

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 2026 au 30 juin 2026
(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 2026 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 semestriels, sont établis conformément au corps de normes comptables applicables et donnent une image fidèle et honnête du patrimoine, de la situation financière et du résultat de l'émetteur, ainsi que de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité figurant en pages 3 à 10 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 17 septembre 2026

Jennifer Courtois de Viçose

Président Directeur Général

II- Rapport Semestriel d'activité

Le conseil d'administration a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2026 lors de sa réunion du 17 septembre 2026. 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 17 septembre 2026. La société présente des comptes consolidés semestriels au 30 juin 2026.

I- ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

I-1 Analyse des résultats

Les comptes consolidés semestriels arrêtés au 30 juin 2026 enregistrent un résultat négatif net part du groupe de 254 K€ contre un résultat négatif net de 442 K€ au 30 juin 2025.

Chiffres clés en K€

Résultats Consolidés	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Chiffre d'Affaires	1 149	2 563	1 128
Résultat opérationnel	(215)	(286)	(515)
Coût de l'endettement financier net	(26)	(139)	(63)
Quote-part du résultat des sociétés mises en équivalence	1	(22)	(21)
Charges d'impôt	55	110	147
Résultat net	(185)	(337)	(452)
Résultat net part du Groupe	(254)	(383)	(442)

DONNEES PAR ACTION (en Euros)	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Résultat net part du Groupe	(3,51)	(5,30)	(6,11)
Dividende proposé	-	-	-

SITUATION FINANCIERE	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Capitaux propres part Groupe	18 031	18 285	18 221
Endettement financier brut	6 144	5 465	4 614
Valeur des Immeubles de placement	15 599	14 174	11 337
Stocks et en-cours	6 114	5 920	7 123
Trésorerie et équivalent de trésorerie	2 793	4 247	5 330

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 2025.

Aucun facteur à notre connaissance à ce jour ne permet de remettre en cause l'évaluation au 31 décembre 2025. Les travaux de réhabilitation et d'extension réalisés sur l'immeuble toulousain de Courtois, augmentent sa juste valeur. Un bail de location en l'état futur d'achèvement a été signé pour une durée de 12 ans ferme.

I-1-2 Le chiffre d'affaires s'élève à un montant de 1 149 K€ contre 1 127 K€ au 30 juin 2025

- a) Gestion d'immeubles : 569 K€ contre 66 K€ au premier semestre 2025
- b) Rénovation d'immeubles : 579 K€ contre 1 034 K€ au premier semestre 2025
- c) Promotion Immobilière : 2 K€ contre 27 K€ au premier semestre 2025.

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe COURTOIS au 30 juin 2026 est en augmentation par rapport à l'exercice précédent, expliquée par l'avancement de Courbevoie et la vente de travaux par Courtois, sollicités par le preneur de l'immeuble Rémusat.

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

I-1-3-I Résumé du Bilan Consolidé

ACTIF (en K€)		
	30/06/2026	31/12/2025
Immobilisations corporelles	153	173
Immeubles de placement	15 599	14 174
Actifs financiers non courants	849	849
Actif d'impôts non courants		21
Stocks et en cours	6 114	5 920
Autres actifs courants	2 992	2 559
Trésorerie et Equivalent de Trésorerie	2 793	4 247
TOTAL	28 501	27 944

PASSIF (en K€)		
	30/06/2026	31/12/2025
Fonds Propres	18 031	18 285
Intérêts Minoritaires	85	15
Dettes Financières	6 144	5 465
Passifs d'impôts non courants	1 563	1 639
Provisions Courantes	290	291
Autres dettes	2 389	2 249
TOTAL	28 501	27 944

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

en K€	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Chiffre d'Affaires	1 149	2 563	1 128
Charges opérationnelles	(1 364)	(2 849)	(1 644)
Résultat Opérationnel	(215)	(286)	(515)
Cout de l'endettement Financier	(26)	(139)	(63)
Quote-part Résultat Sociétés Mise en Equivalence	1	(22)	(21)
Charges d'impôt	55	110	147
Résultat net	(185)	(337)	(452)
<i>Part du Groupe</i>	<i>(254)</i>	<i>(383)</i>	<i>(442)</i>
<i>Part des Minoritaires</i>	<i>70</i>	<i>46</i>	<i>(10)</i>

I-2 Analyse de la situation financière :

Les concours bancaires utilisés par le Groupe dans les comptes consolidés s'élèvent à 5 165 K€.

- 950 K€ pour l'activité de rénovation d'immeubles,
 - o Courbevoie : 950 K€, souscrit à la Caisse d'Epargne, pour un montant initial de 1 350 K€, à taux variable, en 2023 pour une durée de 3 ans, prorogé d'un an ; un remboursement partiel de 400 K€ a été réalisé.
Un crédit accompagnement souscrit avec la Garantie Financière d'Achèvement, en février 2025 auprès de la Caisse d'Epargne, pour un montant de 600 K€, à taux variable. Ce crédit a été utilisé dès la souscription ; ce qui a généré le prélèvement des frais de GFA (35 K€).
- 4 215 K€ pour l'activité de gestion d'immeubles
 - o Nord Invest : 323 K€. Prêt souscrit auprès de la BNP, pour un montant initial de 450 K€, à taux fixe, en 2022, pour une durée de 12 ans.
 - o Courtois : 3 892 K€. Prêt travaux souscrit auprès du Crédit Agricole, pour une enveloppe totale de 7,1 M€, à taux fixe, en février 2025, pour une durée de 17 ans, dont 2 ans de différé en capital.

En complément des concours bancaires, le Groupe a des comptes courants, des intérêts courus et dépôts de garantie perçus, pour 979 K€ :

- Activité de rénovation d'immeubles :
 - o Courbevoie : Compte courant et intérêts courus à hauteur de 621 K€.
 - o Foncière Immobilière Courtois : 146 K€, correspondant au retraitement du contrat de location immobilière.
- Activité de gestion d'immeubles :
 - o Dépôts de garantie versés par les locataires des différents lots, à hauteur de 55 K€.
 - o Comptes courants et intérêts courus à hauteur de 156 K€

II- Evolution prévisible et perspectives d'avenir

1/ Activité Rénovation d'Immeubles :

Concernant le dossier Courbevoie, les 2 dernières réservations devraient être confirmées par un acte de vente définitif d'ici la fin 3^{ème} trimestre 2026 (900 K€) ; ce qui représente près de 11% du chiffre d'affaires total.

