

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 2025 au 30 juin 2025
(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 2025 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 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 18 septembre 2025

Jennifer Courtois de Viçose

Président Directeur Général

II- Rapport Semestriel d'activité

Le conseil d'administration a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2025 lors de sa réunion du 18 septembre 2025.
Les comptes semestriels ont fait l'objet d'un examen limité des commissaires aux comptes et leur rapport sur l'information financière semestrielle a été émis, arrêté le 18 septembre 2025.
La société présente des comptes consolidés semestriels au 30 juin 2025.

I- ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

I-1 Analyse des résultats

Les comptes consolidés semestriels arrêtés au 30 juin 2025 enregistrent un résultat négatif net part du groupe de 442 K€ contre un résultat négatif net de 190 K€ au 30 juin 2024.

Chiffres clés en K€

Résultats Consolidés	30/06/2025	31/12/2024
Chiffre d'Affaires	1 128	945
Résultat opérationnel	(515)	(508)
Coût de l'endettement financier net	(63)	(7)
Quote-part du résultat des sociétés mises en équivalence	(21)	(5)
Charges d'impôt	147	131
Résultat net	(452)	(390)
Résultat net part du Groupe	(442)	(347)

DONNEES PAR ACTION (en euros)	30/06/2025	31/12/2024
Résultat net part du Groupe	(6,11)	(4,80)
Dividende proposé	-	-

SITUATION FINANCIERE	30/06/2025	31/12/2024
Capitaux propres part Groupe	18 221	18 579
Endettement financier brut	4 614	4 221
Valeur des Immeubles de placement	11 337	10 130
Stocks et en-cours	7 123	7 502
Trésorerie et équivalent de trésorerie	5 330	6 425

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 2024.

Aucun facteur à notre connaissance à ce jour ne permet de remettre en cause l'évaluation au 31 décembre 2024. L'évaluation sur la base des cash-flow futurs a été réalisée pour le local arrivé en fin de bail, afin de conforter cette valeur. 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 1 127 K€ contre 503 K€ au 30 juin 2024

- a) Gestion d'immeubles : 66 K€ contre 465 K€ au premier semestre 2024
- b) Rénovation d'immeubles : 1 034 K€ contre 15 K€ au premier semestre 2024
- c) Promotion Immobilière : 27 K€ contre 23 K€ au premier semestre 2024.

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe COURTOIS au 30 juin 2025 est en augmentation par rapport à l'exercice précédent, en raison de la vente de lots sur plusieurs dossiers.

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

I-1-3-I Résumé du Bilan Consolidé

ACTIF (en K€)			PASSIF (en K€)		
	30/06/2025	31/12/2024		30/06/2025	31/12/2024
Immobilisations corporelles	193	213	Fonds Propres	18 221	18 579
Immeubles de placement	11 337	10 130	Intérêts Minoritaires	-25	161
Participations entreprises associées					
Actifs financiers non courants	909	877	Dettes Financières	4 614	4 221
Stocks et en cours	7 123	7 502	Passifs d'impôts non courants	1 633	1 773
Autres actifs courants	2 800	312	Provisions Courantes	289	268
Trésorerie et Equivalent de Trésorerie	5 330	6 425	Autres dettes	2 960	456
TOTAL	27 692	25 459	TOTAL	27 692	25 459

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

en K€	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Chiffre d'Affaires	1 128	945	503
Charges opérationnelles	(1 644)	(1 452)	(795)
Résultat Opérationnel Courant	(516)	(508)	(292)
Autres produits et charges opérationnels			
Résultat Opérationnel	(515)	(508)	(292)
Coût de l'endettement Financier	(63)	(7)	2
Autres Produits et Charges Financiers	0	(1)	3
Quote-part Résultat Sociétés Mise en Equivalence	(21)	(5)	(3)
Charges d'impôt	147	131	74
Résultat net	(452)	(390)	(216)
<i>Part du Groupe</i>	<i>(442)</i>	<i>(347)</i>	<i>(190)</i>
<i>Part des Minoritaires</i>	<i>(10)</i>	<i>(43)</i>	<i>(26)</i>

I-2 Analyse de la situation financière :

Les concours bancaires utilisés par le Groupe dans les comptes consolidés s'élèvent à 3 456 K€.

