

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 2021 au 30 juin 2021
(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 2021 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 15 septembre 2021

Jennifer Courtois de Viçose

Président Directeur Général

II- Rapport Semestriel d'activité

Le conseil d'administration a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2021 lors de sa réunion du 15 septembre 2021. 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 le 15 septembre 2021. La société présente des comptes consolidés semestriels au 30 juin 2021.

I- ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

I-1 Analyse des résultats

Les comptes consolidés semestriels arrêtés au 30 juin 2021 enregistrent un résultat net négatif part du groupe de 119 K€ contre 175 K€ positif au 30 juin 2020.

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 le 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 2020.

Aucun facteur à notre connaissance à ce jour ne permet de remettre en cause l'évaluation au 31 décembre 2020.

I-1-2 Le chiffre d'affaires s'élève à un montant de 2 186 K€ contre 2 024 K€ au 30 juin 2020

- a) Gestion d'immeubles : 379 K€ contre 494 K€ au premier semestre 2020*
- b) Rénovation d'immeubles : 75 K€ contre 578 K€ au premier semestre 2020*
- c) Promotion Immobilière : 1 732 K€ contre 952 K€ au premier semestre 2020*
- c) Gestion de portefeuille : absence de chiffre d'affaires*

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe COURTOIS au 30 juin 2021 est en augmentation de 8 % par rapport au chiffre d'affaires au 30 juin 2020.

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

I-1-3-I Résumé du Bilan Consolidé

ACTIF (en K€)			PASSIF (en K€)		
	30/06/2021	31/12/2020		30/06/2021	31/12/2020
Immobilisations corporelles	128	142	Fonds Propres	18 529	18 647
Immeubles de placement	8 968	8 968	Intérêts Minoritaires	402	379
Participations entreprises associées		23			
Actifs financiers non courants	827	897	Dettes Financières	4 698	5 159
Stocks et en cours	9 468	9 547	Passifs d'impôts non courants	1 839	1 867
Autres actifs courants	3 864	6 470	Provisions Courantes	222	193
Trésorerie et Equivalent de Trésorerie	5 809	6 207	Autres dettes	3 374	6 009
TOTAL	29 064	32 254	TOTAL	29 064	32 254

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

en K€	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Chiffre d'Affaires	2 186	4 564	2 024
Charges opérationnelles	(2228)	(3658)	(1570)
Résultat Opérationnel Courant	(42)	906	454
Autres produits et charges opérationnels	(1)	(267)	18
Résultat Opérationnel	(43)	639	472
Cout de l'endettement Financier	(50)	(109)	(50)
Autres Produits et Charges Financiers	9	14	8
Quote-part Résultat Sociétés Mise en Equivalence	(29)	(118)	(74)
Charges D'impôt	28	(177)	(165)
Résultat net	(85)	249	191
<i>Part Du Groupe</i>	(119)	199	175
<i>Part des Minoritaires</i>	34	50	16

I-2 Analyse de la situation financière :

Les concours bancaires utilisés par le Groupe dans les comptes consolidés s'élèvent au 30 juin 2021 à 4510 K€ pour l'activité de rénovation d'immeubles.

II- Evolution prévisible et perspectives d'avenir

1/ Activité Rénovation d'Immeubles :

La FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS a prévu d'acquérir un immeuble d'habitation pour une surface d'environ 400 m² à Toulouse centre, début juillet 2021. La promesse de vente a été régularisée début septembre.

2/ Activité de Promotion Immobilière :

Le dossier Antony évolue favorablement et le Groupe COURTOIS reste en recherche de nouveaux programmes.

3/ Activité de Gestion d'immeubles :

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 hormis ceux présentés.

Le principal risque à court terme réside dans l'apparition de variants du Covid susceptibles d'entraver la relance attendue.

III-1 Risque de marché immobilier

L'impact du COVID 19 au 30/06/2021 reste maîtrisé grâce aux mesures globales de soutien à l'économie.

La crise sanitaire provoque un afflux de demandes pour des logements hors grandes métropoles, étant précisé que le Groupe COURTOIS est actif en 1^{ière} et 2^{ème} couronnes de Paris.

.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 Risques juridiques

A ce jour, ces risques sont non significatifs sauf à constater que les procédures habituelles en cours sont dénouées plus lentement. (cf. note 32 « Contentieux » de l'annexe consolidée)

III-5 Risques liés à l'insolvabilité des locataires

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.

