

COURTOIS SA

Société Anonyme au capital de 1 673 940 Euros

Siège social : 3 Rue Mage 31000 Toulouse

RCS Toulouse : 540 802 105

E-mail : accueil@courtois.fr

www.courtois-sa.com

Rapport financier semestriel

Semestre clos le 30 juin 2010

(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 2010 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 complets du semestre écoulé présenté sous forme consolidée
- IV. Rapport des commissaires aux comptes

COURTOIS SA

Comptes semestriels du 1^{er} janvier au 30 juin 2010

3 rue Mage - 31000 Toulouse

540 802 105 RCS Toulouse

I. Attestation du responsable

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes complets 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 page 3 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 31 août 2010

Jean-Louis Courtois de Viçose

Président Directeur Général



II. Rapport semestriel d'activité

Le conseil d'administration a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2010 lors de sa réunion du 31 août 2010
Les comptes semestriels ont fait l'objet d'un examen limité des commissaires aux comptes
La société présente des comptes consolidés semestriels au 30 juin 2010.

I- ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

I-1 Analyse des résultats

Les comptes consolidés semestriels arrêtés au 30 juin 2010 enregistrent un résultat net part du groupe de 39 K€ contre 275 K€ au 30 juin 2009.

A noter que contrairement aux 6 premiers mois de 2009, l'activité est essentiellement consacrée aux opérations de Marchand de biens puisque l'opération Groupe d'Or qui était une opération de promotion est achevée.

I-1-1- Juste Valeur sur les Immeubles de placement

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur et la différence de valeur d'une date de clôture à une autre est portée dans le résultat de l'exercice.

La juste valeur est déterminée par un expert indépendant selon le rythme annuel, en fonction du marché, de la qualité des immeubles, de leur localisation, de la surface, de leur affectation et de leur état locatif hors droits d'enregistrement.

La juste valeur des immeubles repose sur des valeurs d'immeubles à la date la plus récente soit le 31 décembre 2009. Les expertises sont effectuées par des experts indépendants une fois par an en fin d'année. Aucun facteur à ce jour ne permet de remettre en cause l'évaluation au 31 décembre 2009.

Le compte de résultat semestriel n'intègre donc pas de variation de la juste valeur.

I-1-2 - Juste valeur sur les immobilisations financières

La variation de la juste valeur de BV2 et BV3 n'impacte pas le résultat au 30 juin 2010.

I-1-3- Le chiffre d'affaires s'élève à un montant de 2 672 K€.

- a) Gestion d'immeubles : 447 K€ en baisse de 17 K€, la diminution constatée des loyers a pour seule origine l'indexation négative des baux.*
- b) Marchands de biens : 2 225 K€ en hausse de 1 379 K€*
- c) Gestion de portefeuille : pas de chiffre d'affaires*
- d) Promotion Immobilière : Néant.*

I-1-4- les charges opérationnelles courantes s'élèvent à un montant de 2 573 K€ selon le tableau ci-après :

Libellé	Au30/06/2010	Au 30/06/2009
Autres produits de l'activité		
Achats consommés	(1831)	(1987)
Charges de personnel	(20)	(27)
Charges externes	(645)	(727)
Impôts et taxes	(43)	(85)
Dotations aux amortissements	(5)	(5)
Dotations aux provisions	(3)	32
Variation des stocks de produits en cours et de produits finis		
Autres produits et charges	(26)	(32)
Total Charges opérationnelles	(2573)	(2831)

I-2 - Analyse du Bilan

Le total du bilan consolidé du Groupe au 30 juin 2010 s'élève à 20 157 K€, contre 21 297 K€ au 31 décembre 2009.

Les capitaux propres consolidés passent de 15 806 K€ au 31 décembre 2009 à 15 535 K€ au 30 juin 2010 qui s'explique principalement par :

- le résultat de l'exercice de + 39 K€
- des dividendes distribués de - 306 K€

I-3- Analyse de la situation financière

A fin juin 2010 la situation de trésorerie est satisfaisante d'autant plus que les concours bancaires d'exploitation ne dépassent pas 1 745 K€ (soit 1 277 K€ pour l'activité de marchand de biens et 468 K€ pour les immeubles de placement)

Les concours bancaires utilisés par le groupe dans les comptes consolidés au 30 juin 2010 s'élèvent à 1 745 K€ soit pour l'activité de :

- 1 277 K€ Marchand de Biens

Pour la FIC il s'agit d'un endettement à court terme pour l'achat de deux immeubles;

à noter que, outre les crédits sur stocks, elle dispose d'une autorisation ponctuelle de 1 800 K€, à échéance du 31 juillet 2010 et non utilisée au 30 juin 2010

- Promotion Immobilière

Néant

- 468 K€ Gestion des Immeubles

La SCI Ampère a un total de dettes de 133 K€, la SCI Port Invest de 102 K€ et la SCI Nord Invest de 172 K€ avec des taux essentiellement fixes.

La société Courtois SA au 30 juin 2010 est endettée à taux fixe à hauteur de 61 K€

II- Evolution prévisible et perspectives d'avenir

Activité Marchand de Biens

Pour la Foncière Immobilière Courtois, 2010 sera quasiment identique à 2009 et donc marqué par une insuffisance d'activité.

Toutefois le point favorable est que contrairement à fin 2009 deux dossiers ont été acquis à fin juillet 2010

- un immeuble de 1300 m² proche du Sacré Cœur dans le 18^{ème} arrondissement
- un immeuble de 537 m² avec possibilité de surélévation dans le 20^{ème} arrondissement.

Trois autres projets dont deux de promotion immobilière sont à l'étude respectivement dans les 7^{ème}, 14^{ème} et 19^{ème} arrondissement.

A Paris la difficulté principale est constituée par l'obstacle de la préemption. Ultérieurement les taux d'intérêt seront un facteur déterminant ainsi que les futures taxes et impositions dans un contexte budgétaire fragilisé.

Activité de Gestion d'immeubles :

Au 30 juin 2010 seul un commerce à Paris 18^{ème} n'est pas loué suite à l'expulsion du locataire en mai 2010.

Le loyer annuel s'élève à 8 K€ et n'est pas significatif et des négociations sont en cours pour la relocation de ce local.

III- Principaux risques et incertitudes

III-1 Incertitudes

La principale incertitude se situe au niveau des prix pratiqués à Paris pour les logements ; selon la variation des prix, la Foncière Immobilière Courtois obtiendra un résultat suffisant, pour autant que comme à l'accoutumée, la demande à Paris reste soutenue à contrario des baisses constatées en Province.

Dans la mesure où même partiellement cette baisse sera répercutée par les banques, on peut croire que l'accès au crédit acquéreur sera quelque peu desserré.

Pour l'avenir, les préconisations du Grenelle de l'environnement conduiront la Foncière Immobilière Courtois à redéfinir ses interventions en matière de travaux et d'aménagement des logements ; il s'agit là du principal enjeu et défi des prochaines années.

III-2 Gestion des risques :

III-2-1 Risque de marché

Confrontation à l'évolution des cycles immobiliers

L'activité de la société est aussi influencée par l'évolution de l'indice national du coût de la construction (ICC) et de l'indice des loyers commerciaux (ILC) sur lequel les loyers sont généralement indexés.