- 1 350 K€ pour l'activité de rénovation d'immeubles,
 - o FIC : remboursement du prêt travaux de 1 600 K€ sur fonds propres. Le prêt avait été souscrit à la Banque Populaire, à taux variable, en décembre 2021, avec une échéance, après renouvellement, en août 2025.
 - o Courbevoie : 1 350 K€, souscrit à la Caisse d'Epargne, à taux variable, en 2023 pour une durée de 3 ans.
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€).

- 2 106 K€ pour l'activité de gestion d'immeubles
 - o Nord Invest : 358 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 : 1 748 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.

II- Evolution prévisible et perspectives d'avenir

1/ Activité Rénovation d'Immeubles :

Concernant le dossier Courbevoie, les 7 réservations ont été confirmées par un acte de vente définitif (3 585 K€) ; ce qui représente près de 44% du chiffre d'affaires total. Une nouvelle réservation a été signée, sans condition de financement, au début du 3^{ème} trimestre, portant le chiffre d'affaires à 4 005 K€.

Des nouvelles opérations commerciales ont été lancées en fin de semestre, avec le démarrage des travaux.

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, l'intégralité des lots est louée, 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 chiffrage, suite au transfert à la SCCV ONDES Les Carolles.

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

Ameublement de l'appartement pour mise en location meublée, en attendant une reprise du marché. Coût de l'aménagement 12 K€, pour un loyer prévisionnel de 1 000 €/mois CC.

3/ Activité de Gestion d'immeubles :

Le Groupe Courtois reste attentif au marché et concentré sur les travaux de réhabilitation et d'extension de l'immeuble sur Courtois SA, à Toulouse.

La stratégie du Groupe Courtois consiste, en plus de répondre aux exigences du Décret Tertiaire 2050, à conserver un maximum de surface dans la réhabilitation et d'en ajouter, avec le projet d'extension. Cependant, contraint par les nouvelles réglementations applicables dont le PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur), certaines surfaces seront conservées en l'état.

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

III- Principaux risques et incertitudes :

Au 30 juin 2025, 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

III-1 Risque de marché immobilier

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

Le marché locatif est par ailleurs en forte demande. Le Groupe a donc réorienté une partie des lots destinés à la vente, vers la location meublée, dans l'attente de la reprise du marché pour leur vente future. Ainsi sur les 7 lots mis à la vente, tous font actuellement l'objet d'un contrat de location meublée. 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 30/06/2025. Le Groupe COURTOIS n'a pas détecté d'indices de perte de valeur. Il s'agit d'immeubles destinés à être conservés durablement.

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

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

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.

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 risque est significatif, car notamment impacté dans la rénovation, effectuée en 2025 sur l'immeuble rue de Rémusat, à Toulouse. Le Groupe COURTOIS fait appel à des entreprises reconnues sur le marché, pour limiter toutefois les aléas.

Des diagnostics ont été réalisés et l'amiante a été retirée, générant un surcoût de l'ordre de 100 K€ et les travaux de démolition ont bien avancé. Ce risque est donc considéré important mais reste maîtrisé.

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 trois membres indépendants sur 6 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.

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 2025 s'élève à 4 097 K€ contre 4 220 K€ TTC au 30 juin 2024.

Cette diminution résulte essentiellement de la vente d'un lot de Matabiau à Toulouse.

- SAS COURBEVOIE 157 TIMBAUD (détenue 51%)

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

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

Au 30 juin 2025, le montant du stock s'élève à 2 192 K€, contre 2 555 K€, au 30 juin 2024. La variation s'explique par la sortie de stock des lots vendus, selon la méthode de l'avancement.

IV-2 Activité Promotion Immobilière :

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

Tous les lots sont loués et seront cédés à la SCI Caudra au début du second semestre 2025, pour être conservés dans le Groupe Courtois.

- SCCV RESIDENCE LAC (détenue 45%) :

- Dernier lot à vendre : aménagement de l'appartement pour mise en location meublée, en attendant une reprise du marché. Coût de l'aménagement 12 K€, pour un loyer prévisionnel de 1 000 €/mois CC,
- Procédures en cours : cf. annexe note 22.

IV-3 Activité gestion des immeubles :

Au 30 juin 2025, tous les locaux sont loués, sauf l'ancien bâtiment industriel à Vitrolles.