Pas de risque global relevé sauf une absence temporaire du loyer selon la durée des mesures exceptionnelles en vigueur (COVID19).

III-6 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 30/06/2021. Le Groupe COURTOIS n'a pas détecté d'indices de perte de valeur à la suite de la crise du COVID 19 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-7 Risques 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 constituent un enjeu majeur de la politique sociétale. De nouvelles réglementations pourraient avoir un impact sur la rentabilité. Les principaux risques sont :

- Traitement des déchets,
- Consommation énergétique,
- Travaux de dépollution des sols,
- La mise en conformité des locaux.

Les risques financiers liés aux effets du changement climatique :

La consommation énergétique des constructions françaises représente 43% des consommations énergétiques nationales.

Suite aux nouvelles réglementations thermiques consécutives au Grenelle de l'environnement, la RT 2020 (Réglementation Thermique) sera appliquée au 1^{er} janvier 2022, ce qui représente un surcroît de l'ordre de 5% pour les constructions neuves. Dans le cadre de ses acquisitions le Groupe COURTOIS veille avec des professionnels spécialisés à quantifier les futures charges pour la détermination de la marge finale.

III-8 Risque lié au contrôle majoritaire de la Société

La Société est contrôlée par l'actionnaire majoritaire SAS REGIA (holding du Groupe) qui détient 52,78 % 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 2021 s'élève à un montant de 8 394 K€ TTC.

Opération Clichy : 2 lots supplémentaires viennent d'être libérés et la commercialisation est prévue à bref délai.

IV-2 Activité Promotion Immobilière :

- COURTOIS SA opération CUGNAUX (détection 100%)
 - L'exercice 2021 enregistrera en principe la vente de 3 lots.
 - 3 lots loués à ce jour seront logés dans une filiale du Groupe en patrimonial.
Il restera un lot de 50 m² à vendre.
- SCCV ANTONY ARON (détection 51%)

Le chiffre d'Affaires dans les comptes consolidés au 30 juin 2021 s'élève à un montant de 1 577 K€ selon la méthode de l'avancement.

- SCCV RESIDENCE LAC (détection 45%)

Cf. annexe note 22

IV-3 Activité gestion des immeubles :

Au 30 juin 2021 tous les locaux sont loués, sauf le local commercial à Toulouse.

IV-4 Activité Gestion de Portefeuille

- SOCIETE TOULOUSAIN DE PORTEFEUILLE

Banexi Ventures 3 (FCPR) : plus de 20 ans après la création de BV3, la dernière participation a été cédée le 25 mars 2021.

A noter que la performance du fonds est nettement inférieure aux attentes ; aucun impact financier dans les comptes consolidés au 30 juin 2021.

V- Principales transactions entre parties liées :

SAS REGIA (holding du groupe COURTOIS)

Au 30 juin 2021 la société SAS REGIA détient 52,78 % du capital de COURTOIS SA (cf. note 19 de l'annexe consolidée).

III- Comptes du semestre écoulé présentés sous forme consolidée

I - Etats financiers consolidés au 30 juin 2021 (en K€) – Normes IFRS

I-I-Etat résumé de la situation financière consolidée

ACTIF	Note	30/06/2021	31/12/2020
ACTIFS NON-COURANTS		9 923	10030
Goodwill			
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles	6	128	142
Immeubles de placement	7	8 968	8 968
Participations dans les entreprises associées	8		23
Actifs financiers non-courants	9	827	897
Impôts différés			
ACTIFS COURANTS		19 141	22 224
Stocks et en-cours	10	9 468	9 547
Clients et comptes rattachés	11	3 438	6 190
Autres actifs courants	12	426	280
Actif d'impôt courant			
Trésorerie et équivalent de trésorerie		5 809	6 207
Actifs destinés à être cédés			
TOTAL ACTIF		29 064	32 254
PASSIF		30/06/2021	31/12/2020
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		18 529	18 647
Capital		1 674	1 674
Réserves consolidées		16 974	16 774
Résultat de l'exercice		(119)	199
Participations ne donnant pas le contrôle		402	379
PASSIFS NON COURANTS		6 429	6 525
Dettes financières non courantes	13.1	4 590	4 658
Impôts différés non courants	19.3	1 839	1 867
Provisions non courantes			
PASSIFS COURANTS		3 704	6 703
Fournisseurs et comptes rattachés		791	826
Dettes financières courantes	13.2	108	501
Provisions courantes	2.11	222	193
Autres passifs courants	15	2 583	5 183
Passifs destinés à être cédés			
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		29 064	32 254

