

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
www.courtois-sa.com

Rapport Financier Semestriel
Période de référence
Du 1^{er} janvier 2022 au 30 juin 2022
(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 2022 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 »

**

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 14 septembre 2022

Jennifer Courtois de Viçose

Président Directeur Général

II- Rapport Semestriel d'activité

Le conseil d'administration a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2022 lors de sa réunion du 14 septembre 2022.
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 14 septembre 2022.
La société présente des comptes consolidés semestriels au 30 juin 2022.

I- ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

I-1 Analyse des résultats

Les comptes consolidés semestriels arrêtés au 30 juin 2022 enregistrent un résultat net part du groupe de 828 K€ contre un résultat net négatif de 119 K€ au 30 juin 2021.

L'augmentation significative résulte de la vente en bloc de l'immeuble à Clichy.

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 2021.

Aucun facteur à notre connaissance à ce jour ne permet de remettre en cause l'évaluation au 31 décembre 2021.

I-1-2 Le chiffre d'affaires s'élève à un montant de 8 608 K€ contre 2 186 K€ au 30 juin 2021

- a) Gestion d'immeubles : 381 K€ contre 379 K€ au premier semestre 2021*
- b) Rénovation d'immeubles : 7 439 K€ contre 75 K€ au premier semestre 2021*
- c) Promotion Immobilière : 788 K€ contre 1 732 K€ au premier semestre 2021*

A la suite de la vente en bloc de l'immeuble à Clichy et de la livraison en avril du programme à Antony Aron, le chiffre d'affaires consolidé du Groupe COURTOIS au 30 juin 2022 est en forte augmentation.

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

I-1-3-I Résumé du Bilan Consolidé

ACTIF (en K€)	30/06/2022	31/12/2021
Immobilisations corporelles	375	395
Immeubles de placement	9 202	9 202
Participations entreprises associées		
Actifs financiers non courants	831	826
Stocks et en cours	4 448	10 688
Autres actifs courants	783	1 056
Trésorerie et Equivalent de Trésorerie	9 426	6 974
TOTAL	25 065	29 141

PASSIF (en K€)	30/06/2022	31/12/2021
Fonds Propres	19 428	18 595
Intérêts Minoritaires	397	459
Dettes Financières	1 612	6 161
Passifs d'impôts non courants	1 895	1 883
Provisions Courantes	246	237
Autres dettes	1 487	1 806
TOTAL	25 065	29 141

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

en K€	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Chiffre d'Affaires	8608	4 117	2 186
Charges opérationnelles	(7563)	(3945)	(2228)
Résultat Opérationnel Courant	1045	172	(42)
Autres produits et charges opérationnels			(1)
Résultat Opérationnel	1045	172	(43)
Coût de l'endettement Financier	(42)	(104)	(50)
Autres Produits et Charges Financiers	10	32	9
Quote-part Résultat Sociétés Mise en Equivalence	(9)	(44)	(29)
Charges D'impôt	(225)	(16)	28
Résultat net	779	40	(85)
<i>Part Du Groupe</i>	828	(52)	(119)
<i>Part des Minoritaires</i>	(49)	92	34

I-2 Analyse de la situation financière :

Les concours bancaires utilisés par le Groupe dans les comptes consolidés s'élèvent au 30 juin 2022 à 1 242 K€ pour l'activité de rénovation d'immeubles.

II- Evolution prévisible et perspectives d'avenir

1/ Activité Rénovation d'Immeubles :

Projet en cours en Ile de France concernant un immeuble d'habitation à Courbevoie (détenue à 51%) avec une possibilité d'extension sur la parcelle.

2/ Activité de Promotion Immobilière :

L'activité de promotion immobilière a été marquée par :

- La livraison de l'opération à Antony le 19 avril 2022 et,
- la recherche active de programmes de promotion immobilière.

3/ Activité de Gestion d'immeubles :

En juillet 2022, le Groupe COURTOIS a acquis un local commercial occupé sur la SCI NORD INVEST pour un montant de 857 K€ TTC à Blagnac. Ce bien est financé par un prêt bancaire de 450 K€ et le solde en fonds propres.

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

III- Principaux risques et incertitudes :

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 que ceux présentés ci-après.

Cependant la possibilité d'une récession suivie d'une stagnation ne peut pas être écartée.