La capacité de la société à augmenter les loyers lors des renouvellements des baux est fonction de l'offre et de la demande sur le marché, de l'emplacement et de l'évolution des facteurs locaux de commercialité.

La valeur du portefeuille immobilier dépend de nombreux facteurs dont certains évoluent en fonction de l'environnement général.

III-2-2 Risque de contrepartie

Les locataires sont en majorité des sociétés ne présentant pas à ce jour de risque significatif quant à leur solvabilité.

III-2-3 Risque de liquidité

Le risque de liquidité est considéré à ce jour comme étant maîtrisé par la société.

III-2-4 Risque de taux

Le groupe Courtois est exposé à l'évolution des taux d'intérêts du marché sur les montant des emprunts à taux variable concernant l'activité de marchand de biens. Le risque est pour l'instant mesuré, s'agissant essentiellement de court terme, suivi au jour le jour. Pour l'activité gestion des immeubles les taux sont majoritairement à taux fixe.

III-2-5 Risque de marché actions

La Société détient un certain nombre de ses propres actions. En conséquence la variation du cours de bourse de son propre titre impacte le montant de ses capitaux propres.

III-2-6 Risque d'assurance

La société dispose d'assurances pour l'essentiel des risques généraux inhérents à l'exercice de son activité. Elle a notamment une assurance « Responsabilité Civile de Dirigeants », une assurance « Bris de Machine » une assurance « tous risques informatiques » une assurance « RC Marchand de Biens » ainsi que qu'une assurance dommage ouvrage souscrite par chantier de rénovation.

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. La société dépendant du marché de l'assurance, les primes versées pourraient subir une augmentation en cas de sinistre.

III-2-7 Risque de change

L'activité du groupe s'exerçant uniquement dans la zone Euro, aucun risque ne pèse sur le Groupe et l'endettement est exclusivement en Euros.

III-2-8 Risques juridiques

A la connaissance de Courtois Sa il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la société et/ou du groupe

III-2.9 Risque de variations de cours

Courtois SA n'a pas d'activité financière directe pour intervenir sur les marchés et ne devrait pas subir de fluctuations s'y rapportant.

La société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

IV- Activité du Groupe

IV-1 Activité de Marchand de Biens

Foncière Immobilière Courtois (FIC)

Aucun changement majeur à relever par rapport au 1^{er} semestre 2009 sauf à mentionner les délais pour reconstituer les stocks.

La réforme du régime de TVA immobilière applicable au 11 mars 2010 a conduit à exonérer de T.V.A les activités de Marchand de Biens sauf option expresse qui est choisie à la vente de chaque lot.

La Fic analyse l'opportunité d'opter ou non à la TVA sur marge à chaque vente.

En conséquence au 30 juin 2010 les stocks ont été majorés du montant de la T.V.A. déduite antérieurement et une dette fiscale a été constatée en contrepartie.

En dépit des interrogations globales sur le contexte économique le 1^{er} semestre 2010 fait ressortir sur Paris Centre une nette reprise des transactions immobilières dans l'ancien accompagnée d'une hausse réelle des prix proches du niveau constaté à mi 2008.

En outre les taux d'intérêts long terme demeurent peu élevés et favorisent la reprise du marché immobilier.

Le marché est actuellement marqué par une pénurie de produits alors que la demande devient de plus en plus forte.

Sur l'opération ST Jean de Luz les travaux sont terminés à 70% et les lots sont proposés à la vente depuis fin juillet 2010.

SARL L'ARIEGE

Pas d'activité sur 1^{er} semestre 2010

IV -2 Activité de promotion immobilière

Sur Blagnac Groupe d'Or 2005

Opération terminée

IV -3 Activité gestion des immeubles

Sci Nord Invest

Livraison de l'extension du bâtiment le 21 juin 2010 avec effet immédiat du nouveau bail.

IV -4- Activité Gestion de Portefeuille

Société Toulousaine de Portefeuille

Aucun décaissement ni encaissement pour BV2 et BV3 sur le 1^{er} semestre 2010.

La société STP a clôturé son exercice au 30 juin 2010 et a fait l'objet d'un arrêté des comptes intermédiaires pour les comptes consolidés afin d'harmoniser les dates de clôture de toutes les sociétés du groupe.

V- Principales transactions entre parties liées :

✓ Transactions des six premiers mois de l'exercice au 30 juin 2010

Cf. note 33 de l'annexe consolidée

✓ Modifications au cours du premier semestre 2010 affectant les transactions entre les parties liées décrites dans le dernier rapport annuel susceptibles d'influencer significativement la situation ou les résultats de la société :

- SAS REGIA acquisition de 97 titres pour un prix unitaire de 91,21 Euros soit un prix total de 8 847, 37 Euros

Au 30 juin 2010 la société SAS REGIA détient 52,20 % du capital de COURTOIS SA.

III. Comptes complets du semestre écoulé

I - Etats financiers consolidés – Normes IFRS

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE- Au 30 juin 2010 (en K€)

ACTIF	Note	30/06/2010	31/12/2009
ACTIFS NON-COURANTS		8 288	7 771
Goodwill			
Autres immobilisations incorporelles	6		
Immobilisations corporelles	7 et 2.5	73	74
Immeubles de placement	8 et 2.6	7 656	7 187
Participations entreprises associées			
Actifs financiers disponibles à la vente			
Actifs financiers non-courants	10	559	510
Actifs d'impôts non courants			
ACTIFS COURANTS		11 869	13 526
Stocks et en-cours	11 et 2.8	5 358	7 098
Clients et comptes rattachés	12	104	92
Autres actifs courants	13	927	333
Actif d'impôt courant			
Actifs financiers à la juste valeur - contrepartie résultat			
Trésorerie et équivalent de trésorerie	14	5 480	6 003
Actifs non courants destinés à être cédés			
TOTAL ACTIF		20 157	21 297
PASSIF	Note	30/06/2010	31/12/2009
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		15 535	15 806
Capital émis	15.1	1 674	1 674
Réserves consolidées	15.3	13 822	13 768
Résultat de l'exercice	16	39	364
INTERETS MINORITAIRES		289	295
PASSIFS NON COURANTS		2 588	2 689
Emprunts et dettes financières à long terme	17.2	958	1055
Passif d'impôts non courants	32.3	1 630	1 630
Provisions à long terme	18.1		4
PASSIFS COURANTS		1 745	2 507
Fournisseurs et comptes rattachés	19	89	66
Emprunts à court terme	17.3	970	1 758
Provisions à court terme	18.2	36	30
Autres passifs courants	20	650	653
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés			
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		20 157	21 297

1- Etat du résultat net – Au 30 juin 2010 (en K€)

