

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 2023 au 30 juin 2023  
(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 2023 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 20 septembre 2023

Jennifer Courtois de Viçose

Président Directeur Général

## II- Rapport Semestriel d'activité

Le conseil d'administration a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2023 lors de sa réunion du 20 septembre 2023.  
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 20 septembre 2023.  
La société présente des comptes consolidés semestriels au 30 juin 2023.

### I- ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

#### I-1 Analyse des résultats

Les comptes consolidés semestriels arrêtés au 30 juin 2023 enregistrent un résultat négatif net part du groupe de 70 K€ contre un résultat net de 828 K€ au 30 juin 2022.

La diminution significative résulte de la vente en bloc de l'immeuble à Clichy en mars 2022.

#### *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 2022.

Aucun facteur à notre connaissance à ce jour ne permet de remettre en cause l'évaluation au 31 décembre 2022 hors un local sous promesse de vente sur la SCI PORT INVEST.

#### *I-1-2 Le chiffre d'affaires s'élève à un montant de 479 K€ contre 8 608 K€ au 30 juin 2022*

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

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

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

#### I-1-3-I Résumé du Bilan Consolidé

ACTIF (en K€)		
	31/12/2022	30/06/2023
Immobilisations corporelles	292	272
Immeubles de placement	9 917	9 990
Participations entreprises associées		
Actifs financiers non courants	837	836
Stocks et en cours	4 605	7 216
Autres actifs courants	935	643
Trésorerie et Equivalent de Trésorerie	8 347	7 166
<b>TOTAL</b>	<b>24 933</b>	<b>26 123</b>

PASSIF (en K€)		
	31/12/2022	30/06/2023
Fonds Propres	19 278	19 009
Intérêts Minoritaires	380	285
Dettes Financières	2 111	3 753
Passifs d'impôts non courants	1 920	1 896
Provisions Courantes	267	267
Autres dettes	977	913
<b>TOTAL</b>	<b>24 933</b>	<b>26 123</b>

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

en K€	31/12/2022	30/06/2022	30/06/2023
Chiffre d'Affaires	9067	8608	479
Charges opérationnelles	(8204)	(7563)	(581)
Résultat Opérationnel Courant	863	1045	(102)
Autres produits et charges opérationnels			
Résultat Opérationnel	863	1045	(102)
Cout de l'endettement Financier	(49)	(42)	5
Autres Produits et Charges Financiers	14	10	
Quote-part Résultat Sociétés Mise en Equivalence	(30)	(9)	
Charges d'impôt	(175)	(225)	24
Résultat net	623	779	(73)
<i>Part du Groupe</i>	<i>672</i>	<i>828</i>	<i>(70)</i>
<i>Part des Minoritaires</i>	<i>(49)</i>	<i>(49)</i>	<i>(3)</i>

### I-2 Analyse de la situation financière :

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

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

## II- Evolution prévisible et perspectives d'avenir

### 1/ Activité Rénovation d'Immeubles :

Le lancement du projet Courbevoie est finalisé.

### 2/ Activité de Promotion Immobilière :

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

### 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.

### III- Principaux risques et incertitudes :

Au 30 juin 2023, les conditions d'exploitation sont devenues plus complexes dans un environnement contraignant.

#### III-1 Risque de marché immobilier

La hausse des taux d'intérêt se poursuit et impacte significativement 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 30/06/2023. 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,
- 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 est en cours sur la réhabilitation de rénovation énergétique.

Le budget des travaux est à l'étude.

### 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 (faïtière du Groupe) qui détient 53,35 % 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 2023 s'élève à 4 330 contre 3 936 K€ TTC au 30 juin 2022.

Cette augmentation résulte essentiellement des travaux en cours concernant l'immeuble à Toulouse.

Une promesse de vente doit être acté avant fin juillet prochain, un lot d'habitation de 50 m<sup>2</sup> à Boulogne pour un montant brut de 450 K€ TTC.

Immeuble à Toulouse : les travaux sont en cours de terminaison, la commercialisation devrait débuter en septembre prochain.