Ce programme provoque un accueil favorable auprès des futurs acquéreurs, notamment pour les petites surfaces, selon les contacts noués.

Concernant le dossier « Matabiau » à Toulouse (FIC), les lots dont les baux sont arrivés à échéance sont soit renouvelés, soit reloués, en attendant une reprise du marché. Chiffre d'affaires location prévisionnel 70 K€/an.

2/ Activité de Promotion Immobilière :

Opération de promotion à Ondes (31330) : le permis d'aménager, pour un projet 11 de logements d'habitation, accordé et purgé de tout recours, est en cours de commercialisation, suite au transfert à la SCCV ONDES Les Carolles.

SCCV RESIDENCE DU LAC (société mise en équivalence détention 45%) :

Renouvellement d'un mandat en vente en cours pour relancer la commercialisation. Le lot est loué dans l'attente de sa vente.

3/ Activité de Gestion d'immeubles :

Le Groupe Courtois reste attentif au marché et concentré sur la fin des travaux de réhabilitation et d'extension de l'immeuble sur Courtois SA, à Toulouse, pour une prise à bail du preneur courant du 3^{ème} trimestre 2026.

Comme indiqué dans les précédents rapports, « 2025 et 2026 seront des exercices de « transition », en termes d'activité » ; Courtois ne percevra pas de loyer sur son principal actif en 2026.

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

III- Principaux risques et incertitudes :

Au 30 juin 2026, les conditions d'exploitation demeurent complexes dans un environnement contraignant.

L'analyse des risques a été faite en tenant compte de l'évaluation de la probabilité de réalisation et de l'ampleur estimée de son impact.

Le tableau ci-dessous synthétise le niveau de criticité nette :

Risques	Probabilité de réalisation / Ampleur estimée		
	Faible	Modéré	Important
Risque de marché immobilier		X	
Risque de contrepartie		X	
Risque de liquidité	X		
Risque de taux			X
Risque d'assurance		X	
Risque juridique	X		
Risque lié à l'insolvabilité des locataires		X	
Risque lié aux immeubles de placement		X	
Risque financiers liés aux effets du changement climatique et aux réglementations environnementales			X
Risque de gros travaux			X
Risque de variation de cours	X		
Risque lié au contrôle majoritaire de la Société	X		
Risque de dépendance de la Société à certains actifs			X
Risque de cybersécurité		X	

III-1 Risque de marché immobilier

Le marché immobilier demeure dans l'attente d'une reprise du contexte économique et géopolitique peu stable.

Le marché locatif est par ailleurs en forte demande. Le Groupe poursuit sa stratégie de mise en location meublée d'une partie des lots destinés à la vente, dans l'attente de la reprise du marché pour leur vente future. Ainsi sur les 7 lots mis à la vente, 5 font actuellement l'objet d'un contrat de location meublée et 2 sont en cours de relocation. Ce risque est donc modéré.

III-2 Risque de contrepartie

Les locataires sont en majorité des sociétés présentant un risque modéré quant à leur solvabilité.

Le Groupe COURTOIS peut solliciter ses partenaires bancaires pour des dossiers d'investissement ou patrimoniaux.

De la même façon, pour la réalisation d'importants travaux, le Groupe COURTOIS fait l'étude de la structure financière des entreprises auxquelles elle est susceptible de faire appel, lors des appels d'offres.

Enfin, cela concerne le risque de commercialisation (difficultés à trouver des acquéreurs, désistements).

III-3 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.

Des prévisionnels sont réalisés régulièrement durant l'exercice pour assurer le suivi de la trésorerie et placements ; ce qui permet de limiter ce risque au plus bas.

III-4 Risque de taux

Du fait de l'activité du groupe, ce risque s'apprécie à deux niveaux : risque pour les acquéreurs et pour le financement des projets.

La dynamique de promotion immobilière est liée à la faculté de financement des acquéreurs et des taux qu'ils peuvent obtenir ; ce qui a des conséquences notamment sur la liquidité des stocks.

Le recours au financement pour l'activité de rénovation, peut avoir des conséquences pour limiter les coûts des travaux.

Ce risque est donc considéré élevé.

III-5 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.

Suite à de nombreux sinistres notamment climatiques, les assureurs relèvent fortement les tarifs en vigueur. Ce risque est donc considéré modéré.

III-6 Risque juridique

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

III-7 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.

En cas de défaillance sur plus de 2 mois, le Groupe Courtois engage une procédure, avec avocat, de commandement de payer.

Ce risque est donc modéré.

III-8 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 30/06/2026. Le Groupe COURTOIS n'a pas détecté d'indices de perte de valeur. Il s'agit d'immeubles destinés à être conservés durablement.

2- Les expertises ont été confiées à un nouveau tiers indépendant, BNP REAL ESTATE, fin 2025 pour une durée de 3 ans. Elles sont réalisées une fois par an, en fin d'année. L'impact de la juste valeur est un facteur de variabilité du résultat.

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.

Ces immeubles ont fait l'objet de travaux de rénovation, le risque est donc modéré.

Les risques liés à la détérioration du bien sont couverts par un contrat d'assurance.

Ceux qui sont liés au marché de l'immobilier n'ont pas de mesure d'atténuation envisageable, excepté le fait de rester prudent avec peu de lot en stock et une nouvelle stratégie de mise à la location des biens, dans l'attente de leur vente. Le risque est donc modéré.