III-1 Risque de marché immobilier

Nous faisons face à des risques et des changements conjoncturels, mais aussi structurels :

- Durcissement des conditions d'accès au crédit, notamment en raison du taux d'usure
- Hausse des taux d'intérêt
- Difficultés, voir pénurie pour l'approvisionnement en matériaux indispensables à la rénovation et à la promotion
- Inflation significative, due à la fois à la sortie de crise sanitaire et au climat géopolitique instable
- Application des normes environnementales de 2024 qui interdiront à la location les biens immobiliers de classe F et G

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 30/06/2022. 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 Risque 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. 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 mise en conformité des locaux,
- La consommation énergétique.

Le Groupe COURTOIS applique diverses mesures pour faire face au changement climatique :

En 1^{er} lieu les déplacements sont limités et le recours aux transports en commun aux visioconférences sont privilégiés,

En 2^{ème} lieu le Groupe COURTOIS fait le choix des meilleurs équipements énergétiques pour les locaux d'habitation

L'analyse du risque d'inondation reste un des principaux critères retenus lors de la sélection d'un bien immobilier

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

III-9 Risque de gros travaux

Il n'est pas prévu de gros travaux sur l'exercice 2022.

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 (holding du Groupe) qui détient 52,99 % 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 six 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 2022 s'élève à 3 936 contre 8 394 K€ TTC au 30 juin 2021.

Cette baisse résulte essentiellement de la vente de l'immeuble à Clichy.

S'agissant de l'immeuble à Toulouse :

- la déclaration préalable a été accordée pour la division de 8 lots,
- les travaux devraient débuter début septembre prochain pour une commercialisation fin 2023.

IV-2 Activité Promotion Immobilière :

- COURTOIS SA opération CUGNAUX (détenion 100%)
 - Vente d'un lot en mai dernier pour un montant de 115 K€ HT
 - 3 lots loués
- SCCV ANTONY ARON (détenion 51%)

Le chiffre d'affaires dans les comptes consolidés au 30 juin 2022 s'élève à un montant de 649 K€ selon la méthode de l'avancement. La livraison de l'opération a été enregistrée au mois d'avril dernier.

- SCCV RESIDENCE LAC (détenion 45%)

Cf. annexe note 22

IV-3 Activité gestion des immeubles :

Au 30 juin 2022, tous les locaux sont loués, sauf les locaux commerciaux à Toulouse et à Vitrolles.

Un projet de promotion est à l'étude concernant le terrain de Vitrolles.

Le local d'habitation sur la SCI AMPERE à Paris 18^{ème} est loué depuis le 8 juillet 2022.

V- Principales transactions entre parties liées :

SAS REGIA (holding du groupe COURTOIS)

Au 30 juin 2022 la société SAS REGIA détient 52,99 % 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 2022 (en K€) – Normes IFRS

I-I-Etat résumé de la situation financière consolidée

ACTIF	Note	30/06/2022	31/12/2021
ACTIFS NON-COURANTS		10 408	10 423
Goodwill			
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles	6	375	395
Immeubles de placement	7	9 202	9 202
Participations dans les entreprises associées	8		
Actifs financiers non-courants	9	831	826
Impôts différés			
ACTIFS COURANTS		14 657	18 718
Stocks et en-cours	10	4 448	10 688
Clients et comptes rattachés	11	377	684
Autres actifs courants	12	406	372
Actif d'impôt courant			
Trésorerie et équivalent de trésorerie		9 426	6 974
Actifs destinés à être cédés			
TOTAL ACTIF		25 065	29 141
PASSIF			
		30/06/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		19 428	18 595
Capital		1 674	1 674
Réserves consolidées		16 926	16 973
Résultat de l'exercice		828	(52)
Participations ne donnant pas le contrôle		397	459
PASSIFS NON COURANTS		3 465	3 412
Dettes financières non courantes	13.1	1 570	1 529
Impôts différés non courants	19.3	1 895	1 883
Provisions non courantes			
PASSIFS COURANTS		1 775	6 675
Fournisseurs et comptes rattachés		960	652
Dettes financières courantes	13.2	42	4 632
Provisions courantes	2.11	246	237
Autres passifs courants	15	527	1 154
Passifs destinés à être cédés			
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		25 065	29 141