Postes	Note	30/06/2010	30/06/2009	31/12/2009
CA- Immeubles de Placement (loyers et charges)		447	464	923
CA- Ventes Immobilières (loyers, commissions et autres)		2 225	846	4 444
CA- Ventes Promotion Immobilière			2 013	2 013
Total Chiffre d'Affaires	21	2 672	3 323	7 380
Autres produits de l'activité				
Achats consommés	22	(1831)	(1987)	(5046)
Charges de personnel	23	(20)	(27)	(54)
Charges externes		(645)	(727)	(1404)
Impôts et taxes	24	(43)	(85)	(136)
Dotations aux amortissements		(5)	(5)	(11)
Dotations aux provisions	25	(3)	32	42
Variation des stocks de produits en cours et de produits finis				
Autres produits d'exploitation	26	2	6	105
Autres charges d'exploitation	26	(28)	(38)	(214)
Résultat opérationnel courant		99	492	662
Autres produits opérationnels	27	5	23	40
Autres charges opérationnelles	27		(3)	(2)
Résultat opérationnel		104	512	700
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	28	7	31	43
Coût de l'endettement financier brut	29	(32)	(96)	(148)
Coût de l'endettement financier net		(25)	(65)	(105)
Autres produits financiers				
Autres produits financiers	31	4	5	11
Autres Charges Financières				
Autres Charges Financières	31	(2)	(10)	(17)
Charge d'impôt				
Charge d'impôt	32	(32)	(156)	(209)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence				
Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession				
Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession				
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession				
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession				
Résultat net		49	286	380
Part du groupe				
Part du groupe	16	39	275	364
Intérêts minoritaires				
Intérêts minoritaires		10	11	16
Total Actions				
Total Actions	15	72 780	72 780	72 780
Résultat net de base par action (en Euros)				
Résultat net de base par action (en Euros)	16	0,54 €	3,78 €	5,00 €
Résultat net dilué par action (en Euros)				
Résultat net dilué par action (en Euros)	16	0,54 €	3,78 €	5,00 €

Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (En K€)		
	30/06/2010	31/12/09
Résultat Net	49	380
Écart de conversion		
Réévaluation des instruments dérivés de couverture		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		
Réévaluation des immobilisations		
Écarts actuariels sur le régime à prestations définies		
Quote part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mise en équivalence		
Impôts		
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	0	0
Résultat Net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	49	380
Résultat du Groupe	39	364
Résultat des Minoritaires	10	16
Total Actions	72 780	72 780
Résultat net de base par action (En €uros)	0,54 €	5,00 €

Tableau des Flux de Trésorerie Nette
Au 30 juin 2010

	30-juin-10	30-juin-09	31-déc-09
Résultat net consolidé (y compris Intérêts minoritaires)	49	286	380
+/- Dotations nettes Amortissements et provisions ... (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	11	(25)	(21)
+/- Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		7	58
+/- Gains et produits calculés liés aux stock options et assimilés			
+/- Autres produits et charges calculés		(2)	
+/- Plus et moins-values de cession	(1)	3	
+/- Profits et pertes de dilution			
+/- Quote part de résultat aux sociétés mises en équivalence			
- Dividendes (titres non consolidés)			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et Impôt	59	269	417
+ Coût de l'endettement financier net (28 et 29)	25	65	105
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés) (32)	32	156	209
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et Impôt	116	490	731
- Impôts versés	(32)	(455)	(1541)
+/- Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	1 150	177	3 891
= FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	1 234	212	3 081
- Décaissement lié aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles (7)	(473)		(11)
- Encaissement lié aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles (7)			
+ Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		(2)	(1)
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	5	144	4
+/- Incidence des variations de périmètre			
+/- Variation des prêts et avances consentis	(53)		142
+ subvention d'investissement			
+/- Autres flux liés aux opérations d'investissement			43
= flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(521)	142	177
+ Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentation de capital			
+ sommes reçues lors de l'exercice des stock-options			
+/- Rachats et reventes d'actions propres	(5)	7	6
- Dividendes mis en paiement en cours d'exercice			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère.....	(305)	(254)	(254)
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées.....	(16)	(16)	(15)
+ Encaissement lié aux nouveaux emprunts	204	2 468	2 460
- Remboursement d'emprunts (y compris contrats de location financement)	(1089)	(1248)	(3654)
- Intérêts financiers nets versés y compris contrats de location financement)	(25)	(65)	(148)
+/- Autres flux liés aux opérations de financement			
FLUX NET de TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	(1236)	892	(1605)
Variation de trésorerie NETTE (cf note 30)	(523)	1 246	1 653

Variation des Capitaux propres consolidés
Au 30 juin 2010

En milliers €	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	Réserves Consolidées	Résultat Exercice	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Capitaux propres par du Groupe	Capitaux Propres par cas Minoritaires	Total des capitaux propres
Affectation du Résultat Résultat de l'exercice				511	(765) 1 069		(254) 1 069	(16) 24	
Liquidation Sarl La Gironde								(74)	
Cessions de parts Sarl L'Ariège				1			1	3	
Au 31 décembre 2007	1 674	455		9 583	1 069		12 782	279	13 061
Affectation du Résultat Résultat de l'exercice				706	(1 069) 2 752		(363) 2 752	(15) 30	
Achats de titres Courtois SA			(21)						
Au 31 décembre 2008	1 674	455	(21)	10 289	2 752		15 150	294	15 444
Changement de méthode : adoption de la méthode de l'avancement				539			539		539
Au 31 décembre 2008 Après changement de méthode	1 674	455	(21)	10 828	2 752		15 689	294	15 983
Affectation du Résultat Résultat de la période				2 498	(2 752) 364		(254) 364	(15) 16	(269) 380
Cessions de titres Courtois SA			5				6		6
Au 31/12/2009	1 674	455	(15)	13 326	364		15 806	295	16 101
Affectation du Résultat Résultat de la période				59	(364) 39		(305) 39	(16) 10	(321) 49
Achats de titres Courtois SA			(5)				(5)		
Au 30/06/2010	1 674	455	(20)	13 385	39		15 535	289	15 824

Montant des dividendes distribués

Au 30 juin 2010	Montant total	Montant par Action
Dividendes distribués au cours de l'exercice	305 676	4,20

II- Sommaire de l'annexe aux états financiers consolidés

- 1- Généralités
- 2- Méthodes comptables
- 3- Variation du périmètre de consolidation
- 4- Changements de méthodes
- 5- Information sectorielle
- 6- Autres Immobilisations incorporelles
- 7- Immobilisations corporelles
- 8- Immeubles de placement
- 9- Participation dans les entreprises mises en équivalence
- 10- Actifs financiers non-courants
- 11 - Stocks
- 12 - Clients
- 13- Autres actifs courants
- 14- Trésorerie et équivalents de trésorerie
- 15- Capitaux Propres
- 16- Résultat par action
- 17- Instruments Financiers-Emprunts et dettes financières
- 18- Provisions
- 19- Fournisseurs et comptes rattachés
- 20- Autres passifs courants
- 21- Chiffre d'affaires
- 22- Achats consommés
- 23- Charges de personnel
- 24- Impôts et Taxes
- 25- Dotations aux provisions
- 26- Autres produits et charges d'exploitation
- 27- Autres produits et charges opérationnels
- 28- Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie
- 29- Coût de l'endettement financier Brut
- 30- Tableau de variation de l'endettement financier net
- 31- Autres Produits et Charges Financiers
- 32- Impôt sur les bénéfices et impôt différé
- 33- Parties liées et rémunérations des dirigeants
- 34- Engagements donnés ou reçus
- 35- Contentieux
- 36- Honoraires des commissaires aux comptes
- 37- Evénements postérieurs à la clôture de l'exercice

Note 1 – Généralités

Le conseil d'administration du 31 août 2010 a arrêté les états semestriels consolidés au 30 juin 2010 et a autorisé leur publication.