III-9 Risques financiers liés aux effets du changement climatique et aux réglementations environnementales

Le Groupe COURTOIS est un acteur de la restructuration d'immeubles depuis maintenant plus de 20 ans. Le Groupe a développé un savoir-faire :

- Dans la rénovation énergétique de son patrimoine,
- Dans la rénovation des logements,
- Tout en veillant au réemploi des matériaux et à la valorisation des éléments non conservés sur site.

Le Groupe intègre l'analyse des risques climatiques dans l'étude des opérations, en portant une attention particulière aux aléas susceptibles d'affecter les actifs étudiés, notamment les risques d'inondation et les phénomènes de retrait-gonflement des argiles.

L'activité de rénovation du patrimoine bâti depuis plus de 20 ans, participe à la réduction de la consommation foncière et s'inscrit dans les objectifs de la Loi Climat et Résilience de 2021 et les perspectives du Zéro Artificialisation Net.

Au-delà de son activité de rénovateur, le Groupe COURTOIS est vigilant dans son quotidien :

- Les équipes privilégient les visioconférences aux déplacements importants
- Privilégie les déplacements en transports en commun

Ce risque est donc considéré important, quant à ses impacts financiers, pour répondre aux exigences.

III-10 Risque de gros travaux

Les études sont lancées pour évaluer les travaux concernant le patrimoine de COURTOIS SA ainsi que pour définir une juste utilisation des locaux.

Ce risque peut se traduire par des malfaçons, retards de livraison et dérapage budgétaire. Mais également, des difficultés administratives (autorisations avec recours, diagnostics archéologiques).

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Toulouse est une réglementation entrée en vigueur le 17 février 2025. Celle-ci impacte directement les travaux de réhabilitation de l'immeuble principal du Groupe Courtois. Le risque est donc significatif.

Le Groupe COURTOIS fait appel à des entreprises reconnues sur le marché, pour limiter toutefois les aléas ; le planning de réalisation à ce jour est conforme au prévisionnel.

III-11 Risque de variation 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. Le risque est donc faible.

III-12 Risque lié au contrôle majoritaire de la Société

La société est contrôlée par l'actionnaire majoritaire : la SAS REGIA (faitière du Groupe) qui détient 53,55 % du capital de COURTOIS SA, consolidée par la Société Civile COURTOIS & FILS, créée lors de la transmission patrimoniale.

Les mesures prises pour éviter que le contrôle ne soit exercé de manière abusive, consistent notamment en la présence de deux membres indépendants sur six membres au sein du Conseil d'Administration. Le risque est donc faible.

III-13 Risque de dépendance de la Société à certains actifs

Le Groupe COURTOIS présente une forte dépendance pour l'activité de gestion d'immeuble et notamment avec l'immeuble situé rue de Rémusat à Toulouse. Le risque est donc important.

III-14 Risque de cybersécurité

Le développement de l'intelligence artificielle, notamment des modèles « frontières » (outils d'intelligence artificielle), accroît les risques cyber et appelle un renforcement continu des mesures de prévention et d'adaptation. Le personnel du Groupe Courtois est sensibilisé à ce risque et les outils informatiques bénéficient de doubles sauvegardes ; ce risque est donc modéré.

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 2026 s'élève à 4 011 K€ contre 4 097 K€ TTC au 30 juin 2025.

Cette diminution résulte essentiellement de la provision sur un lot sur Paris, d'après l'expertise immobilière réalisée par BNP REAL ESTATE en décembre 2025.

- SAS COURBEVOIE 157 TIMBAUD (détenion 51%)

Acquisition en juin 2023 d'un immeuble à Courbevoie avec possibilité d'extension sur la parcelle. Le permis de construire, accordé le 15 novembre 2023, est purgé de tout recours en mai 2024. Un parking complémentaire a également été acquis en avril 2024 pour une valeur de 15 900 €. L'abattage d'arbres nécessaire à la bonne réalisation de l'ensemble a été réalisé, contre le versement d'une indemnité à la copropriété voisine à hauteur de 9 K€, conformément au budget (imputée en stock)

Sur les 8 lots actés, des appels de fonds ont été encaissés pour 1 357 K€, selon l'avancement du chantier, dont 852 K€ en 2026.

Au 30 juin 2026, le montant du stock s'élève à 4 651 K€, contre 4 130 K€, au 30 juin 2025.

Par ailleurs, le montant du stock consolidé s'élève à 2 103 K€, contre 2 192 K€, au 30 juin 2025. La variation s'explique par l'avancement des travaux.

IV-2 Activité Promotion Immobilière :

- SCCV RESIDENCE LAC (détenion 45%) :

Dernier lot à vendre, loué avec un bail précaire, dans l'attente de sa vente. Les produits liés à cette location s'élèvent à 6 K€ au 30 juin 2026.

Procédures en cours : cf. annexe note 22.

IV-3 Activité gestion des immeubles :

Au 30 juin 2026, tous les locaux sont loués à l'exception de l'immeuble rue de Rémusat à Toulouse, faisant l'objet d'un Bail en l'Etat Futur d'Achèvement (BEFA) signé en février 2025 et qui prendra effet courant 3ème trimestre 2026.

- Courtois SA : Toulouse :

Les derniers travaux de rénovation de l'immeuble situé rue de Rémusat à Toulouse, initiés fin 2024, se poursuivent jusqu'à la prise d'effet du bail. Les premières mises à disposition anticipées partielles ont été faites au preneur, au cours du 1er semestre 2026.

COURTOIS a également réalisé la maîtrise d'ouvrage de travaux sollicités par le preneur, refacturés à hauteur de 495 K€ au 30 juin 2026.

La société Courtois a démarré sa 2^{ème} année de différé, pour le financement des travaux délivré par le Crédit Agricole, pour une enveloppe totale de 7,1 M€, à taux fixe, en février 2025, d'une durée de 17 ans, dont 2 ans de différé en capital.

L'amortissement du prêt commencera en juin 2027. Afin de limiter l'impact des frais financiers durant la période intercalaire, la société Courtois a fait l'avance de trésorerie sur les travaux, de l'ordre de 1,5 M€.

Les premiers loyers seront perçus en 2027.