I-II- Etat résumé du résultat net

Postes	Note	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Total Chiffre d'Affaires	16	8608	4117	2186
Autres produits				
Achats consommés		(6769)	(2952)	(1604)
Charges de personnel		(72)	(34)	(8)
Charges externes		(627)	(1063)	(532)
Impôts et taxes		(60)	(88)	(66)
Dotation aux amortissements et aux provisions	17	(17)	(12)	4
Autres produits et charges d'exploitation	18	(18)	204	(22)
Résultat opérationnel courant		1045	172	(42)
Autres produits opérationnels non courants				
Autres charges opérationnelles non courantes				(1)
Résultat opérationnel		1045	172	(43)
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie				
Coût de l'endettement financier brut		(42)	(104)	(50)
Coût de l'endettement financier net		(42)	(104)	(50)
Autres produits financiers		10	37	9
Autres Charges Financières			(5)	
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	8	(9)	(44)	(29)
Charge d'impôt	19	(225)	(16)	28
Résultat net consolidé des activités poursuivis		779	40	(85)
Résultat des activités abandonnées				
Résultat net Consolidé		779	40	(85)
Dont Résultat net consolidé-Part Groupe		828	(52)	(119)
Dont Résultat net consolidé-Part Minoritaires		(49)	92	34
Résultat net de base par action (en Euros)		11,44	-0,72 €	-1,64 €
Résultat net dilué par action (en Euros)		11,44	-0,72 €	-1,64 €

I-III- Etat résumé des flux Trésorerie consolidés

	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	779	40	(85)
+/- Dotations nettes Amortissements et provisions	17	34	14
-/+ Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	19	(233)	
-/+ Autres produits et charges calculés			
-/+ Plus et moins-values de cession	0	(3)	
-/+ Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	9	44	29
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	824	(118)	(42)
+ Coût de l'endettement financier net	42	104	50
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)	225	16	(28)
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	1 091	2	(20)
- impôts versés			
+/- Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	5 984	70	50
FLUX NET DE TRESORERIE GENERES PAR L'ACTIVITE	7 075	72	30
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	(19)	(359)	
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	0	74	
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)			
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		23	1
+/- Incidence des variations de périmètre			
+/- Variation des prêts et avances consentis	(5)	71	
Dividendes reçus			22
+/- Autres flux liés aux opérations d'investissement			70
FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	(24)	(191)	93
+ Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentation de capital	(11)		
+ sommes reçues lors de l'exercice des stock-options			
-/+ Rachats et reventes d'actions propres		1	
- Dividendes mis en paiement en cours d'exercice			
. Dividendes versés aux actionnaires de la société mère.....			
. Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées.....	3	(11)	(11)
+ Encaissements liés aux nouveaux emprunts	59	1861	313
- Remboursement d'emprunts (y compris contrats de location financement)	(4609)	(858)	(771)
- Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)	(42)	(104)	(50)
+/- Autres flux liés aux opérations de financement			
FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	(4600)	889	(519)
Variation de trésorerie NETTE	2 451	770	(396)

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
Au 31/12/2020	1 674	455	(44)	16 353	199	6	18 647	379	19 024
Affectation du Résultat				199	(199)			(11)	(11)
cessions nettes sur contrat de liquidité PRA			1				1		1
Résultat de la période					(52)		(52)	92	40
Au 31/12/2021	1 674	455	(43)	16 552	(52)	6	18 596	459	19 054
Affectation du Résultat				(46)	52	(6)	0	3	3
acquisition titres SCI Rémusat				5			5	(16)	
Résultat de la période					828		828	(49)	(11) 779
Au 30/06/2022	1 674	455	(43)	16 511	828	0	19 428	397	19 825

Montant des dividendes distribués : néant

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 14 septembre 2022 a arrêté les états semestriels consolidés au 30 juin 2022 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^{er} janvier 2022

Néant.

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 31.12.2021.

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 2022, la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 9 202 K€.

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

Au 31 décembre 2021 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 2021.

2.4/ 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).

2.5/ 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.

2.6/ Instruments financiers

COURTOIS SA et ses filiales n'ont recours à aucun instrument financier au 30 juin 2022, ni sur les périodes antérieures présentées.

2.7/ 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.

2.8/ 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.

2.9/ 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.

2.10/ 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 2022 est de 25 %.

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

2.11/ 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 246 K€.