Ce dossier devrait enfin être dénoué à court terme.

- Courtois SA : Toulouse :

L'étude des travaux de réhabilitation se poursuit. Un premier permis de démolir et une autorisation préalable pour la réalisation de travaux ont été accordés en septembre 2024 et sont purgés de recours de tiers.

Deux autres permis ont été obtenus, pour des extensions du bâtiment principal et de l'annexe en février 2025 et ont fait l'objet de recours gracieux.

Le PC de l'extension du bâtiment principal a été purgé de tout recours, suite au retrait du recours gracieux.

Le PC concernant l'extension de l'annexe a été retiré, au profit d'une déclaration préalable de travaux pour simple rénovation. Cette déclaration n'a pas eu une suite favorable des services instructeurs. Aussi, une simple rénovation est envisagée.

Un nouveau preneur a signé le BEFA, en février 2025, pour l'intégralité du bâtiment. Il participe à la réalisation du cahier des charges des travaux de réhabilitation.

Des honoraires d'agence, pour mise en relation avec le preneur, ont également été comptabilisés sur l'exercice.

A la suite, la société Courtois a obtenu l'accord de financement des travaux, 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.

Au vu de l'importance des travaux, les 1ers loyers seront perçus en 2027.

Les appels d'offres sont en cours de finalisation.

V- Principales transactions entre parties liées :

SAS REGIA (société faitière du groupe COURTOIS)

Au 30 juin 2025 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 faitière du groupe COURTOIS)

Au 30 juin 2025 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 2025 (en K€) – Normes IFRS

I-I-Etat résumé de la situation financière consolidée

ACTIF	Note	30/06/2025	31/12/2024
ACTIFS NON-COURANTS		12 439	11 220
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles	6	193	213
Immeubles de placement	7 et 2.3	11 337	10 130
Participations dans les entreprises associées	8	0	0
Actifs financiers non-courants	9	849	834
Impôts différés		60	44
ACTIFS COURANTS		15 253	14 239
Stocks et en-cours	10 et 2.5	7 123	7 502
Clients et comptes rattachés	11	2 144	144
Autres actifs courants	12	657	168
Trésorerie et équivalent de trésorerie	2.6	5 330	6 425
Actifs destinés à être cédés			
TOTAL ACTIF		27 692	25 459
PASSIF		30/06/2025	31/12/2024
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		18 221	18 579
Capital		1 674	1 674
Réserves consolidées	14.1	16 989	17 253
Résultat de l'exercice	15	(442)	(347)
Participations ne donnant pas le contrôle		-25	161
PASSIFS NON COURANTS		5 820	4 065
Dettes financières non courantes	13.1	4 187	2 292
Impôts différés non courants	19	1 633	1 773
Provisions non courantes	17	0	
PASSIFS COURANTS		3 677	2 654
Fournisseurs et comptes rattachés		209	306
Dettes financières courantes	13.2	428	1 929
Provisions courantes	17	289	268
Autres Passifs courants	15	2 752	151
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		27 692	25 459

I-II- Etat résumé du résultat net

Postes	Note	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Total Chiffre d'Affaires		1 128	945	503
Autres produits		29		
Achats consommés		(875)		
Charges de personnel		(9)	(17)	(9)
Charges externes		(639)	(1385)	(691)
Impôts et taxes		(117)	(72)	(60)
Dotation aux amortissements et aux provisions	17	(20)	(65)	(21)
Autres produits et charges d'exploitation	18	(13)	87	(15)
Résultat opérationnel courant		(516)	(508)	(292)
Autres produits opérationnels non courants				
Autres charges opérationnelles non courantes				
Résultat opérationnel		(515)	(508)	(292)
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		5	211	110
Coût de l'endettement financier brut		(68)	(218)	(108)
Coût de l'endettement financier net		(63)	(7)	2
Autres produits financiers				4
Autres Charges Financières		0	(1)	
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	8	(21)	(5)	(3)
Charges d'impôt	9	147	131	74
Résultat net consolidé des activités poursuivis		(452)	(390)	(216)
Résultat des activités abandonnées				
Résultat net Consolidé		(452)	(390)	(216)
<i>Dont Résultat net consolidé-Part Groupe</i>		<i>(442)</i>	<i>(347)</i>	<i>(190)</i>
<i>Dont Résultat net consolidé-Part Minoritaires</i>		<i>(10)</i>	<i>(43)</i>	<i>(26)</i>
Résultat net de base par action (en Euros)		-6,25 €	-4,80 €	-2,61 €
Résultat net dilué par action (en Euros)		-6,25 €	-4,80 €	-2,61 €