V- Principales transactions entre parties liées :

SAS REGIA (société faîtière du groupe COURTOIS)

Au 30 juin 2026 la société SAS REGIA détient 53,55 % du capital de COURTOIS SA (cf. note 20 de l'annexe consolidée).

Aucune transaction n'a eu lieu par l'intermédiaire de cette société.

SC COURTOIS & FILS (société faîtière du groupe COURTOIS)

Au 30 juin 2026 la société SC COURTOIS & FILS détient 60,11 % du capital de la SAS REGIA (cf. note 20 de l'annexe consolidée).

III- Comptes du semestre écoulé présentés sous forme consolidée

I - Etats financiers consolidés au 30 juin 2026 (en K€) – Normes IFRS

I-I-Etat résumé de la situation financière consolidée

ACTIF	Note	30/06/2026	31/12/2025
ACTIFS NON-COURANTS		16 602	15 217
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles	6	153	173
Immeubles de placement	7 et 2.3	15 599	14 174
Participations dans les entreprises associées	8	0	0
Actifs financiers non-courants	9	849	849
Impôts différés			21
ACTIFS COURANTS		11 899	12 727
Stocks et en-cours	10 et 2.5	6 114	5 920
Clients et comptes rattachés	11	2 447	2 085
Autres actifs courants	12	545	474
Trésorerie et équivalent de trésorerie	2.6	2 793	4 247
Actifs destinés à être cédés			
TOTAL ACTIF		28 501	27 944
PASSIF		30/06/2026	31/12/2025
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		18 031	18 285
Capital		1 674	1 674
Réserves consolidées	14.1	16 611	16 994
Résultat de l'exercice	15	(254)	(383)
Participations ne donnant pas le contrôle		85	15
PASSIFS NON COURANTS		6 504	5 500
Dettes financières non courantes	13.1	4 941	3 861
Impôts différés non courants	19	1 563	1 639
Provisions non courantes	17		
PASSIFS COURANTS		3 881	4 144
Fournisseurs et comptes rattachés		381	305
Dettes financières courantes	13.2	1 203	1 604
Provisions courantes	17	290	291
Autres Passifs courants	15	2 008	1 944
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		28 501	27 944

I-II- Etat résumé du résultat net

Postes	Note	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Total Chiffre d'Affaires		1 149	2 563	1 128
Autres produits		7	76	29
Achats consommés		(285)	(1 985)	(875)
Charges de personnel		(9)	(17)	(9)
Charges externes		(960)	(1 259)	(639)
Impôts et taxes		(108)	(144)	(117)
Dotation aux amortissements et aux provisions	17	(13)	(135)	(20)
Autres produits et charges d'exploitation	18	3	614	(13)
Résultat opérationnel		(215)	(286)	(515)
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		6	11	5
Coût de l'endettement financier brut		(31)	(150)	(68)
Coût de l'endettement financier net		(26)	(139)	(63)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	8	1	(22)	(21)
Charges d'impôt	9	55	110	147
Résultat net consolidé des activités poursuivis		(185)	(337)	(452)
Résultat des activités abandonnées				
Résultat net Consolidé		(185)	(337)	(452)
<i>Dont Résultat net consolidé-Part Groupe</i>		(254)	(383)	(442)
<i>Dont Résultat net consolidé-Part Minoritaires</i>		70	46	(10)
<i>Résultat net de base par action (en Euros)</i>		-3,51 €	-5,30 €	-6,25 €
<i>Résultat net dilué par action (en Euros)</i>		-3,51 €	-5,30 €	-6,25 €

I-III- Etat résumé des flux de Trésorerie consolidés

	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	(185)	(337)	(452)
+/- Dotations nettes Amortissements et provisions	20	40	20
-/+ Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	(62)	(893)	
-/+ Autres produits et charges calculés			
-/+ Plus et moins-values de cession		260	3
-/+ Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	(1)	22	21
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	(228)	(908)	(408)
+ Coût de l'endettement financier net	26	139	70
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)	(55)	(110)	(147)
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	(257)	(880)	(485)
- impôts versés	-	-	-
+/- Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	(488)	(1 127)	385
FLUX NET DE TRESORERIE GENERES PAR L'ACTIVITE	(745)	(247)	(100)
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	(1 364)	(4 343)	(1 393)
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		932	182
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		(16)	(16)
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)			
+/- Incidence des variations de périmètre			
+/- Variation des prêts et avances consentis			
Dividendes reçus			
+/- Autres flux liés aux opérations d'investissement			5
FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	(1 364)	(3 427)	(1 222)
+ Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentation de capital		(104)	(93)
+ 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.....			
. Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées.....			
+ Encaissements liés aux nouveaux emprunts	1 153	3 390	2 341
- Remboursement d'emprunts (y compris contrats de location financement)	(474)	(2 146)	(1 947)
- Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)	(26)	(139)	(75)
+/- Autres flux liés aux opérations de financement			
FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	654	1 001	226
Variation de trésorerie NETTE	(1 455)	(2 179)	(1 096)

La variation de l'endettement financier en 2026 correspond exclusivement à des flux cash.

Les dotations aux amortissements et gains et pertes latentes liés aux variations de la juste valeur correspondent à des flux non cash.