2.12/ Chiffre d'Affaires

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

A) Immeubles de Placement :

Ces 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 SOCIETES	ADRESSES	NUMERO ° SIREN	METHODE DE CONSOLIDATION	% D'INTERET ET DE CONTROLE AU 30/06/2022	% D'INTERET ET DE CONTROLE AU 31/12/21
COURTOIS SA	3 rue Mage-31000 Toulouse	540802105	Mère	100%	100%
SARL FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS (SFIC)(1)	3 rue Mage-31000 Toulouse	320942949	IG	99,99%	99,99%
SCI REMUSAT	3 rue Mage-31000 Toulouse	327235347	IG	68,83%	67,17%
SCI NORD INVEST	3 rue Mage-31000 Toulouse	409485448	IG	100%	100%
SCI BONNEFOY	3 rue Mage-31000 Toulouse	410342638	IG	99,99%	99,99%
SCI CAUDRA	3 rue Mage-31000 Toulouse	408595163	IG	99,99%	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	3 rue Mage-31000 Toulouse	533834495	IG	99,50%	99,50%
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%
SCCV ANTONY ARON	9 rue du Général Delestraint-Paris 16 ^{ième}	828884163	IG	51%	51%

1- Acquisition de 10 titres de la SCI REMUSAT

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 en région parisienne,
- 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 2022

ACTIF	Au 30/06/2022					Au 31/12/2021					
	Activité Gestion des Immeu	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilière	Total non affecté	Total	Activité Gestion des Immeu	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilière	Activité Gestion de Portefeuille	Total non affecté	Total
ACTIFS NON-COURANTS	9 290	299	819		10 408	9 423	97	881	22		10 423
Goodwill											
Autres immobilisations incorporelles											
Immobilisations corporelles	66	299	10		375	221	97	77			395
Immeubles de placement	9 202				9 202	9 202					9 202
Participations dans entreprises associées					0						0
Actifs financiers non-courants	22		809		831			804	22		826
Impôt différé											
ACTIFS COURANTS	3 888	8 956	1 813		14 657	4 543	10 684	3 459	32		18 718
Stocks et en-cours		3 901	547		4 448		10 049	639			10 688
Clients et comptes rattachés		91	286		377		91	593			684
Autres actifs courants	86	97	223		406	121	60	191			372
Actif d'impôt courant											
Trésorerie et équivalent de trésorerie	3 802	4 867	757		9 426	4 422	484	2 036	32		6 974
Actifs non courants destinés à être cédés											
TOTAL ACTIF	13 178	9 255	2 632		25 065	13 966	10 781	4 340	54	0	29 141

**5-1-2 Passif Consolidé par Secteur d'Activité (en K€)
Au 30 juin 2022**

Passif	Au 30/06/2022					Au 31/12/2021					
	Activité Gestion des Immeu	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilière	Total non affecté	Total	Activité Gestion des Immeu	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilière	Activité Gestion de Portefeuille	Total non affecté	Total
CAPITAUX PROPRES	200	557	71	18 600	19 428	316	(381)	(3)	16	18 647	18 595
Capital émis				1 674	1 674					1 674	1 674
Réserves consolidées				16 926	16 926					16 973	16 973
Résultat de l'exercice	200	557	71	828	828	316	(381)	(3)	16	(52)	(52)
Intérêts minoritaires	304		93	397	323			136			459
PASSIFS NON COURANTS	2 010	1 434	21	3 465	2 147	1 126	139				3 412
Dettes financières non courantes	82	1 467	21	1 570	219	1 228	82				1 529
Passif d'impôts non courants	1 928	(33)		1 895	1 928	(102)	57				1 883
Provisions non courantes											
PASSIFS COURANTS	118	475	1 182	1 775	123	4 854	1 698	0			6 675
Fournisseurs et comptes rattachés	19	77	864	960	29	34	589				652
Dettes financières courantes	7	34	1	42	38	4 548	46				4 632
Provisions courantes			246	246			237				237
Autres passifs courants	92	364	71	527	56	272	826				1 154
Passifs destinés à être cédés											
Total Passif	2 632	2 466	1 367	18 600	25 065	2 909	5 599	1 970	16	18 647	29 141