I-III- Etat résumé des flux de Trésorerie consolidés

	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	(452)	(390)	(216)
+/- Dotations nettes Amortissements et provisions	20	40	21
-/+ Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		(108)	
-/+ Autres produits et charges calculés			
-/+ Plus et moins-values de cession	3		
-/+ Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	21	5	3
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	(408)	(454)	(192)
+ Coût de l'endettement financier net	70	7	(1)
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)	(147)	(131)	(73)
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	(485)	(577)	(266)
- impôts versés	-	-	
+/- Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	385	(220)	(27)
FLUX NET DE TRESORERIE GENERES PAR L'ACTIVITE	(100)	(797)	(293)
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	(1 393)	(266)	(21)
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	182		
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	(16)		(5)
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)			
+/- Incidence des variations de périmètre			
+/- Variation des prêts et avances consentis			
Dividendes reçus			
+/- Autres flux liés aux opérations d'investissement	5		
FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	(1 222)	(266)	(26)
+ Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentation de capital	(93)	(3)	
+ 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.....		(9)	(8)
+ Encaissements liés aux nouveaux emprunts	2 341	542	314
- Remboursement d'emprunts (y compris contrats de location financement)	(1 947)	(225)	(137)
- Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)	(75)	(7)	1
+/- Autres flux liés aux opérations de financement			
FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	226	297	170
Variation de trésorerie NETTE	(1 096)	(767)	(150)

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 31/12/2022	1 674	455	(43)	16 516	672	0	19 277	380	19 657
Affectation du Résultat				473	(672)		(199)	(92)	(291)
Acquisition titres SCI				20			20	(55)	(35)
souscription capital								1	1
Résultat de la période					(168)		(168)	(19)	(187)
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				83			83	(176)	(93)
Résultat de la période					(525)		(442)	(10)	(452)
Au 30/06/2025	1 674	455	(43)	16 575	(525)	0	18 221	-25	18 195

Au 30/06/2025	Montant total	Montant par Action
Dividendes distribués au cours de l'exercice	0	0

II- Sommaire de l'annexe aux états financiers consolidés

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

Note 1 - Généralités

Le conseil d'administration du 18 septembre 2025 a arrêté les états semestriels consolidés au 30 juin 2025 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 2025

Les nouvelles normes et amendements au 1^{er} janvier 2025 n'ont aucun impact significatif sur les comptes au 30 juin 2025.

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 31.12.2024.

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 2025, la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 11 337 K€.

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

Au 31 décembre 2024 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 2024. 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 sur le premier semestre de l'exercice.

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 de placement

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

B/ Prêts et créances

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

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

2.5 Stocks

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

Rénovation d'Immeubles :

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

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

Promotion Immobilière :

Le coût de revient d'une opération immobilière comporte :

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

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

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

Les indices identifiés par le Groupe sont les suivants :

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

2.6 Trésorerie équivalents de trésorerie

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

Ces actifs sont évalués à leur juste valeur.

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

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

2.7 Instruments financiers

COURTOIS SA et ses filiales n'ont recours à aucun instrument financier au 30 juin 2025, ni sur les périodes antérieures présentées.

2.8 Créances

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

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

2.9 Emprunts et dettes financières

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

Les coûts d'emprunts sont comptabilisés en compte de charge dans l'exercice au cours duquel ils sont encourus, 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 104 K€ de frais d'emprunt, au cours de l'exercice, dont 12 K€ sont immobilisés et 91 K€ sont en charges constatées d'avance jusqu'au 30 juin 2026 ; ils seront ensuite étalés sur la durée du prêt, soit 15 ans.

2.10 Provisions

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

2.11 Impôt différé

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

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

Le taux de base de l'impôt sur les Sociétés en France au 30 juin 2025 est de 25 %.

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

2.12 Société Mise en Equivalence

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

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

La quote-part des capitaux propres négatifs des sociétés SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES et RESIDENCE DU LAC a été constatée au passif sous la rubrique : « Provisions à court terme » pour un montant de 287 K€, répartie de la façon suivante :

- SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES : 17 K€
- RESIDENCE DU LAC : 271 K€.