IV- Etat résumé de variation des capitaux propres consolidés

En K€	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 31/12/2023	1 674	455	(43)	17 009	(168)	0	18 930	214	19 145
Affectation du Résultat				(168)	168		0	(9)	(9)
Acquisition titres				(2)			(2)	(1)	(3)
sortie d'Antony Aron								(1)	(1)
Résultat de la période					(347)		(347)	(43)	(390)
Au 31/12/2024	1 674	455	(43)	16 839	(347)	0	18 579	161	18 740
Affectation du Résultat				(347)	347		0	0	0
Acquisition titres				89			89	(192)	(103)
Résultat de la période					(383)		(383)	46	(339)
Au 31/12/2025	1 674	455	(43)	16 581	(383)	0	18 284	16	18 298
Affectation du Résultat				(383)	383		0	0	0
Acquisition titres							0	0	0
Résultat de la période					(254)		(254)	70	(185)
Au 30/06/2026	1 674	455	(43)	16 197	(254)	0	18 030	85	18 114

Au 30/06/2026	Montant total	Montant par Action
Dividendes distribués au cours de l'exercice	0	0

II- Sommaire de l'annexe aux états financiers consolidés

1. *Généralités*
2. *Méthodes comptables*
3. *Variation du périmètre de consolidation*
4. *Changement de méthode*
5. *Information sectorielle*
6. *Immobilisations Corporelles*
7. *Immeubles de placement*
8. *Participation dans les entreprises mises en équivalence*
9. *Actifs financiers non-courants*
10. *Stocks*
11. *Clients*
12. *Autres actifs courants*
13. *Emprunts et dettes financières*
14. *Provisions court terme et long terme*
15. *Autres passifs courants*
16. *Revenus*
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 17 septembre 2026 a arrêté les états semestriels consolidés au 30 juin 2026 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 2026

Les nouvelles normes et amendements au 1^{er} janvier 2026 n'ont aucun impact significatif sur les comptes au 30 juin 2026.

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 31.12.2025.

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 2026, la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 15 599 K€, dont 5 257 K€ de constructions en cours.

Le Groupe COURTOIS confie l'évaluation de l'ensemble de ses biens immobiliers à BNP REAL ESTATE, une fois par an. Cette mission contractée pour une durée de 3 ans en 2025, arrivera à échéance en 2027.

Au 31 décembre 2025 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. Les taux de rendement retenus se situent entre 7,00% et 8,00%,
- et/ou la méthode par Discounted Cash-Flow. Les taux d'actualisation et de rendement retenus sont respectivement de 6,70% et 7,20%.

Aucun facteur à notre connaissance à ce jour ne permet de remettre en cause l'évaluation au 31 décembre 2025. Notamment, les travaux importants de réalisation sur l'immeuble toulousain, détenu par Courtois et libre de toute occupation depuis la fin de l'année 2024, ne remettent pas en cause son évaluation, la Juste valeur inscrite dans les comptes ayant été augmentée à hauteur des travaux réalisés depuis fin 2024.

2.4 Actifs financiers non-courants

Il s'agit d'actifs financiers assortis de paiements 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 courants ».

A/ Titres à la juste Valeur :

➤ Titres immobilisés

Sont classés en titres immobilisés, 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 2026, ni sur les périodes antérieures présentées.

2.8 Dépréciations des 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, pour le financement des stocks.

Pour le financement des travaux des biens en patrimonial, les frais d'émission d'emprunt sont étalés sur la durée du contrat, avec un impact sur le résultat. Seuls les intérêts relatifs à la période intercalaire du financement des travaux seront rattachés au coût de la construction et impacteront la juste valeur des immeubles de placement.

A ce titre, Courtois SA a comptabilisé 62 K€ de frais d'emprunt, au cours de l'exercice, intégralement immobilisés en constructions en cours ; ils seront ensuite étalés sur la durée du prêt, soit 15 ans à partir de la réception des travaux de l'immeuble.

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 Fournisseurs et autres créiteurs

Les dettes commerciales et les autres dettes sont évaluées en valeurs brutes.

2.12 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 2026 est de 25 %.

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

2.13 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 290 K€, répartie de la façon suivante :

- SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES : 18,3 K€
- RESIDENCE DU LAC : 271,3 K€.

2.14 Nature des Revenus

Les revenus consolidés du Groupe sont issus essentiellement des activités suivantes :

A) Immeubles de Placement :

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

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

B) Rénovation d'Immeubles (dont Loyers) :

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

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

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

C) Promotion Immobilière :

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

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

Note 3 - Variation du périmètre de consolidation

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

Les sociétés sont consolidées par intégration globale (IG)

Les sociétés sont consolidées par mise en équivalence (ME)

Nom des Sociétés	Adresses	Numéro ° SIREN	Méthode de Consolidation	% d'intérêt et de contrôle au 30/06/2026	% d'intérêt et de contrôle au 31/12/2025
COURTOIS SA	3 rue Mage-31000 Toulouse	540802105	Mère	100%	100%
SARL-FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS (SFIC)	3 rue Mage-31000 Toulouse	320942949	IG	100%	100%
SCI REMUSAT	3 rue Mage-31000 Toulouse	327235347	IG	96,50%	96,50%
SCI NORD INVEST	3 rue Mage-31000 Toulouse	409485448	IG	100%	100%
SCI BONNEFOY	3 rue Mage-31000 Toulouse	410342638	IG	100%	100%
SCI CAUDRA	3 rue Mage-31000 Toulouse	408595163	IG	100%	100%
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	100%	100%
SCCV RESIDENCE LAC	3 rue Mage-31000 Toulouse	821695467	ME	45%	45%
SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES	3 rue Mage-31000 Toulouse	827896523	ME	45%	45%
SAS COURBEVOIE 157 TIMBAUD	24T rue Lazare Camot 92130 Issy-Les-Moulineaux	953400451	IG	51%	51%

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 en Midi-Pyrénées et Région Parisienne,
- 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 2026

ACTIF	Au 30/06/2026					Au 31/12/2025				
	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilière	Activité Gestion des Immeu	Total non affecte	Total	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilière	Activité Gestion des Immeu	Total non affecte	Total
ACTIFS NON-COURANTS	106	849	15 647	-	16 602	184	850	14 182	-	15 217
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	106	0	47	-	153	164	1	7	-	173
Immeubles de placement (1)	-	-	15 599	-	15 599	-	-	14 174	-	14 174
Actifs financiers non-courants	-	849	-	-	849	-	849	-	-	849
Impôt différé	-	-	-	-	0	19,804	-	1,168	-	21
ACTIFS COURANTS	8 848	532	2 519	-	11 899	9 899	482	2 347	-	12 727
Stocks et en-cours	6 114	-	-	-	6 114	5 920	0	-	-	5 920
Clients et comptes rattachés (2)	1 830	-	617	-	2 447	2 021	54	10	-	2 085
Autres actifs courants	195	0	350	-	545	111	-	363	-	474
Trésorerie et équivalent de trésorerie (3)	709	532	1 552	-	2 793	1 846	428	1 974	-	4 247
TOTAL ACTIF	8 953	1 381	18 166	-	28 501	10 083	1 332	16 529	-	27 944

(1) la variation des Immeubles de Placement correspond aux travaux de rénovation, de l'immeuble Rémusat de Courtois SA.