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 2022

	Au 30/06/2022				Au 31 décembre 2021				
	Activité Gestion des Immeubles	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilière	Total	Activité Gestion des Immeubles	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilière	Activité Gestion de Portefeuille	Total
Chiffre d'affaires	381	7 439	788	8 608	759	139	3 219		4 117
Ventes interactivité									0
Chiffre d'affaires consolidé	381	7 439	788	8 608	759	139	3 219		4 117
Autres produits de l'activité									
Achats consommés		(6 039)	(730)	(6 769)			(2 952)		(2 952)
Charges de personnel	(15)	(55)	(2)	(72)	(22)	(4)	(8)		(34)
Charges externes	(75)	(543)	(9)	(627)	(401)	(522)	(140)		(1 063)
Impôts et taxes	(24)	(33)	(3)	(60)	(33)	(47)	(8)		(88)
Dotation aux amortissements et provisions	(1)	(15)	(1)	(17)		(4)	(8)		(12)
Autres produits et charges Exploitation et Opérationnels	(22)	4		(18)	209	(1)	(4)		204
Résultat opérationnel	244	758	43	1 045	512	(439)	99	0	172
Coût de l'endettement financier net		(40)	(2)	(42)	(4)	(94)	(4)	(2)	(104)
Autres produits et charges financiers	10			10			7	25	32
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence			(9)	(9)			(44)		(44)
Charge d'impôt	(57)	(161)	(7)	(225)	(145)	153	(17)	(7)	(16)
Résultat net	197	557	25	779	363	(380)	41	16	40

Note 6 – Immobilisations Corporelles

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Acquis.	Cessions	30/06/2022
Autres immobilisations corporelles	94			94
Contrat de Location (1) (droit d'utilisation)	358			358
Valeur brute	452			452
(en milliers d'euros)	31/12/2021	Dotations	Diminution	30/06/2022
Autres immobilisations corporelles	(37)			(37)
Contrat de Location (droit d'utilisation)	(20)	(20)		(40)
Amortissements	(57)	(20)	0	(77)
Valeur nette	395	(20)	0	375

Note 7 - Immeubles de Placement

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Acquis.	Cessions	Variation Juste Valeur	En cours de cession	30/06/2022
Terrains	2 669					2 669
Constructions	6 533	19		(19)		6 533
Valeur Nette	9 202	19	0	(19)	0	9 202

Note 8 - Participation dans les entreprises mises en équivalence

Au 30 juin 2022 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 négative à hauteur de 7 K€.

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)	31/12/2021	30/06/2022
Valeur Brute activité Rénovation des Immeubles	10 000	3 892
T.V.A sur travaux des stocks en cours	84	44
Provision pour dépréciation stocks	(35)	(35)
Activité Promotion Immobilière (1)	639	547
Total	10 688	4 448

Cf. note 2.4 « Stocks »

Note 11 Clients

Ils concernent essentiellement l'acte de vente en bloc en VEFA de la SCCV ANTONY ARON pour lequel le solde à encaisser est de 220 K€ au 30 juin 2022.

Note 12 - Autres actifs courants

(en milliers d'euros)	31/12/2021	30/06/2022
Créances de TVA	90	139
Créances Impôt sur les sociétés	100	
Loyers à encaisser	155	139
Autres créances d'exploitation	410	470
Etat produit à recevoir		
Dépréciation des créances locataires et autres	(385)	(382)
Charges constatées d'avance	2	40
Total	372	406

Note 13 - Emprunts et dettes financières

13-1 Emprunts et dettes financières long terme

Ventilation par nature

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2021			Au 30/06/2022		
	de 2 à 5 ans	plus de 5 ans	TOTAL	de 2 à 5 ans	plus de 5 ans	TOTAL
Dettes Contrat Location	202	102	304	223	71	294
Financement du Stock Immobilier	1 192		1 192	1 241		1 241
Comptes courants			0			0
Dépôts et cautionnements reçus	33		33	35		35
Total	1 427	102	1 529	1 499	71	1 570

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)	31/12/2021	30/06/2022
Dettes Contrat de Location	41	35
Financement du stock immobilier	4 510	
Dépôts et cautionnements reçus	20	1
Comptes courants et autres	37	
Intérêts courus	24	6
Total	4 632	42

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)	31/12/2021	30/06/2022
Dettes de TVA	211	88
Autres dettes fiscales et sociales	189	171
Impôt sur les sociétés		113
Autres dettes d'exploitation	18	68
Produits constatés d'avance (1)	736	87
Total	1 154	527

Note 16 - Chiffre d'Affaires

(en milliers d'euros)	30/06/2021	30/06/2022
Rénovation Immeubles- ventes et loyers (1)	75	7 439
Gestion Immeubles	379	381
Promotion Immobilière (2)	1 732	788
Total	2 186	8 608