2.13 Chiffre d'Affaires

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

A) Immeubles de Placement :

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

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

B) Rénovation d'Immeubles (dont Loyers) :

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

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

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

C) Promotion Immobilière :

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

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

Note 3 - Variation du périmètre de consolidation

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

Les sociétés sont consolidées par intégration globale (IG)

Les sociétés sont consolidées par mise en équivalence (ME)

Nom des Sociétés	Adresses	Numéro ° SIREN	Méthode de Consolidation	% d'intérêt et de contrôle au 30/06/2025	% d'intérêt et de contrôle au 31/12/2024
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 (1)	3 rue Mage-31000 Toulouse	327235347	IG	94,83%	76,17%
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 Carnot 92130 Issy-Les-Moulineaux	953400451	IG	51%	51%

(1) Acquisition par FIC de titres minoritaires de la SCI REMUSAT en mai 2025.

Note 4 - Changement de méthode

Néant

Note 5- Information Sectorielle

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Au 30 juin 2025

ACTIF	Au 30/06/2025					Au 31/12/2024				
	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilier	Activité Gestion des Immeu	Total non affecté	Total	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilier	Activité Gestion des Immeu	Total non affecté	Total
ACTIFS NON-COURANTS	242	852	11 345	-	12 440	107	822	10 291	-	11 220
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	182	3	8	-	193	63	8	142	-	213
Immeubles de placement	-	-	11 337	-	11 337	-	-	10 130	-	10 130
Participations dans entreprises associées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers non-courants	-	849	0	-	849	-	814	20	-	834
Impôt différé	60	-	-	-	60	43,762	-	-	-	44
ACTIFS COURANTS	11 791	1 024	2 437	-	15 252	10 193	1 081	2 965	-	14 239
Stocks et en-cours	6 581	542	-	-	7 123	6 960	542	-	-	7 502
Clients et comptes rattachés	2 089	54	0	-	2 144	91	53	0	-	144
Autres actifs courants	258	5	393	-	656	72	61	35	-	168
Trésorerie et équivalent de trésorerie	2 862	424	2 044	-	5 330	3 070	426	2 929	-	6 425
Actifs non courants destinés à être cédés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIF	12 033	1 877	13 782	-	27 692	10 300	1 903	13 256	-	25 459

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

Au 30 juin 2025

PASSIF	Au 30/06/2025					Au 31/12/2024				
	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilier	Activité Gestion des Immeu	Total non affecté	Total	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilier	Activité Gestion des Immeu	Total non affecté	Total
CAPITAUX PROPRES	(259)	-1	-181	18 663	18 221	(414)	(21)	88	18 926	18 579
Capital émis	-	-	-	1 674	1 674	-	-	-	1 674	1 674
Réserves consolidées	-	-	-	16 989	16 989	-	-	-	17 252	17 252
Résultat de l'exercice	(259)	(1)	(181)	-	(442)	(414)	(21)	88	-	(347)
Interêts minoritaires	(74)	-	48	-	(25)	(64)	-	225	-	161
PASSIFS NON COURANTS	1 708	4	4 108	-	5 820	1 531	24	2 511	-	4 065
Dettes financières non courantes	2 071	4	2 112	-	4 187	1 748	24	520	-	2 292
Passif d'impôts non courants	(363)	-	1 996	-	1 633	(217)	-	1 990	-	1 773
Provisions non courantes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	3 061	300	316	-	3 677	2 091	438	125	-	2 654
Fournisseurs et comptes rattachés	67	1	141	-	208	112	141	53	-	306
Dettes financières courantes	344	9	75	-	428	1 862	2	65	-	1 929
Provisions courantes	-	289	-	-	289	-	268	-	-	268
Autres passifs courants	2 650	1	100	-	2 752	117	28	6	-	151
TOTAL PASSIF	4 435	302	4 291	18 663	27 692	3 144	441	2 948	18 926	25 459