(2) la variation des Clients concerne les factures de travaux émises au preneur de Courtois, fin juin 2026 (573 K€) ; elles sont réglées au moment de la parution.

(3) La variation de trésorerie s'explique principalement par le financement sur fonds propres d'une partie des travaux de l'immeuble de Rémusat (1 M€) et le remboursement partiel de la dette Courbevoie (400 K€).0

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

Au 30 juin 2026

PASSIF	Au 30/06/2026					Au 31/12/2025				
	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilière	Activité Gestion des Immeu	Total non affecte	Total	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilière	Activité Gestion des Immeu	Total non affecte	Total
CAPITAUX PROPRES (4)	(132)	6	-128	18 285	18 031	(712)	8	321	18 668	18 285
Capital émis	-	-	-	1 674	1 674	-	-	-	1 674	1 674
Réserves consolidées	-	-	-	16 611	16 611	-	-	-	16 994	16 994
Résultat de l'exercice	(132)	6	(128)	-	(254)	(712)	8	321	-	(383)
Interêts minoritaires	41	-	44	-	85	(29)	-	44	-	15
PASSIFS NON COURANTS	378	(3)	6 129	-	6 504	308	(3)	5 195	-	5 500
Dettes financières non courantes (5)	665	0	4 275	-	4 941	717	2	3 142	-	3 861
Passif d'impôts non courants	(288)	(3)	1 854	-	1 563	(409)	(5)	2 053	-	1 639
PASSIFS COURANTS	3 007	290	584	-	3 881	3 427	294	422	-	4 144
Fournisseurs et comptes rattachés	157	0	223	-	381	115	1	189	-	305
Dettes financières courantes (6)	1 070	0	132	-	1 203	1 533	2	68	-	1 604
Provisions courantes	-	290	-	-	290	-	291	-	-	291
Autres passifs courants	1 780	0	228	-	2 008	1 779	1	165	-	1 944
TOTAL PASSIF	3 294	293	6 629	18 285	28 501	2 995	298	5 982	18 668	27 944

(4) la variation des Capitaux Propres correspond au résultat de la période.

(5) Les Dettes financières non courantes ont évolué sur la base de la quote-part des travaux de rénovation, de l'immeuble Rémusat de Courtois SA financés (1 109 K€).

(6) Remboursement partiel de la dette de Courbevoie (- 400 K€).

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 2026

	Au 30/06/2026				Au 31/12/2025				Au 30/06/2025			
	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilier	Activité Gestion des Immeubles	Total	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilier	Activité Gestion des Immeubles	Total	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilier	Activité Gestion des Immeubles	Total
Chiffre d'affaires	579	2	569	1 149	2 375	33	155	2 563	1 034	28	66	1 128
Ventes interactivité	-	-	-	0	-	-	-	0	-	-	-	0
Chiffre d'affaires consolidé (7)	579	2	569	1 149	2 375	33	155	2 563	1 034	28	66	1 128
Autres produits	3	0	5	7	43	0	33	76	4	(0)	26	29
Achats consommés	(285)	0	0	(285)	(1 985)	0	0	(1 985)	(875)	0	0	(875)
Charges de personnel	(5)	(0)	(4)	(9)	(16)	(0)	(1)	(17)	(8)	(0)	(1)	(9)
Charges externes	(288)	3	(675)	(960)	(937)	(6)	(317)	(1 260)	(439)	(8)	(193)	(639)
Impôts et taxes	(37)	(0)	(72)	(108)	(46)	(4)	(93)	(144)	(44)	(0)	(73)	(117)
Dotations aux amortissements et provisions	(20)	0	7	(13)	(127)	0	(7)	(135)	(20)	0	0	(20)
Autres produits et charges Exploitation et Opérationnels	(4)	(0)	7	3	(7)	2	619	614	4	(0)	(17)	(13)
Résultat opérationnel (8)	(55,7)	5,0	(165)	(215)	(699)	25	388	(287)	(343)	19	(191)	(515)
Coût de l'endettement financier net	(24)	0	(2)	(26)	(132)	0	(6)	(138)	(59)	0	(4)	(63)
Autres produits et charges financiers	-	-	0	0	-	-	0	0	-	-	0	0
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	-	1	-	1	-	(22)	-	(22)	-	(21)	-	(21)
Charge d'impôt	17	0	38	55	155	5	(50)	110	133	0	14	147
Résultat net	(63)	6	(128)	(185)	(676)	8	332	(337)	(269)	(1)	(182)	(452)
Résultat avant IS	(80)	6	(166)	(240)	(831)	3	382	(447)	(403)	(1)	(195)	(599)
Monétaires	70	0	0	70	35	0	11	46	(10)	0	(0)	(10)
Résultat Groupe	(132)	6	(128)	(254)	(712)	8	321	(383)	(259)	(1)	(181)	(442)

(7) la variation du Chiffre d'affaires consolidé est peu significative par rapport à juin 2025 et expliquée en note I-1-2 du Rapport Semestriel d'Activité.

(8) l'amélioration du Résultat Opérationnel par rapport à juin 2025 correspond à deux principaux effets, expliqués en note 17 – Charges externes.

Note 6 – Immobilisations Corporelles

(en K€)	31/12/2025	Acquis.	Cessions	30/06/2026
Autres immobilisations corporelles	94	-	-	94
Contrat de Location (droit d'utilisation)	291	-	-	291
Immobilisations en cours (1)		-		-
Valeur brute	385	0	0	385
(en milliers d'euros)	31/12/2025	Dotations	Diminution	30/06/2026
Autres immobilisations corporelles	(37)	-	-	(37)
Contrat de Location (droit d'utilisation)	(175)	(20)		(195)
Amortissements	(212)	(20)	0	(232)
Valeur nette	173	(20)	0	153

(1) Les immobilisations en cours de Courtois SA sont affectées en immeuble de placement.