Note 2- Méthodes comptables

L'établissement des états financiers consolidés préparés conformément aux normes IFRS implique que le Groupe procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses qui affectent le montant des actifs et passifs ainsi que les produits et charges enregistrés sur la période. Des changements des faits et circonstances peuvent amener le groupe à revoir ces estimations.

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 S.A. sont établis conformément au référentiel IFRS tels qu'adoptés 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° 2009-R.03 du 2 juillet 2009 du CNC.

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.

2.2/ Application des normes IFRS

La norme IFRS 8 (secteurs opérationnels) et l'interprétation IFRIC 15 (IAS 18 : accord pour la construction d'un bien immobilier), IAS 1 révisée (présentation des états financiers) et IAS 23 révisée (coûts d'emprunts) sont applicables et appliquées au 1^{er} janvier 2009.

La possibilité offerte par la norme IAS 12 de comptabiliser la composante CVAE (cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises) en impôt n'a pas été retenue par le Groupe Courtois (avis CNC du 14 janvier 2010).

Les normes et interprétations non encore adoptées par l'Union Européenne ne sont pas appliquées par le Groupe Courtois.

Les nouvelles normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne et applicables pour la 1^{ère} fois au 30 juin 2010 n'ont pas d'incidence pour le Groupe Courtois.

2.2/ Présentation des états financiers

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'€uros.

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/ Principes de consolidation

Les filiales sont des entreprises contrôlées par le groupe. Le contrôle existe lorsque le groupe détient le pouvoir de diriger, directement ou indirectement, les politiques financières et opérationnelles de l'entreprise de manière à obtenir des avantages des activités de celles-ci. Le contrôle est généralement présumé exister si le groupe détient la moitié des droits de vote de l'entreprise contrôlée.

- Les sociétés dans lesquelles Courtois SA exerce directement ou indirectement un contrôle majoritaire sont intégrées globalement.
- L'intégration proportionnelle est appliquée aux sociétés en cas de contrôle conjoint avec les partenaires.
- Une filiale ou une participation est laissée en dehors du périmètre de consolidation lorsqu'elle n'est pas contrôlée

Les titres de ces filiales non significatives sont classés en tant qu'actifs non courants dans l'objectif d'une cession à court terme

Toutes les transactions réalisées entre les sociétés consolidées ainsi que les profits internes sont éliminés.

Les principes comptables et les méthodes d'évaluation appliqués aux divers postes du bilan et du compte de résultat sont les suivants :

2.4/ Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles comprennent essentiellement les logiciels utilisés par les sociétés du groupe.

2.5/ Immobilisations corporelles hors immeubles de placement

Elles sont comptabilisées au coût d'acquisition et amorties selon le mode linéaire en fonction de la durée probable d'utilisation par l'entreprise :

Agencements et aménagements des constructions	10 ans
Matériel informatique	5 ans
Matériel et mobilier de bureau	5 à 10 ans

2.6/ 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 ;
- 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.

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 variation de la juste valeur est comptabilisée dans le compte de résultat avant impôts sous la rubrique « Autres produits et charges »

Cette juste valeur correspond à la valeur du marché de ces immeubles, qui reflète par conséquent l'état réel du marché immobilier à la date du 31/12/2009.

Ce marché immobilier reste impacté par le contexte de la crise et du ralentissement économique actuel, ainsi que par les difficultés de financement des investisseurs spécialisés en immobilier. Il est entré dans une phase de baisse des valeurs vénales entraînant, de par la stabilité des valeurs locatives, une hausse généralisée des taux de rendements locatifs.

Les expertises sont effectuées par des experts indépendants une fois par an en fin d'année.

Le taux d'occupation au 30/06/2010 est environ de 100% .

2.7/ Actifs financiers non-courants

a) Participations non consolidées

Ce poste comprend des titres de sociétés, dont certaines sont cotées.

Ils sont comptabilisés pour leur coût d'achat et à chaque clôture des comptes ils sont évalués à leur juste valeur, soit pour les sociétés cotées, au cours de bourse de clôture et pour les autres sociétés, en fonction de la quote part des capitaux propres.

b/ Titres immobilisés de l'activité de Portefeuille (TIAP)

Comprennent essentiellement des titres de fonds de capital –risque constituant un investissement à plus ou moins longue échéance.

Il s'agit de titres immobilisés de l'activité de portefeuille (TIAP) évalués à la juste valeur trimestriellement.

La variation de la juste valeur est comptabilisée dans le compte de résultat avant impôts sous la rubrique « Autres produits et charges financiers »

2.8/ Stocks

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

En ce qui concerne les immeubles comptabilisés en stock, le coût de production inclut le prix d'acquisition, les frais sur acquisition, des travaux et frais y afférent.

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

Ils font l'objet, le cas échéant, d'une dépréciation essentiellement sur les caves, loges gardien, commerces, dès lors que la valeur nette de réalisation est inférieure au prix de revient.

La valeur nette de réalisation correspond au prix de vente indiqué dans la promesse de vente diminué des coûts annexes à la vente.

Les frais afférents aux emprunts :

- pour l'acquisition des immeubles les frais de notaire et privilège de prêteur de deniers afférents au prêt sont comptabilisés en charges.

La réforme du régime de TVA immobilière applicable au 11 mars 2010 a conduit à exonérer de T.V.A les activités de Marchand de Biens sauf option expresse qui est choisie à la vente de chaque lot.

La Fic analyse l'opportunité d'opter ou non à la TVA sur marge à chaque vente.

En conséquence au 30 juin 2010 les stocks ont été majorés du montant de la T.V.A. déduite antérieurement et une dette fiscale a été constatée en contrepartie.

2.9/ 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 soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

Pour le tableau des flux de trésorerie le découvert bancaire est éventuellement intégré dans la trésorerie nette.

2.10/ Dividendes

Les dividendes sont comptabilisés en dettes dans la période après approbation par l'Assemblée Générale

2.11/ Créances

Les créances d'exploitation sont enregistrées à leur juste valeur.

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

2.12/ Emprunts et dettes financières

Les emprunts sont souscrits à des conditions normales du marché et sont évalués en coût amorti.

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

Les coûts d'emprunts sont comptabilisés :

- en charges dans l'exercice au cours duquel ils sont encourus

- en stock pour les travaux de rénovation des immeubles qui nécessitent une longue période de préparation nécessaire à la vente.

2.13/ 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 attendu de celui-ci.

2.14/ Fournisseurs et autres créditeurs

Les dettes commerciales et les autres dettes sont évaluées à la juste valeur.

2.15/ 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 31 décembre 2009 et au 30 juin 2010 est de 33,33%.

2.16/ Résultat et résultat dilué par action

Le résultat par action est issu du rapport du résultat net consolidé part du groupe et du nombre d'actions composant le capital de la société consolidante.

Il n'existe pas d'éléments dilutifs ni relatifs.

2.17/ Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires consolidé comprend essentiellement les revenus liés aux activités suivantes :

a) Les recettes locatives

En règle générale le quittancement est trimestriel pour les baux commerciaux et mensuel pour les baux d'habitation. Ces revenus locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés au compte de résultat de façon linéaire sur la durée des baux en cours.

