dans le résultat de l'exercice.

La juste valeur est déterminée par un expert indépendant selon un rythme annuel, en fonction du marché, de la qualité des immeubles, de leur localisation, de la surface, de leur affectation et de leur état locatif hors droits d'enregistrement.

La juste valeur des immeubles repose sur des valeurs d'immeubles à la date la plus récente soit le 31 décembre 2023.

Aucun facteur à notre connaissance à ce jour ne permet de remettre en cause l'évaluation au 31 décembre 2023. L'évaluation sur la base des cash-flow futurs a été réalisée pour le local arrivé en fin de bail, afin de conforter cette valeur. En effet, ce local en fin de bail de location sur la FIC, va supporter d'importants travaux de réhabilitation et d'extension, permettant de répondre au décret tertiaire 2050. Des nouveaux locataires sont prêts à s'engager sur un bail de location d'une durée de 12 ans ferme.

##### ***I-1-2 Le chiffre d'affaires s'élève à un montant de 503 K€ contre 479 K€ au 30 juin 2023***

*a) Gestion d'immeubles : 465 K€ contre 438 K€ au premier semestre 2023*

*b) Rénovation d'immeubles : 15 K€ contre 16 K€ au premier semestre 2023*

*c) Promotion Immobilière : 23 K€ contre 25 K€ au premier semestre 2023*

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe COURTOIS au 30 juin 2024 est stable par rapport à l'exercice précédent.

## I-1-3- Analyse du Bilan et Résultat Consolidé :

### I-1-3-I Résumé du Bilan Consolidé

<b>ACTIF (en K€)</b>		
	31/12/2023	30/06/2024
Immobilisations corporelles	252	254
Immeubles de placement	9 755	9 755
Participations entreprises associées		
Actifs financiers non courants	835	840
Stocks et en cours	7 121	7 316
Autres actifs courants	301	273
Trésorerie et Equivalent de Trésorerie	7 192	7 041
<b>TOTAL</b>	<b>25 456</b>	<b>25 479</b>

<b>PASSIF (en K€)</b>		
	31/12/2023	30/06/2024
Fonds Propres	18 931	18 741
Intérêts Minoritaires	214	179
Dettes Financières	2 021	2 183
Passifs d'impôts non courants	1 861	1 787
Provisions Courantes	263	266
Autres dettes	2 166	2 323
<b>TOTAL</b>	<b>25 456</b>	<b>25 479</b>

### I-1-3-2- Résumé du Compte de résultat consolidé

en K€	31/12/2023	30/06/2023	30/06/2024
Chiffre d'Affaires	1409	479	503
Charges opérationnelles	(1625)	(581)	(795)
<b>Résultat Opérationnel Courant</b>	<b>(216)</b>	<b>(102)</b>	<b>(292)</b>
Autres produits et charges opérationnels			
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>(216)</b>	<b>(102)</b>	<b>(292)</b>
Coût de l'endettement Financier	(37)	5	2
Autres Produits et Charges Financiers	2		3
Quote-part Résultat Sociétés Mise en Equivalence	4		(3)
Charges d'impôt	60	24	74
<b>Résultat net</b>	<b>(187)</b>	<b>(73)</b>	<b>(216)</b>
<i>Part du Groupe</i>	<i>(168)</i>	<i>(70)</i>	<i>(190)</i>
<i>Part des Minoritaires</i>	<i>(19)</i>	<i>(3)</i>	<i>(26)</i>

## I-2 Analyse de la situation financière :

Les concours bancaires utilisés par le Groupe dans les comptes consolidés s'élèvent à 3 505 K€.

- 3 111 K€ pour l'activité de rénovation d'immeubles,
- 394 K€ pour l'activité de gestion d'immeubles.

## II- Evolution prévisible et perspectives d'avenir

### 1/ Activité Rénovation d'Immeubles :

Le lancement du dossier Courbevoie est finalisé. Deux promesses de vente ont été signées, depuis le début de la commercialisation, pour 1 472 K€.

Ce programme provoque un accueil favorable auprès des futurs acquéreurs, notamment pour les petites surfaces, selon les contacts noués. La commercialisation du projet « Matabiau » Toulouse a démarré fin mai 2024.

### 2/ Activité de Promotion Immobilière :

*Opération de promotion à Ondes (31330) :* le permis d'aménager, pour un projet 11 de logements d'habitation, a enfin été accordé. Il est en attente de la purge des recours des tiers.

### **3/ Activité de Gestion d'immeubles :**

Le Groupe COURTOIS reste en recherche d'investissements.

Pour les autres dossiers, l'encaissement des loyers se déroule correctement.

Le bail de location de l'immeuble sur Courtois SA a été résilié, pour une prise d'effet au 29/11/2024. Ce bien étant conservé en patrimonial, le groupe va réaliser d'importants travaux de réhabilitation et étudie la possibilité de réaliser des extensions, avec pour objectif de répondre aux exigences du Décret Tertiaire 2050. L'ensemble de ces travaux est en cours d'étude.

### **III- Principaux risques et incertitudes :**

Au 30 juin 2024, les conditions d'exploitation demeurent complexes dans un environnement contraignant.

#### **III-1 Risque de marché immobilier**

Les taux d'intérêt ont légèrement baissé, mais cela n'a pas permis d'impacter favorablement et de manière significative l'ensemble du secteur immobilier.

#### **III-2 Risque de liquidité**

Le Groupe a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et il considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir pour l'exercice en cours.

#### **III-3 Risque d'assurance**

Le Groupe COURTOIS dispose d'assurances pour l'essentiel des risques généraux inhérents à l'exercice de son activité. Le Groupe COURTOIS a notamment une assurance « Responsabilité Civile des Dirigeants », une assurance « Bris de Machine », une assurance « Tous Risques Informatiques », une assurance « RC Rénovation d'Immeubles » et « RC Promotion Immobilière » ainsi qu'une assurance Dommage Ouvrage souscrite par chantier de rénovation et promotion immobilière.

Le Groupe COURTOIS bénéficie d'une couverture d'assurance destinée à garantir ses actifs immobiliers qui permettrait une reconstruction à neuf des immeubles de placement. En cas de sinistre ponctuel, les primes versées pourraient subir une augmentation. Pour être conforme à la « LOI ALUR » le Groupe COURTOIS a souscrit une couverture d'assurance non occupant pour tous les lots en copropriété.

#### **III-4 Risque de change**

L'activité du Groupe s'exerçant uniquement dans la zone Euro, aucun risque de cette nature ne pèse sur le Groupe.

#### **III-5 Risques juridiques**

A ce jour, ces risques sont non significatifs cependant leur dénouement reste lent. (Cf. note 22 « Contentieux » de l'annexe consolidée)

#### **III-6 Risques liés à l'insolvabilité des locataires**

S'agissant de l'activité gestion des immeubles, avant toute signature de nouveau bail, le Groupe COURTOIS étudie la structure financière de la Société candidate ou de la personne physique. En cas de doute, le Groupe COURTOIS demande une caution solidaire des associés, d'un tiers ou une caution bancaire en complément du dépôt de garantie.