- *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 doit être déposé courant du 3ième trimestre prochain.

Le montant du stock s'élève à 2 346 K€.

Obtention du changement de destination de bureaux en habitation, purgé de tout recours en juillet 2023.

IV-2 Activité Promotion Immobilière :

- Opération CUGNAUX (détenion 100%) Le montant du stock s'élève à 540 K€.
- SCCV ANTONY ARON (détenion 51%) : décomptes définitifs en cours pour solder l'opération.
- SCCV RESIDENCE LAC (détenion 45%) :
  - dernier lot à vendre : des travaux sont en cours pour faciliter la commercialisation,
  - procédures en cours : cf. annexe note 22.

IV-3 Activité gestion des immeubles :

Au 30 juin 2023, tous les locaux sont loués, sauf les locaux commerciaux à Toulouse et à Vitrolles.

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

SCI PORT INVEST : promesse de vente signée pour un lot commercial de 92 m<sup>2</sup> pour un montant brut de 235 K€ TTC.

L'acte devrait être signé en septembre prochain.

V- Principales transactions entre parties liées :

SAS REGIA (société faitière du groupe COURTOIS)

Au 30 juin 2023 la société SAS REGIA détient 53,35 % 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 2023 (en K€) – Normes IFRS

I-I-Etat résumé de la situation financière consolidée

ACTIF	Note	30/06/2023	31/12/2022
<b>ACTIFS NON-COURANTS</b>		11 098	11 046
Goodwill			
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles	6	272	292
Immeubles de placement	7	9 990	9 917
Participations dans les entreprises associées	8		
Actifs financiers non-courants	9	836	837
Impôts différés			
<b>ACTIFS COURANTS</b>		15 025	13 887
Stocks et en-cours	10	7 216	4 605
Clients et comptes rattachés	11	254	355
Autres actifs courants	12	389	580
Actif d'impôt courant			
Trésorerie et équivalent de trésorerie		7 166	8 347
Actifs destinés à être cédés			
<b>TOTAL ACTIF</b>		26 123	24 933
<b>PASSIF</b>		30/06/2023	31/12/2022
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>		19 009	19 278
Capital		1 674	1 674
Réserves consolidées		17 405	16 932
Résultat de l'exercice		(70)	672
Participations ne donnant pas le contrôle		285	380
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		5 475	3 955
Dettes financières non courantes	13.1	3 579	2 035
Impôts différés non courants	19.3	1 896	1 920
Provisions non courantes			
<b>PASSIFS COURANTS</b>		1 354	1 320
Fournisseurs et comptes rattachés	13.2	434	683
Dettes financières courantes	2.11	174	76
Provisions courantes	15	267	267
Autres passifs courants		479	294
Passifs destinés à être cédés			
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		26 123	24 933

## I-II- Etat résumé du résultat net

Postes	Note	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Total Chiffre d'Affaires		479	9067	8608
Autres produits				
Achats consommés		19	(6778)	(6769)
Charges de personnel		(17)	(81)	(72)
Charges externes		(584)	(1193)	(627)
Impôts et taxes		(42)	(71)	(60)
Dotations aux amortissements et aux provisions	17	(20)	(34)	(17)
Autres produits et charges d'exploitation	18	63	(47)	(18)
Résultat opérationnel courant		(102)	863	1045
Autres produits opérationnels non courants				
Autres charges opérationnelles non courantes				
Résultat opérationnel		(102)	863	1045
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		51	20	
Coût de l'endettement financier brut		(46)	(69)	(42)
Coût de l'endettement financier net		5	(49)	(42)
Autres produits financiers			14	10
Autres Charges Financières				
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	8		(30)	(9)
Charge d'impôt	9	24	(175)	(225)
Résultat net consolidé des activités poursuivies		(73)	623	779
Résultat des activités abandonnées				
Résultat net Consolidé		(73)	623	779
<i>Dont Résultat net consolidé-Part Groupe</i>		<i>(70)</i>	<i>672</i>	<i>828</i>
<i>Dont Résultat net consolidé-Part Minoritaires</i>		<i>(3)</i>	<i>(49)</i>	<i>(49)</i>
<i>Résultat net de base par action (en Euros)</i>		<i>-0,97 €</i>	<i>9,29 €</i>	<i>11,44</i>
<i>Résultat net dilué par action (en Euros)</i>		<i>-0,97 €</i>	<i>9,29 €</i>	<i>11,44</i>