I-II- Etat résumé du résultat net

Postes	Note	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Total Chiffre d'Affaires	16	2186	4564	2024
Autres produits				
Achats consommés		(1604)	(2844)	(1235)
Charges de personnel		(8)	(43)	(32)
Charges externes		(532)	(1143)	(567)
Impôts et taxes		(66)	(68)	(66)
Dotation aux amortissements et aux provisions	17	4	(23)	(11)
Autres produits et charges d'exploitation	18	(22)	463	341
Résultat opérationnel courant		(42)	906	454
Autres produits opérationnels non courants			24	18
Autres charges opérationnelles non courantes		(1)	(291)	
Résultat opérationnel		(43)	639	472
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie				
Coût de l'endettement financier brut		(50)	(109)	(50)
Coût de l'endettement financier net		(50)	(109)	(50)
Autres produits financiers		9	15	10
Autres Charges Financières			(1)	(2)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	8	(29)	(118)	(74)
Charge d'impôt	19	28	(177)	(165)
Résultat net consolidé des activités poursuivis		(85)	249	191
Résultat des activités abandonnées				
Résultat net Consolidé		(85)	249	191
Dont Résultat net consolidé-Part Groupe		(119)	199	175
Dont Résultat net consolidé-Part Minoritaires		34	50	16
Résultat net de base par action (en Euros)		(1,64 €)	2,75 €	2,42 €
Résultat net dilué par action (en Euros)		(1,64 €)	2,75 €	2,42 €

I-III- Etat résumé des flux Trésorerie consolidés

	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	(85)	249	191
+/- Dotations nettes Amortissements et provisions	14	31	14
-/+ Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		(133)	(349)
-/+ Autres produits et charges calculés			
-/+ Plus et moins-values de cession		(351)	
-/+ Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	29	118	74
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	(42)	(86)	(70)
+ Coût de l'endettement financier net	50	109	50
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)	(28)	177	165
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	(20)	200	145
- impôts versés	0	(688)	(70)
+/- Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	50	734	(241)
FLUX NET DE TRESORERIE GENERES PAR L'ACTIVITE	30	246	(166)
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		(40)	(21)
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		3536	335
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)			
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	1		
+/- Incidence des variations de périmètre			
+/- Variation des prêts et avances consentis		268	(24)
Dividendes reçus	22		
+/- Autres flux liés aux opérations d'investissement	70		
FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	93	3764	290
+ Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentation de capital			
+ sommes reçues lors de l'exercice des stock-options			
-/+ Rachats et reventes d'actions propres		(26)	(15)
- Dividendes mis en paiement en cours d'exercice			
. Dividendes versés aux actionnaires de la société mère.....			
. Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées.....	(11)	(10)	(10)
+ Encaissements liés aux nouveaux emprunts	313	272	611
- Remboursement d'emprunts (y compris contrats de location financement)	(771)	(130)	(51)
- Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)	(50)	(109)	(50)
+/- Autres flux liés aux opérations de financement			
FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	(519)	(3)	485
Variation de trésorerie NETTE	(396)	4007	609

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 31/12/2019	1 674	455	(22)	16 181	172	10	18 474	338	18 812
Affectation du Résultat				172	(172)		0	(10)	(10)
cessions nettes sur contrat de liquidité PRA			(22)			(4)	(26)		(26)
Résultat de la période					199		199	50	249
Au 31/12/2020	1 674	455	(44)	16 353	199	6	18 646	379	19 024
Affectation du Résultat				199	(199)		0	(11)	(11)
cessions nettes sur contrat de liquidité PRA			1				1		1
Résultat de la période					(119)		(119)	34	(85)
Au 30/06/2021	1 674	455	(43)	16 552	(119)	6	18 529	402	18 931

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 15 septembre 2021 a arrêté les états semestriels consolidés au 30 juin 2021 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 2021

Le nouvelles normes et de nouveaux amendements au 30 juin 2021 :

- Amendement IFRS 16 sur les allègements de loyer
- Amendement IAS 12 sur l'impôt différé lié à des actifs/passifs issus d'une même transaction
- Réforme IBOR phase 2

Aucun impact significatif au 30 juin 2021

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 31.12.2020. Si elles ont changé, nous avons décrit ces changements et leurs effets.

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 2021, la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 8 968 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 2020 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 2020.

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 2021, 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 2021 est de 25 % horizon année 2022.