1-Vente en bloc immeuble à Clichy

2-Livraison de l'opération à Antony Aron le 19 avril 2022

Note 17 - Dotations aux provisions

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2020	Dotations	Reprises	Au 31/12/2021	Dotations	Reprises	Au 30/06/2022
Rénovation d'immeubles							
Litige Créances Diverses	288			288			288
Stocks	35			35			35
Gestion immeubles							
Litige Locataire	119		(22)	97		(3)	94
Total	442	0	(22)	420	0	(3)	417

Note 18 - Autres produits et charges d'exploitation

(en milliers d'euros)	Au 30/06/2021		Au 30/06/2022	
	Produits	Charges	Produits	Charges
Produits et charges divers			14	(3)
Rémunération membres du Conseil d'Administration		(10)		(10)
Perte irreouvrable Locataire		(12)		
Variation de la juste valeur Immeuble de Placement avec sortie				(19)
Total		(22)	14	(32)

Note 19 - Impôt sur les bénéfices et impôt différé

19-1 Compte de charges

(en milliers d'euros)	30/06/2021	30/06/2022
Impôt courant		213
Impôt différé	28	12
Total	28	225

19-2 La preuve de l'impôt

(En milliers d'euros)	30/06/2022
Résultat de l'ensemble consolidé	779
Charge d'Impôt comptabilisée	225
Résultat consolidé avant impôts	1 004
Charge d'impôt théorique à 25 %	251
Non déduction de jetons de présence	2
Impôt sur les résultats à la charge des minoritaires	(24)
non imposition de pénalités annulées	(3)
incidence impôt à 15 %	(2)
Charge d'impôt comptabilisée	225

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 la famille COURTOIS de VIÇOSE est la société mère COURTOIS SA. SAS REGIA détient 52,99 % du capital de COURTOIS SA au 30 juin 2022.

Pour des raisons de simplification et d'efficacité et en qualité de société Holding animatrice du Groupe COURTOIS, la société SAS REGIA, facture au Groupe les prestations ci-dessous en tenant compte de l'activité réelle 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)	30/06/2022
Montant des prestations dans le compte de résultat (1)	411
Créances associées	
Dettes associées	
Garanties données	
Garanties reçues	
Autres engagements reçus	

1-La facturation des prestations de services par la société SAS REGIA (holding du Groupe) repose sur l'analyse des coûts engagés.

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	31/12/2021	30/06/2022	Nom
RESIDENCE DU LAC Caution	25	25	CDC HABITAT
FIC Caution solidaire	900	900	BANQUE POPULAIRE Occitanie

B/ Par les sociétés du Groupe :

SARL FIC

En milliers d'euros	31/12/2021	30/06/2022	Nom
Privilège de prêteur de deniers montant restant à rembourser (1)	4 510		BNP PARIBAS
Privilège de prêteur de deniers montant restant à rembourser (1)	1 535	1 535	BANQUE POPULAIRE Occitane
Hypothèque complémentaire	275	275	BANQUE POPULAIRE Occitane

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 2022 en raison de la provision intégrale sur les contentieux en cours.

Rénovation immeubles :

Ancien prestataire à Paris : la FIC a demandé la désignation de la FIC en qualité de contrôleur à la procédure de liquidation judiciaire de la société du prestataire. L'affaire a été plaidée en juin sur cette demande, la décision est attendue pour septembre prochain.

Promotion Immobilière :

SCCV RESIDENCE DU LAC (société mise en équivalence détention 45%) : au 30 juin 2022 l'exposition de COURTOIS SA, dûment provisionnée dans les comptes sociaux est de 233 K€.

Procédure auprès du Tribunal judiciaire de Toulouse : l'audience de juin dernier a été reportée compte tenu de la demande par la Résidence du Lac de jonction de la procédure principale avec celle initiée par un acquéreur.

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

Note 23 - Faits marquants

Néant

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

Acquisition en juillet 2022 d'un local commercial occupé sur la SCI NORD INVEST pour un montant de 857 K€ TTC à Blagnac. Ce bien est financé par un prêt bancaire de 450 K€ et le solde en fonds propres.

IV- Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle

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^{er} janvier au 30 juin 2022, 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 la conformité des comptes consolidés semestriels résumés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

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.

Fait à Toulouse et Labège, le 14 septembre 2022

Les Commissaires aux Comptes

**EXCO FIDUCIAIRE DU
SUD OUEST**

PHILIPPE LAFARGUE

MAZARS

HERVE KERNEIS