I-III- Etat résumé des flux Trésorerie consolidés

	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	(73)	623	779
+/- Dotations nettes Amortissements et provisions	20	40	17,00
-/+ Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	(73)	27	19,00
-/+ Autres produits et charges calculés			
-/+ Plus et moins-values de cession		6	
-/+ Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence		30	9
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	(126)	726	824,00
+ Coût de l'endettement financier net	5	49	42,00
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)	(24)	175	225,00
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	(145)	950	1 091,00
- impôts versés		(138)	
+/- Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	(2383)	5375	5 984,00
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERES PAR L'ACTIVITE</b>	<b>(2528)</b>	<b>6187</b>	<b>7 075,00</b>
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		(749)	(19)
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		64	0,00
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		(11)	
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)			
+/- Incidence des variations de périmètre			
+/- Variation des prêts et avances consentis			(5)
Dividendes reçus			
+/- Autres flux liés aux opérations d'investissement			
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>(696)</b>	<b>(24)</b>
+ Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentation de capital	1	(23)	(11)
+ 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)		
. Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées.....	(92)	3	3,00
+ Encaissements liés aux nouveaux emprunts	1 673,00	644,00	59,00
- Remboursement d'emprunts (y compris contrats de location financement)	(31)	(4693)	(4609)
- Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)	(5)	(49)	(42)
+/- Autres flux liés aux opérations de financement			
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>1347</b>	<b>(4118)</b>	<b>(4600)</b>
Variation de trésorerie NETTE	(1181)	1373	2 451,00

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 31/12/2021	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				10			10	(33)	(23)
Résultat de la période					672		672	(49)	623
Au 31/12/2022	1 674	455	(43)	16 516	672	0	19 277	380	19 657
Affectation du Résultat				473	(672)		(199)	(92)	(291)
souscription capital Courbevoie								1	1
Résultat de la période					(70)		(70)	(3)	(73)
Au 30/06/2023	1 674	455	(43)	16 989	(70)	0	19 009	285	19 294

Au 30/06/2023	Montant total	Montant par Action
Dividendes distribuées au cours de l'exercice	200 145	2,75

(198 981,75 €uros hors actions propres)

## 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 20 septembre 2023 a arrêté les états semestriels consolidés au 30 juin 2023 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 2023

Les nouvelles normes et amendements au 1<sup>er</sup> janvier 2023 n'ont aucun impact significatif sur les comptes au 30 juin 2023.

### *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 31.12.2022.

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 2023, la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 9 990 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 2022 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 2022 hors un local sous promesse de vente sur la SCI PORT INVEST.

### 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 2023, 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 2023 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 à 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 267 K€.

### 2.13 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 Sociétés	Adresses	Numéro ° SIREN	Méthode de Consolidation	% d'intérêt et de contrôle au 30/06/2023	% d'intérêt et de contrôle au 31/12/2022
COURTOIS SA	3 rue Mage-31000 Toulouse	540802105	Mère	100%	100%
SARL FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS (SFIC)	3 rue Mage-31000 Toulouse	320942949	IG	99,99%	99,99%
SCI REMUSAT (1)	3 rue Mage-31000 Toulouse	327235347	IG	70,50%	70,50%
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 STRATEGIE	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 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 (1)	24T rue Lazare Carnot 92130 Issy-Les-Moulineaux	953400451	IG	51%	-

1- Acquisition de 51 titres de la SAS COURBEVOIE 157 TIMBAUD en juin 2023.