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 222 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 30/06/2021	% D'INTERET ET DE CONTROLE AU 31/12/20
COURTOIS SA	3 rue Mage-31000 Toulouse	540802105	Mère	100%	100%
SOCIETE TOULOUSAIN DE PORTEFEUILLE (STP)	3 rue Mage-31000 Toulouse	349705830	IG	99,96%	99,96%
SARL FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS (SFIC)	3 rue Mage-31000 Toulouse	320942949	IG	99,99%	99,99%
SCI REMUSAT	3 rue Mage-31000 Toulouse	327235347	IG	67,17%	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 CANAL 43(1)	3 rue Mage-31000 Toulouse	803456193	ME	-	44,97 %
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- La SSCV CANAL 43 a été liquidée à l'amiable le 31/03/2021.

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 4 activités :

- Rénovation d'Immeubles en région parisienne,
- Gestion de biens immobiliers en Midi-Pyrénées et région parisienne,
- Gestion de titres de participation financière,
- 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 2021

ACTIF	Au 30/06/2021						Au 31/12/2020					
	Activité Gestion des Immeu	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilier	Activité Gestion de Portefeuille	Total non affecte	Total	Activité Gestion des Immeu	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilier	Activité Gestion de Portefeuille	Total non affecte	Total
ACTIFS NON-COURANTS	9 014	66	816	27		9 923	9 047	25	857	101		10 030
Goodwill												
Autres immobilisations incorporelles												
Immobilisations corporelles	46	66	16			128	79	25	38			142
Immeubles de placement	8 968					8 968	8 968					8 968
Participations dans entreprises associées						0			23			23
Actifs financiers non-courants			800	27		827			796	101		897
Impôt différé												
ACTIFS COURANTS	4 506	9 239	5 376	20		19 141	4 828	9 426	7 960	10		22 224
Stocks et en-cours		8 394	1 074			9 468		8 364	1 183			9 547
Clients et comptes rattachés		91	3 347			3 438		91	6 099			6 190
Autres actifs courants	83	79	264			426	72	73	135			280
Actif d'impôt courant												
Trésorerie et équivalent de trésorerie	4 423	675	691	20		5 809	4 756	898	543	10		6 207
Actifs non courants destinés à être cédés												0
TOTAL ACTIF	13 520	9 305	6 192	47		29 064	13 875	9 451	8 817	111	0	32 254

**5-1-2 Passif Consolidé par Secteur d'Activité (en K€)
Au 30 juin 2021**

Passif	Au 30/06/2021						Au 31/12/2020					
	Activité Gestion des Immeu	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilière	Activité Gestion de Portefeuille	Total non affecté	Total	Activité Gestion des Immeu	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilière	Activité Gestion de Portefeuille	Total non affecté	Total
CAPITAUX PROPRES	100	(205)	(19)	5	18 648	18 529	588	(435)	44	2	18 448	18 647
Capital émis					1 674	1 674					1 674	1 674
Réserves consolidées					16 974	16 974					16 774	16 774
Résultat de l'exercice	100	(205)	(19)	5		(119)	588	(435)	44	2		199
Intérêts minoritaires	283		119			402	290		89			379
PASSIFS NON COURANTS	1 855	4 472	102			6 429	1 891	4 533	101			6 525
Dettes financières non courantes	20	4 522	48		4 590	62	4 534	62				4 658
Passif d'impôts non courants	1 835	(50)	54		1 839	1 829	(1)	39				1 867
Provisions non courantes												
PASSIFS COURANTS	160	370	3 174	0		3 704	881	178	5 579	65		6 703
Fournisseurs et comptes rattachés	32	21	738		791	24	31	771				826
Dettes financières courantes	59	33	16		108	17	28	456				501
Provisions courantes			222		222			193				193
Autres passifs courants	69	316	2 198		2 583	840	119	4 159		65		5 183
Passifs destinés à être cédés												
Total Passif	2 398	4 637	3 376	5	18 648	29 064	3 650	4 276	5 813	67	18 448	32 254