- les loyers et le remboursement des charges par les locataires sous la rubrique « CA- Immeubles de placement »
- Les charges locatives acquittées par le groupe sous la rubrique « Charges externes »

b) Les cessions des lots en stock

L'activité de Marchand de Biens, ventes immobilières, loyers et charges est comptabilisée sous la rubrique « CA- Ventes immobilières et loyers » :

- Les cessions concernant l'activité de Marchand de Biens sont comptabilisées le jour de l'acte (date de transfert de propriété)
- Les charges locatives acquittées par le groupe sont comptabilisées sous la rubrique « Charges externes »

c) Les ventes d'immeubles de l'activité de promotion immobilière

L'activité de Promotion Immobilière, ventes immobilières sont comptabilisées sous la rubrique « CA- Ventes Promotion immobilière » :

Le chiffre d'affaires est comptabilisé selon la méthode de l'avancement

Note 3- 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) à l'exception d'une seule qui l'est par intégration proportionnelle (IP).

Nom des Sociétés	Adresses	N°Siren	Méthode de Consolidation	% d'intérêt et de contrôle Au 30/06/2010	% d'intérêt et de contrôle Au 31/12/2009
COURTOIS SA	3 rue Mage-31000 Toulouse	540802105	Mère	100%	100%
Société Toulousaine de Portefeuille (Stp)	3 rue Mage-31000 Toulouse	349705830	IG	99,96%	99,96%
SARL Foncière Immobilière Courtois (Sfic)	3 rue Mage-31000 Toulouse	320942949	IG	99,99%	99,99%
SCI Rémusat	3 rue Mage-31000 Toulouse	327235347	IG	57,50%	57,50%
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	99,99%	99,99%
SCI Port Invest	3 rue Mage-31000 Toulouse	410961593	IG	100%	100%
SCI Ampère Stratège	3 rue Mage-31000 Toulouse	423721935	IG	100%	100%
SARL L'Ariège	3 rue Mage-31000 Toulouse	438183329	IG	60%	60%
SARL Blagnac Groupe D'or 2005	8 chemin de la Terrasse – 31500 Toulouse	484983085	IP	50%	50%

La Sarl Fic est associée depuis le 21 mai 2008 de la société en participation Etchégaray dont le siège social est à Paris 7^{ème} dont elle reprend les éléments du compte de résultat (charges et produits) à hauteur de sa quote part soit 50%. Cette opération concerne une opération immobilière située à St Jean de Luz

La Société STP clôture au 30/06/2010 et fait l'objet d'un arrêté des comptes intermédiaires afin d'harmoniser les dates de clôture de toutes les sociétés du groupe.

Note 4- Changements de méthodes

Néant

Note 5- Information Sectorielle

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

L'activité du groupe s'oriente autour de 4 activités :

- Rénovateur (marchand de biens) en région parisienne
- Promotion Immobilière en région toulousaine
- Gestion de biens immobiliers en Midi-Pyrénées et région parisienne
- Gestion de titres de participation financière

Les activités du groupe sont réalisées uniquement en région parisienne et Midi-Pyrénées, ainsi l'information sectorielle géographique n'est pas pertinente.

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 semestriels 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 2010

ACTIF	Au 31 décembre 2009						Au 30 juin 2010					
	Activité Gestion des Immeu	Activité Marchan de Biens	Activité Gestion de Portefeu	Activité Promo Immob	Total non affecte	Total	Activité Gestion des Immeu	Activité Marchan de Biens	Activité Gestion de Portefeu	Activité Promo Immob	Total non affecte	Total
ACTIFS NON-COURANTS	7 189	244	337			7 771	7 656	294	338			8 288
Goodwill												
Autres immobilisations incorporelles												
Immobilisations corporelles		74				74		73				73
Immeubles de placement	7 187					7 187	7 656					7 656
Participations entreprises associées												0
Actifs financiers disponibles à la vente												0
Actifs financiers non-courants	2	170	337	1		510		221	338			559
Actifs d'impôts non courants												
ACTIFS COURANTS	1 105	10 230	153	2 038		13 526	1 997	9 628	158	86		11 869
Stocks et en-cours		7 098				7 098		5 358				5 358
Clients et comptes rattachés		92				92		104				104
Autres actifs courants	80	164	3	86		333	186	721	5	15		927
Actif d'impôt courant												
Actifs financiers à la juste valeur												
Trésorerie et équivalent de trésorerie	1 025	2 876	150	1 952		6 003	1 811	3 445	153	71		5 480
Actifs non courants destinés à être cédés												
TOTAL ACTIF	8 294	10 474	490	2 038		21 297	9 653	9 922	496	86		20 157

5-1-2 Passif Consolidé par Secteur d'Activité (en K€)
Au 30 juin 2010

Passif	Au 31 décembre 2009						Au 30 juin 2010					
	Activité Gestion des Immeu	Activité Marchan de Biens	Activité Gestion de Portefeu	Activité Promo Immob	Total non affecté	Total	Activité Gestion des Immeu	Activité Marchan de Biens	Activité Gestion de Portefeu	Activité Promo Immob	Total non affecté	Total
CAPITAUX PROPRES	1 276	3 838	(1165)	548	11 609	15 806	1 125	3 720	(1162)	17	11 835	15 635
Capital émis					1 674	1 674					1 674	1 674
Réserves consolidées	861	3 860	(1148)	260	9 935	13 768	936	3 864	(1156)	17	10 161	13 822
Titres en auto-contrôle												
Résultat de l'exercice	415	(322)	(17)	288		364	189	(144)	(6)			39
Intérêts minoritaires	290	4	1			295	284	4	1			289
PASSIFS NON COURANTS	1 984	707	0	(2)		2 689	2 105	486		(3)		2 588
Emprunts et dettes financières à long terme	346	708		1	1 055	1 055	470	488				958
Passif d'impôts non courants	1 636	(2)		(4)	1 630	1 630	1 635	(2)		(3)		1 630
Provisions à long terme	2	1		1	4	4						
PASSIFS COURANTS	201	2 164	65	77		2 507	275	1 384	65	21		1 745
Fournisseurs et comptes rattachés	4	49		13	66	66	44	36		9		89
Emprunts à court terme	62	1 696			1 758	1 758	91	879				970
Provisions à court terme		18		12	30	30	4	20		12		36
Autres passifs courants	135	401	65	52	653	653	136	449	65			650
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés												
Total Passif	3 751	6 413	(1099)	623	11 609	21 297	3 789	5 594	(1096)	35	11 835	20 157

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 2010

	Au 31 décembre 2009					Au 30 juin 2010				
	Activité Gestion des Immeu	Activité Marchan de Biens	Activité Gestion de Portefeu	Activité Promo Immob	Total	Activité Gestion des Immeu	Activité Marchan de Biens	Activité Gestion de Portefeu	Activité Promo Immob	Total
Chiffre d'affaires social	923	4 444		2 013	7 380	447	2 225			2 672
Ventes interactives										
Chiffre d'affaires conso	923	4 444		2 013	7 380	447	2 225			2 672
Autres produits de l'activité										
Achats consommés		(3 602)		(1 444)	(5 046)		(1831)			(1831)
Charges de personnel	(21)	(20)		(13)	(54)	(11)	(9)			(20)
Charges externes	(145)	(1 140)	(12)	(107)	(1 404)	(87)	(551)	(6)	(1)	(645)
Impôts et taxes	(55)	(39)		(42)	(136)	(29)	(14)			(43)
Dotation aux amortissements	(1)	(10)			(11)					(5)
Dotation aux provisions		42			42	(4)	1			(3)
Variation des stocks de pro										
Autres produits et charges	(58)			(13)	(71)	(12)	(9)			(21)
Résultat opérationnel	643	(325)	(12)	394	700	304	(193)	(6)	(1)	104
Coût de l'endettement financier net	8	(131)	1	17	(106)	(3)	(23)		1	(25)
Autres produits et charges financiers			(6)		(6)	2				2
Charge d'impôt	(220)	134		(123)	(209)	(104)	72			(32)
Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou	431	(322)	(17)	288	380	199	(144)	(6)		49
Résultat net d'impôt des activités arrêtées										
Résultat net	431	(322)	(17)	288	380	199	(144)	(6)		49