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 2023

ACTIF	Au 30/06/2023					Au 31/12/2022				
	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>63</b>	<b>833</b>	<b>10 202</b>		<b>11 098</b>	<b>203</b>	<b>823</b>	<b>10 020</b>		<b>11 046</b>
Goodwill										
Autres immobilisations incorporelles										
Immobilisations corporelles	63	19	190		272	203	8	81		292
Immeubles de placement			9 990		9 990			9 917		9 917
Participations dans entreprises associées					0					0
Actifs financiers non-courants		814	22		836		815	22		837
Impôt différé										
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>10 371</b>	<b>1 119</b>	<b>3 535</b>		<b>15 025</b>	<b>8 781</b>	<b>1 698</b>	<b>3 408</b>		<b>13 887</b>
Stocks et en-cours	6 676	540			7 216	4 065	540			4 605
Clients et comptes rattachés	91	154	9		254	91	263	1		355
Autres actifs courants	117	156	116		389	42	487	51		580
Actif d'impôt courant										0
Trésorerie et équivalent de trésorerie	3 487	269	3 410		7 166	4 583	408	3 356		8 347
Actifs non courants destinés à être cédés										
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>10 434</b>	<b>1 952</b>	<b>13 737</b>		<b>26 123</b>	<b>8 984</b>	<b>2 521</b>	<b>13 428</b>		<b>24 933</b>

5-1-2 Passif Consolidé par Secteur d'Activité (en K€)  
Au 30 juin 2023

Passif	Au 30/06/2023					Au 31/12/2022				
	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>	<b>(230)</b>	<b>21</b>	<b>139</b>	<b>19 079</b>	<b>19 009</b>	<b>237</b>	<b>86</b>	<b>349</b>	<b>18 606</b>	<b>19 278</b>
Capital émis				1 674	1 674				1 674	1 674
Réserves consolidées				17 405	17 405				16 932	16 932
Résultat de l'exercice	(230)	21	139	(70)	(70)	237	86	349		672
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>(8)</b>	<b>10</b>	<b>283</b>		<b>285</b>		<b>92</b>	<b>288</b>		<b>380</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>2 860</b>	<b>29</b>	<b>2 586</b>		<b>5 475</b>	<b>1 495</b>	<b>18</b>	<b>2 442</b>		<b>3 955</b>
Dettes financières non courantes	2 940	31	608		3 579	1 498	20	517		2 035
Passif d'impôts non courants	(80)	(2)	1 978		1 896	(3)	(2)	1 925		1 920
Provisions non courantes										
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>363</b>	<b>571</b>	<b>420</b>		<b>1 354</b>	<b>343</b>	<b>853</b>	<b>124</b>		<b>1 320</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	209	159	66		434	128	533	22		683
Dettes financières courantes	24	89	61		174	30	1	45		76
Provisions courantes		267			267		267			267
Autres passifs courants	130	56	293		479	185	52	57		294
Passifs destinés à être cédés										
<b>Total Passif</b>	<b>2 985</b>	<b>631</b>	<b>3 428</b>	<b>19 079</b>	<b>26 123</b>	<b>2 075</b>	<b>1 049</b>	<b>3 203</b>	<b>18 606</b>	<b>24 933</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 2023

	Au 30/06/2023				Au 31 décembre 2022			
	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	16	25	438	479	7 468	812	787	9 067
Ventes interactivité				0				0
<b>Chiffre d'affaires consolidé</b>	<b>16</b>	<b>25</b>	<b>438</b>	<b>479</b>	<b>7 468</b>	<b>812</b>	<b>787</b>	<b>9 067</b>
Autres produits de l'activité				0				
Achats consommés	(1)	20		19	(6 048)	(730)		(6 778)
Charges de personnel	(1)	(2)	(14)	(17)	(50)	(3)	(28)	(81)
Charges externes	(280)	(24)	(280)	(584)	(938)	(30)	(225)	(1 193)
Impôts et taxes	(12)	(1)	(29)	(42)	(36)	(3)	(32)	(71)
Dotations aux amortissements et provisions	(1)	(2)	(17)	(20)	(25)	(1)	(8)	(34)
Autres produits et charges Exploitation et Opérationnels			(1)	64	(2)	(4)	(41)	(47)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(279)</b>	<b>15</b>	<b>162</b>	<b>(102)</b>	<b>369</b>	<b>41</b>	<b>453</b>	<b>863</b>
Coût de l'endettement financier net	(37)	23	19	5	(60)	16	(5)	(49)
Autres produits et charges financiers				0		10	4	14
Quote-part du résultat net des sociétés mises en consolidation				0		(30)		(30)
Charge d'impôt	78	(9)	(45)	24	(72)	2	(105)	(175)
<b>Résultat net</b>	<b>(238)</b>	<b>29</b>	<b>136</b>	<b>(73)</b>	<b>237</b>	<b>39</b>	<b>347</b>	<b>623</b>