#### **III-7 Risques liés aux immeubles de placement**

1- La société a retenu l'option de comptabiliser les immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur. Cette juste valeur correspond à la valeur du marché, qui reflète par conséquent l'état réel du marché immobilier à la date du 30/06/2024. Le Groupe COURTOIS n'a pas détecté d'indices de perte de valeur. Il s'agit d'immeubles destinés à être conservés durablement.

2- L'impact de la juste valeur est un facteur de variabilité du résultat. A ce titre les expertises sont confiées à des tiers indépendants une fois par an, en fin d'année.

La valeur du patrimoine immobilier est sensible à une variation à la hausse ou à la baisse des principaux critères retenus par des experts, ces variations ayant par ailleurs un impact sur le résultat du Groupe.

### **III-8 Risques financiers liés aux effets du changement climatique et aux réglementations environnementales**

Le Groupe COURTOIS a prévu de sélectionner les architectes en fonction de leur aptitude à traiter la transition écologique.

Le Groupe COURTOIS est attentif au respect des réglementations et reste exposé au risque de non-respect des contraintes réglementaires environnementales et aux risques environnementaux qui sont un enjeu majeur de la politique sociétale. De nouvelles réglementations pourraient avoir un impact sur la rentabilité. Les principaux risques sont :

- Les travaux de dépollution des sols et de renforcement des sols,
- La transformation des locaux professionnels pour les rendre conformes à la nouvelle réglementation,
- La modernisation des logements loués pour autant que le locataire concerné autorise l'accès à son logis,
- La consommation énergétique.

Le Groupe COURTOIS applique diverses mesures face au changement climatique :

En 1<sup>er</sup> lieu, s'agissant des déplacements, les salariés du Groupe ont recours aux transports en commun et aux visioconférences,

En 2<sup>ème</sup> lieu, face aux nouvelles réglementations :

- Pour les locaux professionnels, d'un commun accord avec les locataires, le Groupe COURTOIS envisage de procéder aux adaptations nécessaires
- Pour les logements anciens : la rénovation est prévue au fur et à mesure de la vacance, dans le respect des textes en vigueur.

L'analyse du risque énergétique et d'inondation reste un des principaux critères retenus.

A notre connaissance, aucun actif n'est situé en zone inondable

### **III-9 Risque de gros travaux**

S'agissant de l'immeuble situé à Toulouse, un audit sur la réhabilitation de rénovation énergétique a été réalisé.

Le budget des travaux de réhabilitation et d'extension est sur le point d'être finalisé. Des diagnostics sont en cours de réalisation.

### **III-10 Risque de variations de cours**

COURTOIS SA n'a pas d'activité financière directe pour intervenir sur les marchés et ne devrait pas subir de fluctuations s'y rapportant.

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés

### **III-11 Risque lié au contrôle majoritaire de la Société**

La société est contrôlée par l'actionnaire majoritaire : la SAS REGIA (faitière du Groupe) qui détient 53,55 % du capital de COURTOIS SA.

Les mesures prises pour éviter que le contrôle ne soit exercé de manière abusive, consistent notamment en la présence de trois membres indépendants sur 6 membres au sein du Conseil d'Administration.

## **IV- Activité du Groupe dans les comptes sociaux**

### **IV-1 Rénovation d'Immeubles**

- SARL FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS (FIC)

Le montant du stock brut au 30 juin 2024 s'élève à 4 220 contre 4 330 K€ TTC au 30 juin 2023.

Cette diminution résulte essentiellement de la vente du lot de Boulogne, compensée partiellement par la réalisation des récents travaux concernant l'immeuble à Toulouse.

Les travaux de ce dernier sont terminés début 2024, la commercialisation a donc débuté fin mai.

- *SAS COURBEVOIE 157 TIMBAUD (détenion 51%)*

Acquisition en juin 2023 d'un immeuble à Courbevoie avec possibilité d'extension sur la parcelle. Le permis de construire, accordé le 15 novembre 2023, est purgé de tout recours en mai 2024. Un parking complémentaire a également été acquis en avril 2024 pour une valeur de 15 900 €.

La pré-commercialisation a démarré au cours du premier semestre 2024.

Le montant du stock s'élève à 2 555 K€, au 30 juin 2024.

#### **IV-2 Activité Promotion Immobilière :**

- *Opération CUGNAUX (détenion 100%)* le montant du stock s'élève à 542 K€.

Dans l'attente de sa vente, un nouveau bail de location est signé pour le local commercial de Bâtiment C à Cugnaux, à effet du 1<sup>er</sup> juillet 2024.

- *SCCV ANTONY ARON (détenion 51%)* : décomptes définitifs en cours pour solder l'opération.

- *SCCV RESIDENCE LAC (détenion 45%)* :

- dernier lot à vendre : des travaux ont été réalisés pour faciliter la commercialisation,
- procédures en cours : cf. annexe note 22.

#### **IV-3 Activité gestion des immeubles :**

Au 30 juin 2024, tous les locaux sont loués, sauf l'ancien bâtiment industriel à Vitrolles.

Ce dossier devrait enfin être dénoué à court terme.

#### **V- Principales transactions entre parties liées :**

##### SAS REGIA (société faitière du groupe COURTOIS)

Au 30 juin 2024 la société SAS REGIA détient 53,55 % du capital de COURTOIS SA (cf. note 20 de l'annexe consolidée).



### III- Comptes du semestre écoulé présentés sous forme consolidée

#### I - Etats financiers consolidés au 30 juin 2024 (en K€) – Normes IFRS

##### I-I-Etat résumé de la situation financière consolidée

ACTIF	Note	30/06/2024	31/12/2023
<b>ACTIFS NON-COURANTS</b>		<b>10 849</b>	<b>10 842</b>
Immobilisations incorporelles			-
Immobilisations corporelles	6	254	252
Immeubles de placement	7 et 2.3	9 755	9 755
Participations dans les entreprises associées	8	0	-
Actifs financiers non-courants	9	840	835
Impôts différés		-	-
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>14 630</b>	<b>14 614</b>
Stocks et en-cours	10 et 2.5	7 316	7 121
Clients et comptes rattachés	11	141	149
Autres actifs courants	12	132	152
Trésorerie et équivalent de trésorerie	2.6	7 041	7 192
Actifs destinés à être cédés			-
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>25 479</b>	<b>25 456</b>
<b>PASSIF</b>		<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>		<b>18 741</b>	<b>18 931</b>
Capital		<b>1 674</b>	1 674
Réserves consolidées	14.1	17 257	17 425
Résultat de l'exercice	15	(190)	(168)
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>		179	214
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>3 970</b>	<b>3 882</b>
Dettes financières non courantes	13.1	2 183	2 021
Impôts différés non courants	19	1 787	1 861
Provisions non courantes	17		-
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>2 589</b>	<b>2 429</b>
Fournisseurs et comptes rattachés		177	111
Dettes financières courantes	13.2	1 897	1 882
Provisions courantes	17	266	263
Autres Passifs courants	15	249	173
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>25 479</b>	<b>25 456</b>