Note 6 : Autres Immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)	31/12/2009	Augmentation	Diminution	30/06/2010
Brut	14			14
Amortissement	(14)			(14)
Valeur nette	0	0	0	0

Note 7 : Immobilisations corporelles

La valeur brute et les amortissements sont détaillés dans le tableau suivant :

(en milliers d'euros)	31/12/2009	Acquis.	Cessions	Divers	30/06/2010
Constructions diverses	50				50
Aménagements	41				41
Matériel de transport	17				17
Autres immo corporelles	67	4			71
Valeur brute	175	4			179
(en milliers d'euros)	31/12/2009	Dotations	Dimin	Divers	30/06/2010
Constructions	(47)	(2)			(49)
Aménagements	(40)				(40)
Matériel de transport	(9)	(2)			(11)
Autres immo corp	(5)	(1)			(6)
Amortissements	(101)	(5)	0	0	(106)
Valeur nette	74	(1)	0	0	73

Note 8 : Immeubles de Placement

(en milliers d'euros)	31/12/2009	Acquis.	Cessions	Variation Juste Valeur	Variation Dépréciation	30/06/2010
Terrains	2 027	1				2 028
Terrain à bâtir (1)	41					41
Constructions	5 119	468				5 587
Valeur brute	7 187	469		0		7 656
	31/12/08	Dotations	Reprises			30/06/2010
Dépréciations						
Valeur Nette	7 187	469		0		7 656

1- Une filiale du groupe Auchan a demandé l'extension de son magasin à Montauban sur une partie du terrain de la Sci Nord Invest. Après des péripéties, le permis de construire a été obtenu.
Le bâtiment été livré 21 juin 2010 et le bail de ces nouveaux locaux a pris effet à cette même date.
L'autre partie du terrain est toujours classée en zone rouge inondable dans l'attente d'éléments nouveaux

Note 9 – Participation dans les entreprises mise en équivalence

Au 30 juin 2010 il n'existe pas de société mise en équivalence.

Note 10 – Actifs financiers non-courants

(en milliers d'euros)	31/12/2009	30/06/2010
Autres Immobilisations Financières	27	27
Contrat IDR (indem départ à la retraite)	4	
Créances rattachées (1)	164	217
Dépôts de garantie versés	5	4
Autres titres immobilisés nets (2)	310	311
Total	510	559

1- Concerne les versements de la FIC à la Sep Etchegarey :

2- Concerne la juste valeur de BV2 et BV3

Note 11- Stocks

(en milliers d'euros)	31/12/2009	30/06/2010
Valeur Brute activité marchand de biens	7 100	5 285
T.V.A sur travaux des stocks en cours (1)		73
Valeur brute activité promotion	-	-
Dépréciation activité marchand de biens	(2)	
Total	7 098	5 358

1- Cf. note 2.08 Stocks

Note 12 - Clients

(en milliers d'euros)	31/12/2009	30/06/2010
Clients	92	104
Total	92	104

Note 13 Autres actifs courants

(en milliers d'euros)	31/12/2009	30/06/2010
Créances de TVA	65	198
Loyers à encaisser	100	111
Autres créances d'exploitation (1)	49	571
Etat produit à recevoir	115	15
Dépréciation des créances (locataires)	(16)	(16)
Charges constatées d'avance	13	48
Acomptes Fournisseurs	7	
Total	333	927

1- Dont 560 K€ d'indemnités d'immobilisation versées au notaire pour l'acquisition de deux immeubles à Paris.

Note 14 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers d'euros)	31/12/2009	30/06/2010	Variation
Valeur comptable			
Comptes courants bancaires	5364	5451	87
VMP(1)	639	29	(610)
Total	6 003	5 480	(523)

1- Elles sont évaluées à leur juste valeur

Note 15- Capitaux Propres

15-1 Composition du capital social

Le capital au 30 juin 2010 est fixé à 1 673 940 Euros divisé en actions d'une valeur nominale de 23 Euros chacune. Il est entièrement libéré.

Conformément à l'article 13 des statuts, chaque membre de l'assemblée a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Ce droit de vote est doublé pour toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative sur les registres de la Société, depuis deux ans au moins, au nom d'un même actionnaire.

15-2 Achat d'actions par certains salariés

Néant

15-3 Réserves et Résultats nets consolidés – Part Groupe

Les différents éléments constituant les réserves consolidées, qui comprennent le résultat de l'exercice, sont les suivants :

(en milliers d'euros)	31/12/2009	30/06/2010
Réserve Légale	185	185
Réserves de plus values LT		
Autres Réserves et résultats sociaux	5 661	5 948
Autres Réserves et résultats consolidés	8 286	7 728
Total	14 132	13 861

15-4 Actions Propres

Sur les 3 derniers exercices	Nombre de titres	Valeur
31/12/2008	288	23 K€
31/12/2009	240	22 K€
30/06/2010	298	27 K€

En normes IFRS les actions propres sont déduites du total des capitaux propres.

La société COURTOIS S.A a confié la mise en œuvre d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie de l'AMAFI à Oddo Corporate Finance.

Le contrat a été conclu pour une période initiale commençant le 18 février 2008 et expirant le 31 décembre 2008. Il est ensuite prorogé par tacite reconduction par périodes successives identiques de 12 mois.

Pour la mise en œuvre de ce contrat, les moyens suivants ont été affectés au compte de liquidité :

- 30 000 Euros

15-5 Délégation en matière d'augmentation de capital en cours de validité :

Les délégations en cours sont celles décidées par l'assemblée Générale Mixte du 18 mai 2010 (cf. rapport annuel 2009)

Note 16- Résultat par action

Le résultat par action est obtenu en divisant le résultat net (part du Groupe) par le nombre d'actions.

(en euros)	31/12/2009	30/06/2010
Résultat net du groupe	363 969 €	39 247 €
Nombre d'actions	72 780	72 780
Résultat en Euros par action	5,00 €	0,54 €

Note 17 : Instruments Financiers- Emprunts et dettes financières

17-1 Instruments financiers et exposition aux risques :

Tous les instruments financiers sont comptabilisés et il n'existe pas d'instrument financier hors bilan.

Les instruments financiers sont évalués selon les méthodes exposées en annexe à savoir la juste valeur à l'exception des emprunts qui sont évalués au coût amorti.

Le principal risque concerne essentiellement les emprunts souscrits dans l'activité de Marchand de Biens avec un taux variable indexé sur Euribor 3 mois. Ce risque est mesuré, s'agissant essentiellement du court terme à moins d'un an et du suivi au jour le jour.

Par ailleurs l'endettement à long terme est principalement souscrit à taux fixe.