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 2025

	Au 30/06/2025				Au 31/12/2024			
	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	1 034	28	66	1 128	34	48	863	945
Ventes interactivité	-	-	-	0	-	-	-	0
Chiffre d'affaires consolidé	1 034	28	66	1 128	34	48	863	945
Autres produits	4	(0)	26	29	-	-	-	-
Achats consommés	(875)	0	0	(875)	0	0	0	0
Charges de personnel	(8)	(0)	(1)	(9)	(1)	(1)	(16)	(17)
Charges externes	(439)	(8)	(193)	(639)	(380)	(67)	(939)	(1 385)
Impôts et taxes	(44)	(0)	(73)	(117)	(32)	(0)	(40)	(72)
Dotations aux amortissements et provisions	(20)	0	0	(20)	(69)	(0)	5	(65)
Autres produits et charges Exploitation et Opérationnels	4	(0)	(17)	(13)	(1)	2	(23)	(22)
Résultat opérationnel	(343,3)	19,2	(191)	(515)	(448)	(19)	(149)	(616)
Coût de l'endettement financier net	(59)	0	(4)	(63)	(172)	4	143	(25)
Autres produits et charges financiers	-	-	0	0	-	-	126	126
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	-	(21)	-	(21)	-	(5)	-	(5)
Charge d'impôt	133	0	14	147	165	0	(34)	131
Résultat net	(269)	(1)	(182)	(452)	(455)	(20)	85	(390)
Résultat avant IS	(403)	(1)	(195)	(599)	(620)	(20)	119	(521)
Monoritaires	(10)	0	(0)	(10)	(42)	2	(3)	(43)
Résultat Groupe	(259)	(1)	(181)	(442)	(414)	(21)	88	(347)

Note 6 – Immobilisations Corporelles

(en milliers d'euros)	31/12/2024	Acquis.	Cessions	30/06/2025
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)	31/12/2024	Dotations	Diminution	30/06/2025
Autres immobilisations corporelles	(37)	-	-	(37)
Contrat de Location (droit d'utilisation)	(135)	(20)		(155)
Amortissements	(172)	(20)	0	(192)
Valeur nette	213	(20)	0	193

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

Note 7 - Immeubles de Placement

(en milliers d'euros)	31/12/2024	Acquis.	Cessions	Variation Juste Valeur	En cours de cession	30/06/2025
Terrains	2 963	-	(6)	-	-	2 957
Constructions	7 166	1 393	(179)		-	8 380
Valeur Nette	10 129	1 393	(185)	0	0	11 337

Note 8 - Participations dans les entreprises mises en équivalence

Au 30 juin 2025, le montant des apports par COURTOIS SA dans les SCCV RESIDENCE DU LAC et ONDES est de 771 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 milliers d'euros)	31/12/2024	30/06/2025
Valeur Brute activité Rénovation des Immeubles	6 944	6 570
T.V.A sur travaux des stocks en cours	118	114
Provision pour dépréciation stocks	-102	-102
Activité Promotion Immobilière	542	542
Total	7 502	7 123

1- Cf. note 2.5 « Stocks »

Note 11 Clients

Ils concernent essentiellement le solde à encaisser des prestations de Courtois SA auprès de Résidence du Lac pour 42 K€, des commissions à encaisser sur la FIC pour un montant de 91 K€, le solde des ventes signées sur Courbevoie pour un montant de 1 998 K€, au 30 juin 2025.

Note 12 - Autres actifs courants

(en milliers d'euros)	31/12/2024	30/06/2025
Créances de TVA	91	215
Créances Impôt sur les sociétés	0	-
Loyers à encaisser /Produits à recevoir	57	53
Autres créances d'exploitation	304	305
Avoirs à recevoir		180
Avances sur opérations en cours	0	7
Etat produit à recevoir	0	-
Dépréciation des créances locataires et autres	(288)	(288)
Charges constatées d'avance	4	185
Total	168	657

Note 13 - Emprunts et dettes financières

13-1 Emprunts et dettes financières long terme

Ventilation par nature

	31/12/2024			30/06/2025		
(en milliers d'euros)	de 2 à 5 ans	plus de 5 ans	TOTAL	de 2 à 5 ans	plus de 5 ans	TOTAL
Dettes Contrat Location	162	0	162	146	-	146
Financement du Stock Immobilier	1 350	-	1 350	1 350	-	1 350
Financement Gestion d'Immeubles	186	155	341	731	1 340	2 071
Comptes courants	391	-	391	586	-	586
Dépôts et cautionnements reçus	48	-	48	34	-	34
Total	2 137	155	2 292	2 847	1 340	4 187