## I-II- Etat résumé du résultat net

Postes	Note	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
<b>Total Chiffre d'Affaires</b>		<b>503</b>	<b>1 409</b>	<b>479</b>
Autres produits				
Achats consommés			(318)	19
Charges de personnel		(9)	(27)	(17)
Charges externes		(691)	(1183)	(584)
Impôts et taxes		(60)	(56)	(42)
Dotation aux amortissements et aux provisions	17	(21)	9	(20)
Autres produits et charges d'exploitation	18	(15)	(50)	(63)
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>(292)</b>	<b>(216)</b>	<b>(102)</b>
Autres produits opérationnels non courants				
Autres charges opérationnelles non courantes				
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>(292)</b>	<b>(216)</b>	<b>(102)</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		110	111	51
Coût de l'endettement financier brut		(108)	(148)	(46)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>2</b>	<b>(37)</b>	<b>5</b>
Autres produits financiers		4	3	
Autres Charges Financières			(1)	
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	8	(3)	4	
Charges d'impôt	9	<b>74</b>	<b>60</b>	<b>24</b>
Résultat net consolidé des activités poursuivis		(216)	<b>(187)</b>	(73)
Résultat des activités abandonnées				
<b>Résultat net Consolidé</b>		<b>(216)</b>	<b>(187)</b>	<b>(73)</b>
<b><i>Dont Résultat net consolidé-Part Groupe</i></b>		<b><i>(190)</i></b>	<b><i>(168)</i></b>	<b><i>(70)</i></b>
<b><i>Dont Résultat net consolidé-Part Minoritaires</i></b>		<b><i>(26)</i></b>	<b><i>(19)</i></b>	<b><i>(3)</i></b>
Résultat net de base par action (en Euros)		-2,61 €	-2,33 €	-0,97 €
Résultat net dilué par action (en Euros)		-2,61 €	-2,33 €	-0,97 €

### I-III- Etat résumé des flux de Trésorerie consolidés

	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
<b>Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)</b>	<b>(216)</b>	<b>(187)</b>	<b>(73)</b>
+/- Dotations nettes Amortissements et provisions	21	42	20
-/+ Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		9	(73)
-/+ Autres produits et charges calculés			
-/+ Plus et moins-values de cession		(72)	
-/+ Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	3	(4)	
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>(192)</b>	<b>(212)</b>	<b>(126)</b>
+ Coût de l'endettement financier net	(1)	37	5
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)	(73)	(60)	(24)
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>(266)</b>	<b>(235)</b>	<b>(145)</b>
- impôts versés	-	-	
+/- Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	(27)	(2575)	(2383)
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERES PAR L'ACTIVITE</b>	<b>(293)</b>	<b>(2810)</b>	<b>(2528)</b>
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	(21)		
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		225	
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	(5)		
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)			
+/- Incidence des variations de périmètre			
+/- Variation des prêts et avances consentis			
Dividendes reçus			
+/- Autres flux liés aux opérations d'investissement			
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>(26)</b>	<b>225</b>	
+ Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentation de capital		(34)	1
+ sommes reçues lors de l'exercice des stock-options			
-/+ Rachats et reventes d'actions propres			
- Dividendes mis en paiement en cours d'exercice			
. Dividendes versés aux actionnaires de la société mère.....		(199)	(199)
. Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées.....	(8)	(92)	(92)
+ Encaissements liés aux nouveaux emprunts	314	1839	1 673,00
- Remboursement d'emprunts (y compris contrats de location financement)	(137)	(47)	(31)
- Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)	1	(37)	(5)
+/- Autres flux liés aux opérations de financement			
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>170</b>	<b>1430</b>	<b>1347</b>
<b>Variation de trésorerie NETTE</b>	<b>(150)</b>	<b>(1155)</b>	<b>(1181)</b>

#### IV- Etat résumé de variation des capitaux propres consolidés

En milliers €	Capital	Réserves Liées au Capital	Titres auto détenus	Réserves Consolidées	Résultat Exercice (part du groupe)	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Capitaux propres part du Groupe	Capitaux Propres part des Minoritaires	Total des Capitaux propres
<b>Au 31/12/2021</b>	<b>1 674</b>	<b>455</b>	<b>(43)</b>	<b>16 552</b>	<b>(52)</b>	<b>6</b>	<b>18 596</b>	<b>459</b>	<b>19 054</b>
Affectation du Résultat				(46)	52	(6)	0	3	3
Acquisition titres SCI Rémusat				10			10	(33)	(23)
Résultat de la période					672		672	(49)	623
<b>Au 31/12/2022</b>	<b>1 674</b>	<b>455</b>	<b>(43)</b>	<b>16 516</b>	<b>672</b>	<b>0</b>	<b>19 277</b>	<b>380</b>	<b>19 657</b>
Affectation du Résultat				473	(672)		(199)	(92)	(291)
Acquisition titres SCI				20			20	(55)	(35)
souscription capital								1	1
Résultat de la période					(168)		(168)	(19)	(187)
<b>Au 31/12/2023</b>	<b>1 674</b>	<b>455</b>	<b>(43)</b>	<b>17 009</b>	<b>(168)</b>	<b>0</b>	<b>18 930</b>	<b>214</b>	<b>19 145</b>
Affectation du Résultat				(168)	168		0	(8)	(8)
Acquisition titres							0	(1)	(1)
Résultat de la période					(190)		(190)	(26)	(216)
<b>30/06/2024</b>	<b>1 674</b>	<b>455</b>	<b>(43)</b>	<b>16 841</b>	<b>(190)</b>	<b>0</b>	<b>18 741</b>	<b>179</b>	<b>18 920</b>

Au 30/06/2024	Montant total	Montant par Action
Dividendes distribués au cours de l'exercice	0	0

## **II- Sommaire de l'annexe aux états financiers consolidés**

1. *Généralités*
2. *Méthodes comptables*
3. *Variation du périmètre de consolidation*
4. *Changement de méthode*
5. *Information sectorielle*
6. *Immobilisations Corporelles*
7. *Immeubles de placement*
8. *Participation dans les entreprises mises en équivalence*
9. *Actifs financiers non-courants*
10. *Stocks*
11. *Clients*
12. *Autres actifs courants*
13. *Emprunts et dettes financières*
14. *Provisions court terme et long terme*
15. *Autres passifs courants*
16. *Chiffre d'Affaires*
17. *Dotations aux provisions*
18. *Autres produits et charges d'exploitation*
19. *Impôt sur les bénéfices et impôt différé*
20. *Parties liées*
21. *Engagements donnés ou reçus*
22. *Contentieux*
23. *Faits marquants*
24. *Evénements postérieurs à la date d'arrêté des comptes semestriels*

## **Note 1 - Généralités**

Le conseil d'administration du 18 septembre 2024 a arrêté les états semestriels consolidés au 30 juin 2024 et a arrêté les termes du rapport financier semestriel.