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 2021**

	Au 30/06/2021					Au 31 décembre 2020				
	Activité Gestion des Immeubles	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilière	Activité Gestion de Portefeuille	Total	Activité Gestion des Immeubles	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilière	Activité Gestion de Portefeuille	Total
Chiffre d'affaires	379	75	1 732		2 186	959	666	2 939		4 564
Ventes interactivité										0
Chiffre d'affaires consolidé	379	75	1 732		2 186	959	666	2 939		4 564
Autres produits de factivité										
Achats consommés			(1 604)		(1 604)		(358)	(2 486)		(2 844)
Charges de personnel	(5)	(1)	(2)		(8)	(24)	(8)	(11)		(43)
Charges externes	(202)	(252)	(78)		(532)	(342)	(632)	(168)	(1)	(1 143)
Impôts et taxes	(20)	(44)	(2)		(66)	(26)	(39)	(3)		(68)
Dotation aux amortissements et provisions	9	(2)	(3)		4	(11)	(5)	(7)		(23)
Autres produits et charges Exploitation et Opérationnels	(19)	(2)	(2)		(23)	480	(279)	(5)		196
Résultat opérationnel	142	(226)	41		(43)	1 036	(655)	259	(1)	639
Coût de l'endettement financier net	(1)	(46)	(3)		(50)	2	(91)	(20)		(109)
Autres produits et charges financiers			3	6	9		2	8		14
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence			(29)		(29)			(118)		(118)
Charge d'impôt	(35)	67	(3)	(1)	28	(431)	309	(54)	(1)	(177)
Résultat net	106	(205)	9	5	(85)	607	(435)	75	2	249

Note 6 - Immobilisations Corporelles

(en milliers d'euros)	31/12/2020	Acquis.	Cessions	30/06/2021
Autres immobilisations corporelles	94			94
Contrat de Location (1) (droit d'utilisation)	170			170
Valeur brute	264			264
(en milliers d'euros)	31/12/2020	Dotations	Diminution	30/06/2021
Autres immobilisations corporelles	(37)			(37)
Contrat de Location (droit d'utilisation)	(85)	(14)		(99)
Amortissements	(122)	(14)		(136)
Valeur nette	142	(14)		128

Note 7 - Immeubles de Placement

(en milliers d'euros)	31/12/2020	Acquis.	Cessions	Variation Juste Valeur	En cours de cession	30/06/2021
Terrains	2 499					2 499
Constructions	6 469					6 469
Valeur Nette	8 968					8 968

Note 8 - Participation dans les entreprises mises en équivalence

Au 30 juin 2021 le montant des apports par COURTOIS SA dans les SCCV RESIDENCE DU LAC et ONDES est de 756 K€.

8.1- SCCV CANAL 43, détention de COURTOIS SA à hauteur de 45 % du capital

L'opération est terminée, la société a été liquidée au 31 mars 2021.

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 29 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)	31/12/2020	30/06/2021
Valeur Brute activité Rénovation des Immeubles	8 328	8 354
T.V.A sur travaux des stocks en cours	71	75
Provision pour dépréciation stocks	(35)	(35)
Activité Promotion Immobilière (1)	1 183	1 074
Total	9 547	9 468

Cf. note 2.4 « Stocks »

Note 11 Clients

Ils concernent essentiellement l'acte de vente en bloc en VEFA sur le 2^{ème} trimestre de la SCCV ANTONY ARON pour lequel le solde à encaisser est de 3 303 K€ au 30 juin 2021.

Note 12 - Autres actifs courants

(en milliers d'euros)	31/12/2020	30/06/2021
Créances de TVA	149	225
Créances Impôt sur les sociétés		62
Loyers à encaisser	195	147
Autres créances d'exploitation	341	350
Etat produit à recevoir		
Dépréciation des créances locataires et autres	(408)	(387)
Charges constatées d'avance	3	29
Total	280	426

Note 13 - Emprunts et dettes financières

13-1 Emprunts et dettes financières long terme

Ventilation par nature

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2020			Au 30/06/2021		
	de 2 à 5 ans	plus de 5 ans	TOTAL	de 2 à 5 ans	plus de 5 ans	TOTAL
Dettes Contrat Location	61		61			
Financement du Stock Immobilier	4 510		4 510	4 510		4 510
Comptes courants	39		39	37		37
Dépôts et cautionnements reçus	48		48	43		43
Total	4658	0	4658	4590		4590

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)	31/12/2020	30/06/2021
Emprunts auprès des Ets de crédit	447	
Dettes Contrat de Location	28	74
Dépôts et cautionnements reçus		11
Intérêts courus	26	23
Total	501	108

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)	31/12/2020	30/06/2021
Engagements de souscription (FCPR)	65	
Dettes de TVA	1 068	595
Autres dettes fiscales et sociales	193	246
Autres dettes d'exploitation	4	49
Produits constatés d'avance (1)	3 269	1 693
Impôt sur les Sociétés	584	
Total	5 183	2 583