*Note 6 – Immobilisations Corporelles*

(en milliers d'euros)	31/12/2022	Acquis.	Cessions	30/06/2023
Autres immobilisations corporelles	94			94
Contrat de Location (1) (droit d'utilisation)	291			291
Valeur brute	385			385
(en milliers d'euros)	31/12/2022	Dotations	Diminution	30/06/2023
Autres immobilisations corporelles	(37)			(37)
Contrat de Location (droit d'utilisation)	(56)	(20)		(76)
Amortissements	(93)	(20)	0	(113)
Valeur nette	292	(20)	0	272

*Note 7 - Immeubles de Placement*

(en milliers d'euros)	31/12/2022	Acquis.	Cessions	Variation Juste Valeur	En cours de cession	30/06/2023
Terrains	2 912			25		2 937
Constructions	7 005			48		7 053
Valeur Nette	9 917	0	0	73	0	9 990

*Note 8 - Participation dans les entreprises mises en équivalence*

Au 30 juin 2023 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)	31/12/2022	30/06/2023
Valeur Brute activité Rénovation des Immeubles (2)	4 041	6 612
T.V.A sur travaux des stocks en cours	59	99
Provision pour dépréciation stocks	(35)	(35)
Activité Promotion Immobilière	540	540
Total	4 605	7 216

- 1- Cf. note 2.4 « Stocks »
- 2- Acquisition de l'immeuble à Courbevoie en juin 2023

*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 111 K€ au 30 juin 2023 et des commission à encaisser sur la FIC pour un montant de 91 K€.

*Note 12 - Autres actifs courants*

(en milliers d'euros)	31/12/2022	30/06/2023
Créances de TVA	137	113
Créances Impôt sur les sociétés	2	35
Loyers à encaisser /Produits à recevoir	148	171
Autres créances d'exploitation	434	355
Avances sur opérations en cours	235	39
Etat produit à recevoir		4
Dépréciation des créances locataires et autres	(379)	(379)
Charges constatées d'avance	3	52
Total	580	390

*Note 13 - Emprunts et dettes financières*

13-1 Emprunts et dettes financières long terme

Ventilation par nature

(en milliers d'euros)	31/12/2022			30/06/2023		
	de 2 à 5 ans	plus de 5 ans	TOTAL	de 2 à 5 ans	plus de 5 ans	TOTAL
Dettes Contrat Location	166	57	223	209		209
Financement du Stock Immobilier	1 359		1 359	2 933		2 933
Financement Gestion d'Immeubles	149	260	409	179	212	391
Comptes courants			0			0
Dépôts et cautionnements reçus	44		44	46		46
Total	1 718	317	2 035	3 367	212	3 579

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)	31/12/2022	30/06/2023
Dettes Contrat de Location	29	29
Financement Gestion d'Immeubles	33	33
Comptes courants et autres		86
Intérêts courus	14	26
Total	76	174

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)	31/12/2022	30/06/2023
Dettes de TVA	80	62
Autres dettes fiscales et sociales	99	84
Impôt sur les sociétés		
Autres dettes d'exploitation	38	61
Produits constatés d'avance (1)	77	272
Total	294	479