## **Note 2 - Méthodes comptables**

Pour l'établissement des comptes consolidés, le Groupe utilise des estimations et formule des jugements qui sont régulièrement mis à jour et sont fondés sur des informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment des anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances.

Les estimations significatives réalisées par le Groupe portent principalement sur :

- l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement ;
- les provisions ;
- et les dépréciations d'actifs.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe COURTOIS révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Ces estimations qui pourraient risquer d'entraîner des ajustements de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période concernent essentiellement la juste valeur du patrimoine immobilier, qu'il soit détenu durablement ou destiné à la vente. Cette juste valeur est déterminée notamment en se basant sur l'évaluation du patrimoine effectuée par des experts indépendants selon des méthodes décrites au paragraphe 2.3. Toutefois, compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible que le résultat de cession de certains lots puisse différer peu ou prou de l'évaluation effectuée.

### **2.1 Déclaration de conformité**

En application du règlement n° 1606 / 2002, adopté le 19 juillet 2002 par le Parlement et le Conseil Européen, les comptes consolidés du Groupe COURTOIS sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union Européenne.

Les comptes consolidés sont arrêtés par le Conseil d'Administration de COURTOIS S.A. et présentés conformément à la recommandation n° 2010-03 du 7 novembre 2013 et à la norme IAS 1 révisée.

Le but recherché par l'application des normes IFRS est de fournir une information intelligible et pertinente, fiable et comparable pour les utilisateurs. La fiabilité signifie que l'information financière doit présenter une image fidèle des transactions et autres événements. En conséquence, il s'avère nécessaire que ceux-ci soient comptabilisés et présentés conformément à leur substance et à leur réalité économique et non pas seulement d'après leur forme juridique.

### **Normes, amendements et interprétations aux normes IFRS applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024**

Les nouvelles normes et amendements au 1<sup>er</sup> janvier 2024 n'ont aucun impact significatif sur les comptes au 30 juin 2024.

### **2.2 Présentation des états financiers**

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros.

Les méthodes comptables et modalités de calculs adoptées dans les états financiers intermédiaires sont identiques à celles utilisées dans les états financiers annuels au 31.12.2023.

Les actifs destinés à être cédés ou consommés au cours du cycle d'exploitation normal du Groupe, les actifs détenus dans la perspective d'une cession dans les douze mois suivant la clôture de l'exercice ainsi que la trésorerie et les équivalents de trésorerie constituent des actifs courants. Tous les autres actifs sont non courants.

Les dettes échues au cours du cycle d'exploitation normal du Groupe ou dans les douze mois suivant la clôture de l'exercice constituent des dettes courantes. Toutes les autres dettes sont non courantes.

### **2.3 Immeubles de Placement :**

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, ou les deux, plutôt que pour :

- les utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives,
- éventuellement les vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur et la différence de valeur d'une date de clôture à une autre est portée dans le résultat de l'exercice (sous la rubrique « Autres Produits et Charges »).

Le Groupe applique depuis 2013 la norme IFRS 13, laquelle définit la juste valeur comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. La norme établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

- Niveau 1 : Cours (non ajusté) sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation ;
- Niveau 2 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrée observables directement ou indirectement sur un marché actif ;
- Niveau 3 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrée non observables sur un marché actif.

Le niveau hiérarchique de la juste valeur est ainsi déterminé par référence aux niveaux des données d'entrée dans la technique de valorisation. En cas d'utilisation d'une technique d'évaluation basée sur des données de différents niveaux, le niveau de la juste valeur est alors contraint par le niveau le plus bas.

L'évaluation de la juste valeur doit tenir compte de l'utilisation optimale de l'actif. Le Groupe COURTOIS n'a pas identifié d'utilisation optimale d'un actif différente de l'utilisation actuelle. De ce fait, la mise en œuvre d'IFRS 13 n'a pas conduit à modifier les hypothèses retenues pour la valorisation du patrimoine.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables mais ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du Groupe est réputé relever, dans son ensemble, du niveau 3 au regard de la hiérarchie des justes valeurs édictées par la norme IFRS 13, nonobstant la prise en compte de certaines données observables de niveau 2.

Au 30 juin 2024, la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 9 755 K€.

Le Groupe COURTOIS confie l'évaluation de ses biens immobiliers à un expert pour les biens en Ile de France et à un expert en Midi Pyrénées, une fois par an.

Au 31 décembre 2023 les expertises ont été réalisées selon les principes suivants :

- la méthode d'évaluation d'après la surface pondérée pour les commerces
- et /ou la méthode de capitalisation du revenu locatif.

Aucun facteur à notre connaissance à ce jour ne permet de remettre en cause l'évaluation au 31 décembre 2023 hormis d'importants travaux à réaliser sur l'immeuble, qui sera libéré de toute occupation à Toulouse, d'ici la fin de l'année 2024.

### **2.4 Actifs financiers non-courants**

Il s'agit d'actifs financiers assortis de paiement déterminés ou déterminables.

Ce poste comprend des échéances supérieures à 12 mois.

Les autres actifs financiers dont l'échéance est inférieure à 12 mois sont présentés au bilan actif dans le poste « autres actifs courant ».

*Titres à la juste Valeur :*

➤ Titres de placement

Sont classés en titres de placement (TIAP) les titres dans lesquels la société n'a pas d'influence sur la gestion. Ils sont comptabilisés au coût d'acquisition. Ils font l'objet d'une dépréciation dès lors que leur valeur comptable nette est inférieure à leur quote-part dans les capitaux propres de la société détenue ou de la valeur de cotation à la clôture de l'exercice.

*B/ Prêts et créances*

Les créances non courantes sont actualisées avec un taux dans les comptes consolidés ; l'actualisation est enregistrée dans le compte de résultat sous la rubrique « Autres produits financiers ».

Elles sont enregistrées à leur valeur nominale déduction faite des éventuelles pertes de valeurs identifiées et actualisées en cours de recouvrement.

## 2.5 Stocks

Les en-cours de production immobilière sont évalués à leur coût de production.

### *Rénovation d'Immeubles :*

- Pour les immeubles comptabilisés en stock, le coût de production inclut essentiellement le prix d'acquisition, les frais y afférant et les travaux.