Nous n'avons pas identifié d'autres risques sur les financements et aucun instrument de couverture n'a été mis en place.

17-2 Emprunts et dettes financières Long terme

Ventilation par nature

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2009			Au 30/06/2010		
	de 2 à 5 ans	plus de 5 ans	31/12/2008	de 2 à 5 ans	plus de 5 ans	30/06/2010
Emprunts auprès des Ets de crédit	184	92	266	299	80	379
Financement du stock immobilier	636		636	414		414
Comptes courants	51		51	61		61
Dépôts et cautionnements recus	102		102	104		104
Total	973	92	1055	878	80	958

Les emprunts font l'objet d'un engagement hors bilan (cf. note 34.1)

17-3 Emprunts et dettes financières court terme moins de 1 an

Ventilation par nature

(en milliers d'euros)	31/12/2009 moins de 1 an	30/06/2010 moins de 1 an
Emprunts auprès des Ets de crédit	60	89
Financement du stock immobilier	1 675	863
Dépôts et cautionnements reçus	6	6
Comptes courants et autres	1	1
Intérêts courus	16	11
Total	1 758	970

Pour le financement du stock immobilier les taux d'emprunt sur dettes financières sont des taux essentiellement variables.

Note 18- Provisions

18-1 Long terme

(en milliers d'euros)	31/12/2009	30/06/2010
Provisions (pour départ à la retraite)	4	-
Total	4	-

Le salarié de la société à pris sa retraite au 31 janvier 2010 et la provision pour départ a été reprise. Le contrat souscrit à cet effet a été liquidé.

18-2 Court terme

(en milliers d'euros)	Ouverture	Dotations	Rep prov utilisées	Rep Prov non utilisées	Total au 30/06/10
Provision pour travaux Promotion Immobilière	(12)				(12)
Provisions (litige immeubles à Paris)	(18)	(6)			(24)
Total	(30)	(6)			(36)

Note 19- Fournisseurs et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	31/12/2009	30/06/2010
Dettes fournisseurs	33	54
Factures fournisseurs à recevoir	39	37
Acomptes fournisseurs	(6)	(2)
Total	66	89

L'ensemble des dettes fournisseurs a une échéance inférieure à un an.

Le montant des factures à recevoir concerne essentiellement des travaux habituels de rénovation des immeubles et ceux du solde de l'opération de la Sarl Groupe D'or 2005.

Note 20- Autres passifs courants

(en milliers d'euros)	31/12/2009	30/06/2010
Engagements de souscription (FCPR)(1)	65	65
Dettes de TVA	52	37
Dettes de T.V.A Stocks Marchand de Biens (2)		73
Autres dettes fiscales et sociales	83	4
Autres dettes d'exploitation (3)	324	376
Impôts sur les sociétés		6
Produits constatés d'avance	129	89
Total	653	650

- 1) les appels de fonds de BV3 ont cessé statutairement à compter du 6 juillet 2005 sauf réinvestissement sur des lignes déjà existantes.
- 2) Cf note 2.08
- 3) Dont 151 KE TTC de commissions contractuelles à payer sur les lots d'immeubles vendus sur l'activité marchand de biens.

Note 21- Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	31/12/2009	30/06/2010
Ventes immobilières Marchand de Biens (1)	4 158	2 111
Loyers + charges (marchand de B)	286	114
Loyers + charges (gestion immeub)	923	447
Ventes Promotion Immobilière	2 013	
Total	7 380	2 672

1- Le chiffre d'affaires est réalisé exclusivement à Paris .

Note 22- Achats consommés

Ils concernent les achats et les achats corrigés de la variation de stocks de la SFIC pour 1 831 K€ (achats d'appartements, frais accessoires, travaux, indemnités d'évictions etc.)

Note 23 – Charges de Personnel

Le groupe emploie une personne cadre dans Courtois Sa.

Le Président ainsi que deux autres personnes travaillant pour le groupe sont rémunérées par le Holding SAS Régia (non consolidée). Les coûts correspondants sont refacturés au groupe pour un montant de 235 K€ charges comprises au 30 juin 2010, hors prime sur le résultat consolidé. Ces coûts sont inclus dans la rubrique « Charges Externes »

Note 24 – Impôts et Taxes

(en milliers d'euros)	31/12/2009	30/06/2010
Taxe professionnelle	(26)	4
CET (CFE-CVAE)		(3)
Taxes Foncières	(63)	(34)
Imposition Forfaitaire	(14)	
Autres impôts (1)	(33)	(10)
Total	(136)	(43)

1- A compter du 1^{er} janvier 2010 il est appliqué le forfait social de 4% sur les jetons de présence à la charge de Courtois SA

Note 25- Dotations aux provisions

(en milliers d'euros)	Au 30/06/2010		
	Reprises	Dotations	Solde
Créances locataires activité M de Biens			0
Stock M de Biens	3		3
Litige Paris activité M de Biens (1)		(6)	(6)
Prov pour travaux activité Promotion Immobilière			
Total	3	(6)	(3)

1- Suite à un jugement Prud'homal de Nanterre du 31 mai 2010 frappé d'appel par une copropriété et concernant partiellement la FIC Sarl et Port Invest Sci.

Note 26 – Autres produits et charges d'exploitation

(en milliers d'euros)	Au 30/06/2010	
	Produits	Charges
Produits et charges divers	2	
Jetons de présence		(25)
Pertes irrécouvrables locataires act M de Biens		(3)
Variation de la juste valeur Imm de Placement		
Total	2	(28)

Note 27- Autres produits et charges opérationnels

(en milliers d'euros)	Au 30/06/2010	
	Produits	Charges
Produits et charges divers	5	
Marchand de biens Art 700 sur litiges		
Dégrèvements Impôts		
Pénalités délai Marchand de Biens		
Total	5	

Note 28- Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers d'euros)	31/12/2009	30/06/2010
Plus value sur Sicav	43	7
Revenus de placement notaire		
Total	43	7

Note 29- Coût de l'endettement financier brut

(en milliers d'euros)	31/12/2009	30/06/2010
Intérêts d'emprunts	(15)	(7)
Intérêts sur le financement du stock	(133)	(25)
Intérêts sur découvert bancaire		
Total	(148)	(32)

Note 30- Tableau de variation de l'endettement financier net

(en milliers d'euros)	Clôture 31/12/2009	Variation	Clôture 30/06/2010
Trésorerie brute	-	-	-
Soldes débiteurs et concours bancaires courants	+ 6 003	-523	5 480
Trésorerie	+6 003	-523	5 480
Endettement financier brut	- 2 813	+885	- 1 928
Endettement financier net	+3 190	+362	+ 3 552

Note 31- Autres produits et charges financiers

(en milliers d'euros par nature)	Au 30 juin 2010	
	Produits	Charges
Variation Juste Valeur BV2 et BV3 (1)	1	(1)
Liquidation Tiap		
Rep et Dotations Tiap		
Autres produits et charges financiers	2	
Total	3	(1)

1- concerne les variations de la juste valeur des actifs financiers de la société STP en normes IFRS.