Note 7 - Immeubles de Placement

(en K€)	31/12/2025	Acquis.	Cessions	Variation Juste Valeur	En cours de cession	30/06/2025
Terrains	2 701	-		-	-	2 701
Constructions	11 472	1 426			-	12 898
Valeur Nette	14 174	1 426	0	0	0	15 599

Les acquisitions correspondent aux travaux sur l'immeuble Rémusat, détenu par Courtois.

Note 8 - Participations dans les entreprises mises en équivalence

Au 30 juin 2026, le montant des apports par COURTOIS SA dans les SCCV RESIDENCE DU LAC et ONDES est de 829 K€.

8.1 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.

8.2 -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 K€)	31/12/2025	30/06/2026
Valeur Brute activité Rénovation des Immeubles	5 996	6 190
T.V.A sur travaux des stocks en cours	114	114
Provision pour dépréciation stocks	(190)	(190)
Activité Promotion Immobilière	0	0
Total	5 920	6 114

Cf. note 2.5 « Stocks »

Note 11 Clients

Ils concernent essentiellement les soldes des ventes signées, restant à encaisser, sur le dossier de Courbevoie, pour 1 738 K€, des commissions à encaisser sur la FIC pour un montant de 91 K€ TTC, et des prestations sur la SCCV Résidence du Lac pour 42 K€, au 30 juin 2026.

L'ancienneté des créances clients est représentée dans le tableau suivant :

	Montants 2026 en K€	Echéances inférieures ou égales à 1 an	Echéances comprises entre 1 an et 2 ans	Echéances comprises entre 2 ans et 5 ans	Echéances supérieures à 5 ans
Créances clients	2 447	2 307	7	-	133

Note 12 - Autres actifs courants

(en K€)	31/12/2025	30/06/2026
Créances de TVA	326	224
Créances Impôt sur les sociétés	0	-
Loyers à encaisser /Produits à recevoir	59	44
Autres créances d'exploitation	330	304
Avoirs à recevoir	0	176
Avances sur opérations en cours	11	22
Etat produit à recevoir	0	-
Dépréciation des créances locataires et autres	(288)	(288)
Charges constatées d'avance	36	63
Total	474	545

Note 13 - Emprunts et dettes financières

13-1 Emprunts et dettes financières long terme

Ventilation par nature

	31/12/2025			30/06/2026		
(en K€)	de 2 à 5 ans	plus de 5 ans	TOTAL	de 2 à 5 ans	plus de 5 ans	TOTAL
Dette Contrat Location	129	-	129	112	-	112
Financement du Stock Immobilier	-	-	-	0	-	0
Financement Gestion d'Immeubles	1 078	2 010	3 088	1 450	2 730	4 179
Comptes courants	597	-	597	609	-	609
Dépôts et cautionnements reçus	46	-	46	41	-	41
Total	1 851	2 010	3 861	2 211	2 730	4 941

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 K€)	31/12/2025	30/06/2026
Dette Contrat de Location	33	34
Financement du Stock Immobilier	1 350	950
Financement Gestion d'Immeubles	35	36
Comptes courants et autres	163	154
Intérêts courus	22	29
Total	1 604	1 203

Note 14 - Provisions court terme et long terme

Concerne les sociétés « Mises en Equivalence » cf. note 2.13 et 8.

Note 15 - Autres passifs courants

(en K€)	31/12/2025	30/06/2026
Dettes de TVA	263	212
Autres dettes fiscales et sociales	3	63
Autres dettes d'exploitation	39	50
Travaux à refacturer Courtois (Rémusat)	20	
Taxes Foncières -CFE etc. 2ème Semestre 2026		54
Produits constatés d'avance	1 619	1 629
Total	1 944	2 008

Note 16 – Revenus

(en K€)	30/06/2025	30/06/2026
Rénovation Immeubles- ventes et loyers	1 034	569
Gestion Immeubles	66	579
Promotion Immobilière	27	2
Total	1 127	1 149

Note 17 – Charges externes

17.1 Les achats consommés

(en K€)	30/06/2025	30/06/2026
Rénovation Immeubles	-875	-285
Promotion Immobilière		
Total	-875	-285

Les achats correspondent aux variations de stock, liées à l'avancement du chantier de Courbevoie. En 2025, il y avait également la vente d'un lot de FIC pour 192 K€.

17.2 Les charges externes

(en K€)	30/06/2025	30/06/2026
Rénovation Immeubles (1)	-439	-288
Gestion Immeubles (2)	-193	-675
Promotion Immobilière	-8	3
Total	-639	-960

Diminution des charges externes en lien avec la régularisation des prestations administratives groupe 2025-2026 (1), compensée par l'augmentation des travaux achetés pour le compte du preneur de l'immeuble Rémusat de Courtois, à hauteur de 456 K€ (2).