Seuls les frais financiers relatifs aux opérations de rénovation des immeubles qui nécessitent une longue période de préparation nécessaire à la vente sont inclus dans la valorisation des stocks.

### *Promotion Immobilière :*

Le coût de revient d'une opération immobilière comporte :

- Le terrain et frais accessoires,
- Travaux de voirie et réseaux divers (VRD),
- Travaux de constructions,
- Frais annexes de constructions etc.

Selon la norme IAS 23, les coûts d'emprunt sont comptabilisés en charge sous la rubrique « Coût de l'endettement Financier Brut ».

Les stocks font l'objet d'une dépréciation dans les cas d'identification d'indice de perte de valeur.

Les indices identifiés par le Groupe sont les suivants :

- Evaluation du marché,  
Grilles de prix régulièrement ajustées en fonction des prix constatés pour des lots analogues dans le quartier ou la rue considérée,
- Valeur de réalisation du stock post clôture (prix de vente probable diminué des coûts annexes à la vente).

## 2.6 Trésorerie équivalents de trésorerie

La trésorerie et équivalents de trésorerie comprennent les liquidités et les placements à court terme.

Ces actifs sont évalués à leur juste valeur.

Ces actifs sont facilement convertibles en un montant connu de trésorerie tout en étant soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

Pour le tableau des flux de trésorerie, le découvert bancaire est le cas échéant intégré dans la trésorerie nette.

## 2.7 Instruments financiers

COURTOIS SA et ses filiales n'ont recours à aucun instrument financier au 30 juin 2024, ni sur les périodes antérieures présentées.

## 2.8 Créances

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Les créances locataires sont dépréciées dès lors qu'elles présentent un risque de non-recouvrement.

Leur perte de valeur est le cas échéant constatée en compte de résultat et concerne essentiellement les impayés de locataires.

## 2.9 Emprunts et dettes financières

Aucun instrument de couverture n'a été mis en place.

Les coûts d'emprunts sont comptabilisés en compte de charge dans l'exercice au cours duquel ils sont encourus.

## 2.10 Provisions

A la clôture de l'exercice, un passif est comptabilisé lorsque le Groupe a une obligation à l'égard d'un tiers et qu'il est probable ou certain que cette obligation provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.



## 2.11 Impôt différé

L'impôt différé est calculé selon la méthode du report variable au dernier taux connu à la clôture de l'exercice.

Des actifs d'impôts différés sont inscrits au bilan dans la mesure où il est probable qu'ils soient récupérés au cours des années ultérieures ; les actifs et passifs d'impôts ne sont pas actualisés.

Le taux de base de l'impôt sur les Sociétés en France au 30 juin 2024 est de 25 %.

Le Groupe COURTOIS n'est pas soumis aux contributions additionnelles à l'impôt sur les Sociétés.

## 2.12 Société Mise en Equivalence

Lorsque la quote-part de l'entreprise détentrice des titres dans les capitaux propres d'une entreprise dont les titres sont mis en équivalence devient négative, celle-ci est retenue normalement pour une valeur nulle.

Cependant, dans le cas où l'entreprise détentrice des titres a l'obligation ou l'intention de ne pas se désengager financièrement de sa participation dans l'entreprise en question, la partie négative des capitaux propres est portée dans la rubrique des provisions. Cette provision est ajustée à la clôture de chaque exercice en fonction de la quote-part dans les capitaux propres de l'entreprise mise en équivalence.

La quote-part des capitaux propres négatifs des sociétés SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES et RESIDENCE DU LAC a été constatée au passif sous la rubrique : « Provisions à court terme » pour un montant de 266 K€.

## 2.13 Chiffre d'Affaires

Le Chiffre d'Affaires consolidé comprend essentiellement les revenus liés aux activités suivantes :

### A) Immeubles de Placement :

Les revenus locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés au compte de résultat de façon linéaire sur la durée des baux en cours :

- Les loyers (hors charges) sous la rubrique : « CA- Immeubles de placement ».
- Les charges locatives acquittées par le Groupe et le remboursement par les locataires sous la rubrique « Charges externes » ou « Impôts et Taxes ».

### B) Rénovation d'Immeubles (dont Loyers) :

Les ventes immobilières, loyers (hors charges) sont comptabilisés sous la rubrique :

« CA- Ventes Rénovation Immeubles (dont loyers) » :

- Les cessions concernant l'activité de rénovation d'Immeubles sont comptabilisées le jour de l'acte notarié (date de transfert de propriété).
- Les charges locatives acquittées par le Groupe et le remboursement par les locataires sous la rubrique « Charges externes » ou « Impôts et Taxes ».

### C) Promotion Immobilière :

L'activité de Promotion Immobilière est comptabilisée sous la rubrique « CA- Ventes promotion immobilière » :

- Ventes immobilières comptabilisées selon la méthode de l'avancement.

### Note 3 - Variation du périmètre de consolidation

Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation.

Les sociétés sont consolidées par intégration globale (IG)

Les sociétés sont consolidées par mise en équivalence (ME)

Nom des Sociétés	Adresses	Numéro ° SIREN	Méthode de Consolidation	% d'intérêt et de contrôle au 30/06/2024	% d'intérêt et de contrôle au 31/12/2023
COURTOIS SA	3 rue Mage-31000 Toulouse	540802105	Mère	100%	100%
SARL-FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS (SFIC) (1)	3 rue Mage-31000 Toulouse	320942949	IG	100%	99,99%
SCI REMUSAT	3 rue Mage-31000 Toulouse	327235347	IG	76,17%	76,17%
SCI NORD INVEST	3 rue Mage-31000 Toulouse	409485448	IG	100%	100%
SCI BONNEFOY (1)	3 rue Mage-31000 Toulouse	410342638	IG	100%	99,99%
SCI CAUDRA (1)	3 rue Mage-31000 Toulouse	408595163	IG	100%	99,99%
SCI PORT INVEST	3 rue Mage-31000 Toulouse	410961593	IG	100%	100%
SCI AMPERE STRATEGE	3 rue Mage-31000 Toulouse	423721935	IG	100%	100%
SARL LE TESCOU	3 rue Mage-31000 Toulouse	438183329	IG	100%	100%
SCI DAULZ (1)	3 rue Mage-31000 Toulouse	533834495	IG	100%	99,50%
SCCV ANTONY ARON	9 rue du Général Delestraint-75016 Paris	828884163	IG	51%	51%
SCCV RESIDENCE LAC	3 rue Mage-31000 Toulouse	821695467	ME	45%	45%
SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES	3 rue Mage-31000 Toulouse	827896523	ME	45%	45%
SAS COURBEVOIE 157 TIMBAUD	24T rue Lazare Carnot 92130 Issy-Les-Moulineaux	953400451	IG	51%	51%

1- Acquisition par COURTOIS SA de titres de la SCI CAUDRA, SCI BONNEFOY, SCI DAULZ et FIC en avril 2024.