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)	31/12/2024	30/06/2025
Dettes Contrat de Location	32	32
Financement du Stock Immobilier	1 808	0
Financement Gestion d'Immeubles	35	35
Comptes courants et autres	7	340
Intérêts courus	47	20
Total	1 929	428

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)	31/12/2024	30/06/2025
Dettes de TVA	33	143
Autres dettes fiscales et sociales	4	78
Taxes Foncières -CFE etc. 2S25		56
Impôt sur les sociétés	-	0
Autres dettes d'exploitation	27	38
Produits constatés d'avance	86	2 428
Total	151	2 742

Note 16 -Chiffre d'Affaires

(en milliers d'€uros)	31/12/2024	30/06/2025
Rénovation Immeubles- ventes et loyers	34	66
Gestion Immeubles	48	1 034
Promotion Immobilière	863	27
Total	945	1 127

Note 17 - Dotations aux provisions

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2023	Dotations	Reprises	Au 31/12/2024	Dotations	Reprises	Au 30/06/2025
Rénovation d'immeubles							
Litige Créances Diverses	288			288			288
Stocks	72	30		102			102
Gestion immeubles							
Litige Locataire	6		(5)	1			1
Total	366	30	(5)	391	-	-	391

Note 18 - Autres produits et charges d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2024		30/06/2025	
	Produits	Charges	Produits	Charges
Rémunération membres Conseil d'Administration	-	(18)	-	(9)
Perte irreouvrable Locataire		(6)		(1)
Divers produits et Charges (1)	4	(1)	0	(1)
Plus value cession Immeubles de Placement	-	-	(3)	0
Variation de la juste valeur Immeuble de Placement	112	(4)	0	0
Total	116	(30)	(3)	(11)

Note 19 - Impôt sur les bénéfices et impôt différé

19-1 Compte de charges

(en milliers d'euros)	31/12/2024	30/06/2025
Impôt courant	-	-
Impôt différé	131	147
Total	131	147

19-2 La preuve de l'impôt

(En milliers d'euros)	30/06/2025
Résultat de l'ensemble consolidé	(452)
Produit d'Impôt comptabilisé	(147)
Résultat consolidé avant impôts	(599)
Produit d'impôt théorique à 25 %	150
Non déduction de jetons de présence	(4)
Déduction des frais d'acquisition de titres	1
Produit d'impôt comptabilisé	147

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, initialement détenue majoritairement par Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE, est la Mère de COURTOIS SA.

SAS REGIA détient 53,55 % du capital de COURTOIS SA au 30 juin 2025.

Dans le cadre d'une transmission patrimoniale, les actions détenues par Monsieur COURTOIS de VIÇOSE ont été cédées à Madame Jennifer COURTOIS de VIÇOSE ainsi qu'à la SC COURTOIS & FILS, créée pour cette opération.

Depuis le second semestre 2024, la SAS REGIA n'a plus d'activité ; la Société Civile COURTOIS & FILS s'est substituée à la SAS REGIA.

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 31 juin 2025.

SC COURTOIS & FILS, créée en février 2024, a repris l'activité de la SAS REGIA, à compter du 1er juillet 2024 et devient la nouvelle 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 juillet au 31 décembre 2024 :

- 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 2025, la facturation de la SC COURTOIS & FILS représente :

(En milliers d'euros)	30/06/2025
Montant des prestations dans le compte de résultat (1)	313
Créances associées	-
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.

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	31/12/2024	30/06/2025	Nom
COURTOIS SA		7 126	CREDIT AGRICOLE
Hypothèque			Toulouse
RESIDENCE DU LAC	25	25	CDC HABITAT
Caution protocole signé			
FIC Caution solidaire	900	900	BANQUE POPULAIRE Occitanie
COURBEVOIE 157 Timbaud			
Privilege de prêteur de deniers montant restant à rembourser (1)	1 350	1 350	CAISSE D'EPARGNE (Ile de France)
COURBEVOIE 157 Timbaud			
Affectation hypothécaire en 2ème rang		600	CAISSE D'EPARGNE (Ile de France)
COURBEVOIE 157 Timbaud			
Promesse d'affectation hypothécaire en 3ème rang GFA - VEFA		299	CAISSE D'EPARGNE (Ile de France)
COURBEVOIE 157 Timbaud			
Promesse d'affectation hypothécaire en 3ème rang GFA - VIR		2 024	CAISSE D'EPARGNE (Ile de France)