Note 17 - Dotations aux provisions

(en K€)	Au 31/12/2024	Dotations	Reprises	Au 31/12/2025	Dotations	Reprises	Au 30/06/2025
Rénovation d'immeubles							
Litige Créances Diverses	288			288			288
Stocks	102	88		190			190
Gestion immeubles							
Litige Locataire	1	7		7		(7)	-
Total	391	95	-	485	-	-	478

Note 18 - Autres produits et charges d'exploitation

(en K€)	Au 30/06/2025		30/06/2026	
	Produits	Charges	Produits	Charges
Rémunération membres du Conseil d'Administration	-	(9)	-	(8)
Perte irrécouvrable Locataire		(1)	0	0
Divers produits et Charges (1)	0	(1)	10	(0)
Plus value cession Immeubles de Placement	(3)	0	0	0
Variation de la juste valeur Immeuble de Placement	0	0	0	0
Total	-3	(11)	10	(8)

Note 19 - Impôt sur les bénéfices et impôt différé

19-1 Compte de charges

(en K€)	Au 30/06/2025	30/06/2026
Impôt courant		-
Impôt différé	147	55
Total	147	55

19-2 La preuve de l'impôt

(En K€)	30/06/2026
Résultat de l'ensemble consolidé	(185)
Produit d'Impôt comptabilisé	(55)
Résultat consolidé avant impôts	(240)
Produit d'impôt théorique à 25 %	60
Non déduction de jetons de présence	(3)
Economie d'impôt bénéficiant aux minoritaires	0
Réintégration 1% dividendes filiales	(2)
Produit d'impôt comptabilisé	55

19-3 Impôts Différés

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

La Société SAS REGIA

Cette société est détenue majoritairement par Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE ainsi qu'à la SC COURTOIS & FILS. SAS REGIA détient 53,55 % du capital de COURTOIS SA au 30 juin 2026.

Au cours de l'exercice, la SAS REGIA n'a pas facturé de prestations aux sociétés du Groupe. Elle détient une créance sur la société COURTOIS SA de 45 K€.

La Société SC COURTOIS & FILS

Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE, co-gérante de la SC COURTOIS & FILS détient directement et indirectement, 66,38 % du capital de la SAS REGIA au 30 juin 2026.

SC COURTOIS & FILS, créée en février 2024, a repris l'activité de la SAS REGIA, à compter du 1er juillet 2024 et devenue la société mère de COURTOIS SA.

La société SC COURTOIS & FILS, a facturé à la société COURTOIS SA, les prestations qu'elle réalise au profit de toutes les sociétés du Groupe, en tenant compte des besoins réels de chaque société, pour la période du 1er janvier au 30 juin 2026 :

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

Au 30 juin 2026, la facturation de la SC COURTOIS & FILS représente :

(En K€)	30/06/2026
Montant des prestations dans le compte de résultat (1)	312
Créances associées (2)	102
Dettes associées	-
Garanties données	-
Garanties reçues	-
Autres engagements reçus	-

- 1- La facturation des prestations de services par la société la SC COURTOIS & FILS repose sur l'analyse des coûts engagés.
- 2- La créance concerne COURTOIS SA.

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 K€	31/12/2025	30/06/2026	Nom
COURTOIS SA	7 126	7 126	CREDIT AGRICOLE
Hypothèque			Toulouse
RESIDENCE DU LAC	25	25	CDC HABITAT
Caution protocole signé			
FIC Caution solidaire (1)	900	900	BANQUE POPULAIRE Occitanie
COURBEVOIE 157 Timbaud Privilège de prêteur de deniers montant restant à rembourser (1)	1 350	950	CAISSE D'EPARGNE (Ile de France)
COURBEVOIE 157 Timbaud Affectation hypothécaire en 2ème rang	600	600	CAISSE D'EPARGNE (Ile de France)
COURBEVOIE 157 Timbaud Promesse d'affectation hypothécaire en 3ème rang GFA - VEFA	299	299	CAISSE D'EPARGNE (Ile de France)
COURBEVOIE 157 Timbaud Promesse d'affectation hypothécaire en 3ème rang GFA - VIR	2 024	2 024	CAISSE D'EPARGNE (Ile de France)

(1) FIC : remboursement du prêt effectué, caution en attente de main levée, fin 2026.

B/ Par les sociétés du Groupe :

SARL FIC

En K€	31/12/2025	30/06/2026	Nom
Hypothèque complémentaire	275	275	BANQUE POPULAIRE Occitane

SCI NORD INVEST

En K€	31/12/2025	30/06/2026	Nom
Privilège de prêteur de deniers montant restant à rembourser (1)	341	323	BNP PARIBAS

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

Note 22 - Contentieux

Les impayés locatifs sont classés en contentieux à compter du second mois ; il n'y a pas de risque significatif au 30 juin 2026 en raison de la provision intégrale sur les contentieux en cours.

Rénovation d'immeubles :

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

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

Promotion Immobilière :

SCCV RESIDENCE DU LAC (Société mise en équivalence détention 45%) : l'exposition de COURTOIS SA, dûment provisionnée dans les comptes sociaux est de 271 K€.

Procédure en cours auprès du Tribunal Judiciaire de Toulouse :

- Après la mise en cause de l'Architecte et de l'Assistant du Maître d'Ouvrage, la SCCV Résidence du Lac a reçu le rapport d'expertise en juillet 2026, après la nomination de l'expert en décembre 2023. Ce rapport prévoit une indemnisation de 182 K€, en attente de décision du tribunal.

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

Note 23 -Faits marquants

A Toulouse, les travaux de réhabilitation de l'immeuble rue de Rémusat sont en cours de finalisation pour une livraison au preneur au début du 2^{ème} semestre 2026. Etant donné la franchise signée dans le bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) en février 2025, les premiers loyers seront perçus en 2027.

Le permis de construire modificatif pour l'ensemble du projet est accordé et purgé.

Dans le cadre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, deux dernières déclarations préalables ont été accordées et validées par les ABF (Architectes des Bâtiments de France), pour l'extérieur et l'annexe ; elles sont en cours de purge.

Pour le dossier Courbevoie, comprenant 14 lots, 10 promesses de vente ont été signées, depuis le début de la commercialisation, pour 5 148 K€ TTC, soit 60 % du chiffre d'affaires du projet ; 8 sont déjà actées, pour 4 248 K€ TTC.

Un remboursement partiel du prêt d'acquisition est intervenu, à hauteur de 400 K€.

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

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^{er} janvier 2026 au 30 juin 2026

Aux Actionnaires,

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 résumés de la société COURTOIS SA, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2026 au 30 juin 2026, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés 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 semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés 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 résumés.

Les Commissaires aux comptes

Forvis Mazars
Labège, le 17.09.2026

Sygnatures
Toulouse, le 17.09.2026

Paul Morandi
Associé

Frederic Laffont
Associé