#### Note 4 - Changement de méthode

Néant

#### Note 5- Information Sectorielle

L'information sectorielle du premier niveau est présentée par pôle de métier.

L'activité du Groupe s'oriente autour de 3 activités :

- Gestion de biens immobiliers,
- Rénovation d'Immeubles,
- Promotion immobilière.

Les activités du Groupe sont réalisées essentiellement en région parisienne et Midi-Pyrénées.

Du fait de l'activité, certains clients peuvent ponctuellement représenter plus de 10 % du Chiffre d'Affaires sans toutefois que ces opérations puissent être récurrentes et engendrer un lien de dépendance.

Les dettes, les créances et les frais généraux qui correspondent aux frais de cotation de la Société Mère sont répartis en fonction de la marge brute de chaque filiale consolidée sur les différents secteurs d'activité.

La contribution de chacune de ces activités dans nos comptes est la suivante :

#### 5-1 – Etat de la situation financière consolidé par secteur d'activité

##### 5-1-1 Actif Consolidé par Secteur d'Activité (en K€)

Au 30 juin 2024

ACTIF	Au 30/06/2024					Au 31/12/2023				
	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilière	Activité Gestion des Immeu	Total non affecté	Total	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilière	Activité Gestion des Immeu	Total non affecté	Total
<b>ACTIFS NON-COURANTS</b>	<b>83</b>	<b>827</b>	<b>9,938</b>	-	<b>10,849</b>	<b>83</b>	<b>827</b>	<b>9,932</b>	-	<b>10,842</b>
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	83	13	158	-	254	83	13	156	-	252
Immeubles de placement	-	-	9,755	-	9,755	-	-	9,755	-	9,755
Participations dans entreprises associées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Actifs financiers non-courants	-	814	26	-	840	-	814	21	-	835
Impôt différé	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>10,213</b>	<b>1,116</b>	<b>3,301</b>	-	<b>14,630</b>	<b>10,246</b>	<b>1,116</b>	<b>3,252</b>	-	<b>14,614</b>
Stocks et en-cours	6,775	541	-	-	7,316	6,581	540	-	-	7,121
Clients et comptes rattachés	91	46	5	-	141	91	46	12	-	149
Autres actifs courants	41	59	32	-	132	42	60	50	-	152
Trésorerie et équivalent de trésorerie	3,306	470	3,265	-	7,041	3,532	470	3,190	-	7,192
Actifs non courants destinés à être cédés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>10,296</b>	<b>1,943</b>	<b>13,240</b>	-	<b>25,479</b>	<b>10,329</b>	<b>1,943</b>	<b>13,184</b>	-	<b>25,456</b>

**5-1-2 Passif Consolidé par Secteur d'Activité (en K€)**  
**Au 30 juin 2024**

Passif	Au 30/06/2024					Au 31/12/2023				
	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilière	Activité Gestion des Immeu	Total non affecté	Total	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilière	Activité Gestion des Immeu	Total non affecté	Total
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	(237)	17	30	18,931	18,741	(453)	5	280	19,099	18,931
Capital émis	-	-	-	1,674	1,674	-	-	-	1,674	1,674
Réserves consolidées	-	-	-	17,257	17,257	-	-	-	17,425	17,425
Résultat de l'exercice	(237)	17	30	-	(190)	(453)	5	280	-	(168)
Intérêts minoritaires	(45)	1	224	-	179	(22)	8	228	-	214
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	1,341	20	2,609	-	3,970	1,338	13	2,531	-	3,882
Dettes financières non courantes	1,438	20	725	-	2,183	1,433	13	575	-	2,021
Passif d'impôts non courants	(97)	-	1,885	-	1,787	(95)	-	1,956	-	1,861
Provisions non courantes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>PASSIFS COURANTS</b>	1,982	334	272	-	2,589	1,978	324	127	-	2,429
Fournisseurs et comptes rattachés	55	25	97	-	177	53	22	36	-	111
Dettes financières courantes	1,805	18	74	-	1,897	1,805	17	60	-	1,882
Provisions courantes	-	266	-	-	266	-	263	-	-	263
Autres passifs courants	122	26	101	-	249	120	22	31	-	173
<b>Total Passif</b>	<b>3,041</b>	<b>372</b>	<b>3,135</b>	<b>18,931</b>	<b>25,479</b>	<b>2,841</b>	<b>350</b>	<b>3,166</b>	<b>19,099</b>	<b>25,456</b>

Les montants non affectés correspondent au capital, prime et réserves consolidées de la société mère.

**5-2- Etat du Résultat Global consolidé (en K€) par Secteurs d'Activité**  
**Au 30 juin 2024**

	Au 30/06/2024				Au 31 décembre 2023			
	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilière	Activité Gestion des Immeubles	Total	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilière	Activité Gestion des Immeubles	Total
Chiffre d'affaires	15	23	465	503	482	51	876	1,409
Ventes interactivité	-	-	-	0	-	-	-	0
<b>Chiffre d'affaires consolidé</b>	<b>15</b>	<b>23</b>	<b>465</b>	<b>503</b>	<b>482</b>	<b>51</b>	<b>876</b>	<b>1,409</b>
Autres produits	-	-	-	-	-	-	-	-
Achats consommés	0	0	0	0	(338)	20	-	(318)
Charges de personnel	(0)	(0)	(8)	(9)	(4)	(2)	(21)	(27)
Charges externes	(233)	(39)	(419)	(691)	(626)	(51)	(506)	(1,183)
Impôts et taxes	(30)	(0)	(30)	(60)	(17)	(1)	(38)	(56)
Dotation aux amortissements et provisions	(25)	(0)	5	(21)	(43)	(3)	55	9
Autres produits et charges Exploitation et Opérationnels	(0)	(0)	(14)	(15)	(3)	(1)	(46)	(50)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(274)</b>	<b>(18)</b>	<b>(0)</b>	<b>(292)</b>	<b>(549)</b>	<b>13</b>	<b>320</b>	<b>(216)</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(61)</b>	<b>37</b>	<b>25</b>	<b>2</b>	<b>(80)</b>	<b>-</b>	<b>43</b>	<b>(37)</b>
Autres produits et charges financiers	-	-	3	3	-	-	2	2
<b>Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence</b>	<b>-</b>	<b>(3)</b>	<b>-</b>	<b>(3)</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>4</b>
Charge d'impôt	75	-	(1)	74	153	(4)	(89)	60
<b>Résultat net</b>	<b>(260)</b>	<b>17</b>	<b>27</b>	<b>(216)</b>	<b>(476)</b>	<b>13</b>	<b>276</b>	<b>(187)</b>