Note 16 -Chiffre d'Affaires

(en milliers d'€uros)	30/06/2022	30/06/2023
Rénovation Immeubles- ventes et loyers (1)	7 439	16
Gestion Immeubles	381	438
Promotion Immobilière (2)	788	25
Total	8 608	479

1-Vente en bloc immeuble à Clichy en mars 2022

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

Note 17 - Dotations aux provisions

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2021	Dotations	Reprises	Au 31/12/2022	Dotations	Reprises	Au 30/06/2023
Rénovation d'immeubles							
Litige Créances Diverses	288			288			288
Stocks	35			35			35
Gestion immeubles							
Litige Locataire	97		(5)	92			92
Total	420	0	(5)	415	0	0	415

Note 18 - Autres produits et charges d'exploitation

(en milliers d'euros)	Au 30/06/2022		Au 30/06/2023	
	Produits	Charges	Produits	Charges
Produits et charges divers	14	(3)		
Rémunération membres du Conseil d'Administration		(10)		(10)
Perte irrecouvrable Locataire				
Variation de la juste valeur Immeuble de Placement avec sortie		(19)	73	
Total	14	(32)	73	(10)

Note 19 - Impôt sur les bénéfices et impôt différé

19-1 Compte de charges

(en milliers d'euros)	30/06/2022	30/06/2023
Impôt courant	(213)	
Impôt différé	(12)	24
Total	(225)	24

19-2 La preuve de l'impôt

(En milliers d'euros)	30/06/2023
Résultat de l'ensemble consolidé	(73)
Produit d'impôt comptabilisé	(24)
Résultat consolidé avant impôts	(97)
Produit d'impôt théorique à 25 %	24
Non déduction de jetons de présence	(2)
Impôt sur les résultats à la charge des minoritaires	2
Produit d'impôt comptabilisé	24

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 53,35 % du capital de COURTOIS SA au 30 juin 2023.

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)	30/06/2023
Montant des prestations dans le compte de résultat (1)	437
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.

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	31/12/2022	30/06/2023	Nom
RESIDENCE DU LAC Caution protocole signé	25	25	CDC HABITAT
FIC Caution solidaire	900	900	BANQUE POPULAIRE Occitanie
COURBEVOIE 157 TIMBAUD (Privilège de prêteur de deniers montant restant à rembourser (1))		1 350	CAISSE EPARGNE Ile de France

B/ Par les sociétés du Groupe :

SARL FIC

En milliers d'euros	31/12/2022	30/06/2023	Nom
Privilège de prêteur de deniers montant restant à rembourser (1)	1535	1 630	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 2023 en raison de la provision intégrale sur les contentieux en cours.

#### Rénovation immeubles :

Procédure contre un ancien prestataire à Paris : attente du retour de la Cour d'Appel à ce sujet.

Promotion Immobilière :

SCCV RESIDENCE DU LAC (société mise en équivalence détention 45%) : au 30 juin 2023 l'exposition de COURTOIS SA, dûment provisionnée dans les comptes sociaux est de 251 K€.

Procédures auprès du Tribunal judiciaire de Toulouse :

- procédure est en cours pour la mise en cause de l'architecte et de l'assistant du maître d'ouvrage. La date est fixée fin septembre prochain,
- un acquéreur soutenait la non-conformité du bien acquis, jugement en mai dernier, le Tribunal condamne :

1/ la SCCV RESIDENCE DU LAC à payer à l'acquéreur 14 K€ sur les indemnités de retard plus l'article 700 avec exécution provisoire (montant dûment provisionné dans les comptes de la RESIENGE DU LAC)

2/ et déboute l'acquéreur de ses demandes pour le montant de 109 K€

L'acquéreur interjeté l'appel de la décision.

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

### *Note 23 -Faits marquants*

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

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

Néant.

IV- Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière  
semestrielle  
Période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 30 juin 2023

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 2023, 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 12 septembre 2023

Les Commissaires aux Comptes

EXCO FIDUCIAIRE DU SUD  
OUEST

PHILIPPE LAFARGUE

---

MAZARS

HERVE KERNEIS

---