1- SCCV ANTONY ARON : cette somme est à rapprocher avec le compte client de 3 303 K€ à l'actif

Note 16 - Chiffre d'Affaires

(en milliers d'€uros)	30/06/2020	30/06/2021
Rénovation Immeubles- ventes et loyers	578	75
Gestion Immeubles	494	379
Promotion Immobilière	952	1 732
Total	2 024	2 186

Note 17 - Dotations aux provisions

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2019	Dotations	Reprises	Au 31/12/2020	Dotations	Reprises	Au 30/06/2021
Rénovation d'immeubles							
Litige Créances Diverses		288		288			288
Stocks	35			35			35
Gestion immeubles							
Litige Locataire	123	4	(8)	119		(19)	100
Total	158	292	(8)	442	0	(19)	423

Note 18 - Autres produits et charges d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2020		30/06/2021	
	Produits	Charges	Produits	Charges
Rémunération membres Conseil d'Administration		(21)		(10)
Perte irrecouvrable Locataire				(12)
Plus value cession Immeubles de Placement	351			
Variation de la juste valeur Immeuble de Placement	133			
Total	484	(21)		(22)

Note 19 - Impôt sur les bénéfices et impôt différé

19-1 Compte de charges

(en milliers d'euros)	30/06/2020	30/06/2021
Impôt courant	(70)	
Impôt différé	(95)	28
Total	(165)	28

19-2 La preuve de l'impôt

(En milliers d'euros)	30/06/2021
Résultat de l'ensemble consolidé	(85)
Charge d'Impôt comptabilisée	(28)
Résultat consolidé avant impôts	(113)
Charge d'impôt théorique à 28 %	(31)
Non déduction de jetons de présence	2
Impôt sur les résultats des personnes physiques minoritaires	(2)
Réintégration de dividendes intra groupe	2
Charge d'impôt comptabilisée	(28)

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 52,78 % du capital de COURTOIS SA au 30 juin 2021.

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)	30/06/2021
Montant des prestations dans le compte de résultat (1)	382
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	31/12/2020	30/06/2021	Nom
ANTONY ARON (GFA) Hypothèque Conventionnelle 3 ^{ème} rang (1)	507	507	CAISSE EPARGNE
ANTONY ARON : (Prêt Travaux) Hypothèque conventionnelle 2 ^{ème} rang	900		CAISSE EPARGNE
RESIDENCE DU LAC caution protocole	25	25	CDC HABITAT

1 - en principal

SCCV ANTONY ARON

- CAISSE EPARGNE Financement et garantie financière d'achèvement (GFA).

B/ Par les sociétés du Groupe :

SARL FIC

En milliers d'euros	31/12/2020	30/06/2021	Nom
Privilège de prêteur de deniers montant restant à rembourser (1)	4 510	4 510	BNP PARIBAS

Privilège de prêteur de deniers à hauteur de 4 510 K€ 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 2021 en raison de la provision intégrale sur les contentieux en cours.

Rénovation immeubles :

Procédure contre un prestataire à Paris : la FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS méthodiquement veille à faire valider les décisions de 1^{ière} instance, lesquelles jusqu'à ce jour lui sont favorables.

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

Promotion Immobilière :

SCCV RESIDENCE DU LAC (société mise en équivalence détention 45%) : fin juin 2021 l'exposition de COURTOIS SA, dûment provisionnée dans les comptes sociaux est de 213 K€.

Toutefois une partie de ce montant devrait être récupérée, considérant les erreurs manifestes de l'architecte et de la maîtrise d'ouvrage.

Note 23 -Faits marquants

La crise sanitaire n'a pas eu d'impact significatif sur les comptes du Groupe COURTOIS.

A la date des évaluations, les experts considèrent que l'utilisation de comparables de marchés antérieurs à la crise est moins pertinente pour établir leurs évaluations. En effet, les impacts de la crise COVID-19 sur la valeur des actifs immobiliers ne sont pas connus à la date de clôture.

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

Néant

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 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'examen limité des comptes semestriels consolidés. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre de nos travaux.

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

CONCLUSION SUR LES COMPTES

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

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

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

VERIFICATION SPECIFIQUE

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

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

Fait à Toulouse, le 15 septembre 2021

Les Commissaires aux Comptes

**EXCO FIDUCIAIRE DU
SUD OUEST**

PHILIPPE LAFARGUE

MAZARS

HERVE KERNEIS