### **Note 6 – Immobilisations Corporelles**

(en milliers d'euros)	31/12/2023	Acquis.	Cessions	30/06/2024
Autres immobilisations corporelles	94	21	-	115
Contrat de Location (1) (droit d'utilisation)	291	-	-	291
<b>Valeur brute</b>	<b>385</b>			<b>406</b>
(en milliers d'euros)	31/12/2023	Dotations	Diminution	30/06/2024
Autres immobilisations corporelles	(37)	-	-	(37)
Contrat de Location (droit d'utilisation)	(96)	(20)	-	(116)
<b>Amortissements</b>	<b>(133)</b>	<b>(20)</b>	<b>0</b>	<b>(153)</b>
<b>Valeur nette</b>	<b>252</b>	<b>(20)</b>	<b>0</b>	<b>253</b>

### **Note 7 - Immeubles de Placement**

(en milliers d'euros)	31/12/2023	Acquis.	Cessions	Variation Juste Valeur	En cours de cession	30/06/2024
Terrains	2 861	-	-	-	-	2 861
Constructions	6 894	-	-	-	-	6 894
<b>Valeur Nette</b>	<b>9 755</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 755</b>

### **Note 8 - Participations dans les entreprises mises en équivalence**

Au 30 juin 2024 le montant des apports par COURTOIS SA dans les SCCV RESIDENCE DU LAC et ONDES est de 756 K€.

8.2 SCCV RESIDENCE LAC : détention de COURTOIS SA à hauteur de 45 % du capital

- Promotion immobilière de 36 lots

La contribution au résultat consolidé est non significative.

8.3 -SCCV ONDES : détention de COURTOIS SA à hauteur de 45 % du capital

- Promotion immobilière

La contribution au résultat consolidé est non significative.

Les comptes de ces filiales sont intégrés dans la consolidation par mise en équivalence en application de la norme IFRS 11.

### **Note 9 - Actifs financiers non-courants**

Ils concernent essentiellement les apports en compte courant dans les sociétés mises en équivalence (intérêts inclus).

### Note 10 – Stocks

(en milliers d'euros)	31/12/2023	30/06/2024
Valeur Brute activité Rénovation des Immeubles (2)	4 147	6 753
T.V.A sur travaux des stocks en cours	93	100
Provision pour dépréciation stocks	-72	-78
Activité Promotion Immobilière	2953	542
<b>Total</b>	<b>7 121</b>	<b>7 316</b>

1- Cf. note 2.5 « Stocks »

2- Acquisition de l'immeuble à Courbevoie en juin 2023, transféré en Rénovation d'immeuble en 2024.

### Note 11 Clients

Ils concernent essentiellement le solde à encaisser des prestations de Courtois SA auprès de Résidence du Lac pour 42 K€ et des commissions à encaisser sur la FIC pour un montant de 91 K€, au 30 juin 2024.

### Note 12 - Autres actifs courants

(en milliers d'euros)	31/12/2023	30/06/2024
Créances de TVA	31	46
Créances Impôt sur les sociétés	35	-
Loyers à encaisser /Produits à recevoir	26	23
Autres créances d'exploitation	315	302
Avances sur opérations en cours	37	-
Etat produit à recevoir	-	-
Dépréciation des créances locataires et autres	(293)	(288)
Charges constatées d'avance	1	49
<b>Total</b>	<b>152</b>	<b>132</b>

### Note 13 - Emprunts et dettes financières

13-1 Emprunts et dettes financières long terme

Ventilation par nature

(en milliers d'euros)	31/12/2023			30/06/2024		
	de 2 à 5 ans	plus de 5 ans	TOTAL	de 2 à 5 ans	plus de 5 ans	TOTAL
Dettes Contrat Location	174	20	194	178	0	178
Financement du Stock Immobilier	1 350	-	1 350	1 350	-	1 350
Financement Gestion d'Immeubles	144	231	375	145	213	358
Comptes courants	56	-	56	249	-	249
Dépôts et cautionnements reçus	46	-	46	48	-	48
<b>Total</b>	<b>1 770</b>	<b>251</b>	<b>2 021</b>	<b>1 970</b>	<b>213</b>	<b>2 183</b>

Pour le financement du stock immobilier les taux d'emprunt sur dettes financières sont des taux variables à court terme.

### 13-2 Emprunts et dettes financières court terme moins de 1 an

Ventilation par nature

(en milliers d'euros)	31/12/2023	30/06/2024
Dettes Contrat de Location	29	31
Financement du Stock Immobilier	1 754	1 761
Financement Gestion d'Immeubles	34	34
Comptes courants et autres	15	23
Intérêts courus	50	49
<b>Total</b>	<b>1 882</b>	<b>1 897</b>

#### Note 14 - Provisions court terme et long terme

- Concerne les sociétés « Mises en Equivalence » cf. note 2.11 et 8

#### Note 15 - Autres passifs courants

(en milliers d'euros)	2023-12-31	2024-06-30
Dettes de TVA	33	31
Autres dettes fiscales et sociales	18	70
Impôt sur les sociétés	-	-
Autres dettes d'exploitation	36	61
Produits constatés d'avance	86	86
<b>Total</b>	<b>173</b>	<b>249</b>

#### Note 16 - Chiffre d'Affaires

(en milliers d'euros)	31/12/2023	30/06/2024
Rénovation Immeubles- ventes et loyers	482	15
Gestion Immeubles	876	465
Promotion Immobilière	51	23
<b>Total</b>	<b>1 409</b>	<b>503</b>

#### Note 17 - Dotations aux provisions

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2022	Dotations	Reprises	Au 31/12/2023	Dotations	Reprises	Au 30/06/2024
<b>Rénovation d'immeubles</b>							
Litige Créances Diverses	288			288			288
Stocks	35	37		72	6		78
<b>Gestion immeubles</b>							
Litige Locataire	92	5	(91)	6		(5)	1
<b>Total</b>	<b>415</b>	<b>42</b>	<b>(91)</b>	<b>366</b>	<b>6</b>	<b>(5)</b>	<b>367</b>

**Note 18 - Autres produits et charges d'exploitation**

(en milliers d'euros)	31/12/2023		30/06/2024	
	Produits	Charges	Produits	Charges
Rémunération membres Conseil d'Administration	-	(20)	-	(9)
Perte irrécouvrable Locataire				(6)
Divers produits et Charges (1)	-	(93)	1	(1)
Plus value cession Immeubles de Placement	72	-	-	-
Variation de la juste valeur Immeuble de Placement	-	(9)	-	-
<b>Total</b>	<b>72</b>	<b>(122)</b>	<b>1</b>	<b>(16)</b>

**Note 19 - Impôt sur les bénéfices et impôt différé**

19-1 Compte de charges

(en milliers d'euros)	31/12/2023	30/06/2024
Impôt courant	-	-
Impôt différé	60	74
<b>Total</b>	<b>60</b>	<b>74</b>

19-2 La preuve de l'impôt

(En milliers d'euros)	30/06/2024
<b>Résultat de l'ensemble consolidé</b>	<b>(216)</b>
Produit d'Impôt comptabilisé	(74)
<b>Résultat consolidé avant impôts</b>	<b>(290)</b>
Produit d'impôt théorique à 25 %	73
Non déduction de jetons de présence	(1)
déduction des frais d'acquisition de titres de participation	2
<b>Produit d'impôt comptabilisé</b>	<b>74</b>

19-3 Impôt Différé

Les Impôts Différés Passifs concernent essentiellement les impôts différés sur les immeubles de placement afférents à l'annulation des amortissements comptabilisés dans les comptes sociaux et de la juste valeur des biens à l'actif.