B/ Par les sociétés du Groupe :

SARL FIC

En milliers d'euros	31/12/2024	30/06/2025	Nom
Privilege de prêteur de deniers montant restant à rembourser (1)	1 808	0	BANQUE POPULAIRE Occitane
Hypothèque complémentaire	275	275	BANQUE POPULAIRE Occitane

SCI NORD INVEST

En milliers d'euros	31/12/2024	30/06/2025	Nom
Privilege de prêteur de deniers montant restant à rembourser (1)	375	358	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 2025 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 Euros outre les intérêts.

En parallèle de cette décision, la FIC a toujours la qualité de contrôleur de la procédure de liquidation, ouverte au bénéfice du prestataire. Elle 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€.

Procédures :

A/ Tribunal Judiciaire de Toulouse :

- Après la mise en cause de l'Architecte et de l'Assistant du Maître d'Ouvrage, nomination d'un expert en date du 7 décembre 2023

B/ Cour d'Appel de Toulouse :

- Avec un acquéreur initialement débouté de ses demandes pour le montant de 109 K€.

Sur requête de la partie adverse, la Cour d'Appel a statué en mai 2025, sur la condamnation de la SCCV RESIDENCE DU LAC, pour un montant de 41 K€, dont 14 K€ ont déjà été réglés. Ce litige est donc soldé.

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

Note 23 -Faits marquants

A Toulouse, concernant l'immeuble rue de Rémusat, les travaux de désamiantage sont finalisés et les coffres forts retirés. L'entreprise de gros œuvre a démarré fin mars, et les entreprises techniques (CVC, électricité et plaquiste) ont débuté leurs étapes début mai.

En 2024, la Direction a initié une méthode de valorisation de l'immeuble basée sur les cash-flows, méthode intégrant notamment une estimation des travaux et du futur loyer. Cette méthode ne remet pas en cause la valorisation retenue actuellement pour l'immeuble rue de Rémusat.

Une mise à jour est effectuée à chaque clôture des comptes, avec les derniers éléments disponibles.

Après le retrait du recours gracieux contre le PC sur le bâtiment principal, nous avons retiré le PC initial de l'annexe et déposé une nouvelle déclaration préalable, prenant en compte le recours gracieux. Cette déclaration préalable n'a pas obtenu l'accord des ABF (Architectes des Bâtiments de France), en lien avec le nouveau Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), adopté mi-février. Les travaux de réhabilitation de l'annexe sont alors revus à leur minimum.

Acquisition par la FIC des parts de minoritaires de la SCI REMUSAT, en mai 2025.

Démarrage des travaux pour le dossier Courbevoie, comprenant 14 lots. Huit promesses de vente ont été signées, depuis le début de la commercialisation, pour 4 126 K€ TTC.

Lancement d'une nouvelle campagne publicitaire en fin de semestre, pour mise en avant du démarrage des travaux.

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

Un protocole d'accord a été signé concernant les deux recours de tiers du dossier VITROLLES (SCI REMUSAT), au titre du permis obtenu le 15 décembre 2023. La promesse de vente signée sur l'actif est arrivée à expiration à la date d'arrêt des comptes consolidés au 30 juin 2025, même si des discussions avec l'acquéreur potentiel sont toujours en cours.

Au regard de cette situation et compte tenu du caractère incertain d'une vente dans les 12 prochains mois :

- L'actif n'a pas été classé en IFRS 5 « Actif destiné à être cédé » au juin 2025 ;
- La juste valeur retenue pour l'actif est identique à celle retenue au 31 décembre 2024.

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

Néant.

IV- Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle Période du 1^{er} janvier 2025 au 30 juin 2025

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 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

CONCLUSION SUR LES COMPTES

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

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

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes 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.

VERIFICATION SPECIFIQUE

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

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

Les Commissaires aux comptes

Forvis Mazars
Labège, le 18 septembre 2025

Sygnatures
Toulouse, le 18 septembre 2025

Hervé Kerneis
Associé

Laure Mulin
Associée