## Note 20 - Parties Liées

### Société SAS REGIA

Cette société détenue majoritairement par Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE, est la Mère de COURTOIS SA. SAS REGIA détient 53,55 % du capital de COURTOIS SA au 30 juin 2024.

Pour des raisons de simplification et d'efficacité, en qualité de société faitière du groupe COURTOIS, et disposant des moyens nécessaires, la société SAS REGIA, facture aux sociétés concernées, les prestations qu'elle réalise à leur profit, en tenant compte des besoins réels de chaque société :

- 1/ Dans les domaines financiers et comptable
- 2/ Dans le domaine informatique
- 3/ Dans le domaine du personnel
- 4/ Dans le domaine administratif
- 5/ Dans le domaine commercial

(En milliers d'euros)	2024-06-30
Montant des prestations dans le compte de résultat (1)	452
Créances associées	-
Dettes associées	-
Garanties données	-
Garanties reçues	-
Autres engagements reçus	-

1-La facturation des prestations de services par la Société SAS REGIA repose sur l'analyse des coûts engagés.

A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024, la Société Civile COURTOIS & FILS se substituera à la SAS REGIA. SC COURTOIS & FILS détient 60,06 % du capital de COURTOIS SA au 30 juin 2024.

## Note 21- Engagements donnés ou reçus

- Engagements donnés par la société mère et des sociétés du groupe.

A/ Par la société mère : COURTOIS SA

En milliers d'euros	31/12/2023	30/06/2024	Nom
RESIDENCE DU LAC Caution protocole signé	25	25	CDC HABITAT
FIC Caution solidaire	900	900	BANQUE POPULAIRE Occitane
COURBEVOIE 157 Timbaud Privilège de prêteur de deniers montant restant à rembourser (1)	1 350	1 350	CAISSE D'EPARGNE (Ile de France)

B/ Par les sociétés du Groupe :

SARL FIC

En milliers d'euros	31/12/2023	30/06/2024	Nom
Privilège de prêteur de deniers montant restant à rembourser (1)	1 754	1 761	BANQUE POPULAIRE Occitane
Hypothèque complémentaire	275	275	BANQUE POPULAIRE Occitane

En milliers d'euros	31/12/2023	30/06/2024	Nom
Privilège de prêteur de deniers montant restant à rembourser (1)	409	392	BNP PARIBAS

1 - Privilège de prêteur de deniers en principal sur les biens financés.

### **Note 22 - Contentieux**

Les impayés locatifs sont classés en contentieux à compter du second mois ; il n'y a pas de risque significatif au 30 juin 2024 en raison de la provision intégrale sur les contentieux en cours.

#### Rénovation d'immeubles :

Ancien prestataire à Paris : décision au fond rendue par la Cour d'Appel de Paris qui est venue confirmer et améliorer la décision de 1<sup>ère</sup> instance, puisque la FIC a été reconnue comme créancier de la somme de 310 497 Euros outre les intérêts.

En parallèle de cette décision, la FIC a toujours la qualité de contrôleur de la procédure de liquidation, ouverte au bénéfice du prestataire. Elle va à ce titre enjoindre au liquidateur judiciaire d'initier les procédures qui s'imposent à l'égard de l'ancien dirigeant de cette Société et/ou l'extension de la procédure des Sociétés tierces.

#### Promotion Immobilière :

SCCV RESIDENCE DU LAC (Société mise en équivalence détention 45%) : fin décembre 2023 l'exposition de COURTOIS SA, dûment provisionnée dans les comptes sociaux 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.

Pour les autres litiges en cours, ils sont peu significatifs.

### **Note 23 - Faits marquants**

A Toulouse, le bail de location de l'immeuble sur Courtois SA a été résilié, pour une prise d'effet au 29/11/2024. Ce bien étant conservé en patrimonial, le groupe va réaliser d'importants travaux de réhabilitation et étudie la possibilité de réaliser des extensions, avec pour objectif de répondre aux exigences du Décret Tertiaire 2050. La durée prévisionnelle des travaux est de l'ordre de douze mois. Plusieurs propositions de prise à bail ont déjà été reçues.

La Direction a initié une méthode de valorisation de l'immeuble basée sur les cash-flows, méthode intégrant notamment une estimation des travaux et du futur loyer. Cette méthode ne remet pas en cause la valorisation retenue actuellement pour l'immeuble rue de Rémusat.

Une mise à jour sera effectuée pour la clôture des comptes au 31 décembre 2024 avec les derniers éléments disponibles.

Démarrage de la commercialisation du projet « Matabiau », comprenant 8 lots à Toulouse, en fin du 1<sup>er</sup> semestre 2024.

Démarrage de la pré-commercialisation du projet à Courbevoie, comprenant 14 lots. Deux promesses de vente ont été signées, depuis le début de la commercialisation, pour 1 472 K€.

Ce programme semble provoquer un accueil favorable chez les futurs acquéreurs, notamment pour les petites surfaces, selon les contacts noués

Le permis de construire du dossier VITROLLES (SCI REMUSAT), ayant fait l'objet de deux recours des riverains, évolue favorablement. De plus, la DRAC de Marseille, Paca, a notifié au promoteur sa demande portant sur la prescription de diagnostic archéologique. Une réunion est prévue à cet effet fin juillet.

***Note 24 - Evènements postérieurs à la date d'arrêté des comptes semestriels***

Trois promesses de vente supplémentaires ont été signées pour le projet de Courbevoie, pour un montant de 1 180 K€.

## **IV- Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle Période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 30 juin 2024**

Aux actionnaires de la société COURTOIS SA,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale et en application de l'article L.451-1-2.III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés de la société COURTOIS S.A. relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

### **CONCLUSION SUR LES COMPTES**

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine et de la situation financière à la fin du semestre ainsi que du résultat du semestre écoulé de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

## VERIFICATION SPECIFIQUE

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés.

Les Commissaires aux comptes

Forvis Mazars  
Labège, le 18 septembre 2024

Sygnatures  
Toulouse, le 18 septembre 2024

Hervé Kerneis  
Associé

Laure Mulin  
Associée