Note 32- Impôt sur les bénéfices et impôt différé

32-1 Compte de charges

(en milliers d'euros)	31/12/2009	30/06/2010
Impôt courant	(513)	(31)
Impôt sur les plus values LT		
Impôt différé	304	(1)
Impôt différé sur les plus values LT		
Total	(209)	(32)

La charge d'impôt différé est déterminée selon la méthode comptable précisée en note 2.16

32-2 La preuve de l'impôt

(En milliers d'euros)	30/06/2010
Résultat de l'ensemble consolidé	49
Charge d'impôt	32
Résultat consolidé avant impôts	81
Charge d'impôt théorique	27
Ecart	5
Jetons de présence	8
non déduction des moins values	
charges non déductibles	
gain sur contrat de liquidité	
Mécénat et dons	
Impôt sur le revenu des personnes physiques minoritaires	-3
Divers	0
Ecart résiduel	0

32-3 Impôt Différé

Variation du compte « Impôts Différés Passifs » :

(En milliers d'euros)	Au 31/12/2009		Au 30/06/2010	
	ACTIF	Passif	Actif	Passif
Immobilisations corporelles				
Adoptions de la juste valeur sur Imm Placement		(1626)		(1637)
Incidence de réévaluation légale		(7)		(7)
Retraitement des cessions internes d'acti Immo	11		11	
Immobilisations financières				
Immobilisations financières Groupe				
Adoption de la juste valeur Immo financières				
Actifs circulants				
Retraitement des cessions inter actifs circulants	1			
Divers				
charges déductibles lors du paiement	1			
Déficit filiales				3
Coût de la distribution des filiales a recevoir		(10)		
Total	13	(1643)	11	(1641)

Concernent essentiellement le passage aux normes IFRS avec l'option de la juste valeur sur les actifs et le retraitement des amortissements des comptes sociaux pour les immeubles de placement.

32.4- Impôt Exigible

Le montant de la dette s'élève à 6 K€ pour Courtois SA et 6 K€ (50%) de créance pour la Sarl Groupe D'Or au 30 juin 2010.

Le groupe pratique l'intégration fiscale pour les sociétés Courtois SA, Fic, ses filiales Sci Caudra et Sci Bonnefoy. La convention d'intégration fiscale place chacune de ces sociétés dans la situation qui aurait été la sienne en l'absence d'intégration.

L'intégration fiscale procure une économie d'impôt d'un montant de 41 K€ au 30 juin 2010.

Note 33- Parties Liées

Pour le Groupe l'entreprise liée est au sens des normes IFRS :

1/ la société SAS Régia

Société détenue majoritairement par Monsieur Jean-Louis Courtois, mère de Courtois SA détient 52,20 % de son capital au 30 juin 2010.

Pour des raisons de simplification et d'efficacité et en qualité de société Holding animatrice du groupe Courtois, la société SAS Régia, refacture au groupe les prestations ci-dessous en tenant compte de l'activité réelle de chaque société :

- prestations de direction
- prestations comptables, juridiques
- prestations des charges locatives
- prestations de gestion, financières, de déplacements y afférent
- prestations loyers, etc....

La rémunération de Régia est établie en fonction d'un coût estimé qu'elle engage majorée de 10 % et est refacturée selon les clefs de répartition et s'entend hors taxes, taxes en sus à la charge de la société bénéficiaire.

La Prime du Président sur le résultat consolidé versée par REGIA est refacturée charges comprises plus T.V.A. au Groupe Courtois.

(En milliers d'euros)	30/06/2010
Montant des prestations dans le compte de résultat	345
Créances associées	
Dettes associées (1)	6
Garanties données	
Garanties reçues	
Autres engagements reçus	

1- Concerne la prime consolidée du Président T.T.C au 30 juin 2010 (charges et T.V.A. incluses)

2- Rémunérations des dirigeants

-Rémunérations brutes du Président Directeur Général

- La rémunération fixe du Président Directeur Général de Courtois SA est versée par la société holding REGIA puis refacturée par cette dernière charges comprises plus T.V.A à l'ensemble du groupe consolidé (avantages en nature inclus).
- La rémunération variable du Président Directeur Général de Courtois SA est déterminée de la façon suivante : une rémunération brute proportionnelle de 4,50% sur le résultat net d'ensemble consolidé du groupe Courtois calculé avant impôts sur les bénéfices. Au 31 décembre 2009 cette rémunération est calculée selon un résultat arrêté avec la méthode de l'achèvement conformément aux décisions du Conseil d'Administration.
Cette prime versée par REGIA est refacturée charges comprises plus T.V.A. au groupe COURTOIS.

Montant des rémunérations brutes:

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social				
	Montant au 31/12/09 (en milliers d'euros)		Montant au 30/06/2010 (en milliers d'euros)	
	dus	versés	dus	versés
Monsieur Jean-Louis Courtois de Viçose				
Rémunération fixe	193	193	85	85
Rémunération variable	63	149	5	63
Rémunération exceptionnelle				
jetons de présence	3	3		
Percoi et Pei	8	8		
Retraite collective à cotisations définies	17	17	6	6
avantages en nature (véhicule)	6	6	3	3

Au 30 juin 2010 le Groupe Courtois n'a pas attribué de stock-options ni de golden parachutes ni d'indemnités quelconques en cas de départ ou de rachat de la société.

3 / Les membres du Conseil d'Administration

Montant des jetons de présence versé : Néant

Au 30 juin 2010 il n'y pas eu de transactions avec les membres du conseil d'administration

Note 34- Engagements donnés ou reçus

34-1- Engagements donnés :

A/ Garanties auprès de la BNP

En milliers d'euros	31/12/09	30/06/2010
Privilège de prêteur de deniers montant restant à rembourser (1)	2 311	1 278
	-	-
Caution de Courtois SA avec hypothèque	1 800	1 800

1- Privilège de prêteur de deniers à hauteur de 1 278 K€ en principal sur les biens financés susceptibles d'être majorés de 20% au titre des frais et accessoires

B/ Garantie auprès de la Caisse d'Épargne

En milliers d'euros	31/12/09	30/06/2010
Promesse d'hypothèque sur l'immeuble du 33 Rue de Rémusat à Toulouse pouvant être inscrite jusqu'au 30/07/2012	68	55

C) Engagements concernant la FIC

- Engagement à hauteur de 10 K€ maximum donné en faveur d'un dossier à Clichy sur seine

F/ Engagements sur les honoraires de gestion des immeubles activité marchand de biens

(En milliers d'euros) Montant hors taxes	31/12/2009	30/06/2010
Immeuble Calmels	7	5
Immeuble Bac	23	16
Immeuble Faïdherbe à Asnières	2	
Immeuble Colombes	2	
Total engagements sur les Honoraires	34	21

34-2- Engagements reçus :

Néant

Note 35- Contentieux

Pas de contentieux déclaré à ce jour sauf le flux non significatif des impayés locatifs courants.
Deux Litiges sont provisionnés au 30 juin 2010 pour un montant de 24K€.

Les impayés locatifs sont classés en contentieux à compter du second mois.

Note 36- Honoraires des Commissaires Aux Comptes

Exercice au 30 juin 2010 (1)	Commissaire: Cabinet Exco				Cabinet Mazars			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2009	30/06/2010	2009	30/06/2010	2009	30/06/2010	2009	30/06/2010
Audit								
* Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
- Emetteur	22	11	65%	73%	22	11	74%	73%
- Filiales intégrées globalement	12	4	35%	27%	8	4	26%	27%
* Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
- Emetteur								
- Filiales intégrées globalement								
Sous Total	34	15	100%	100%	31	15	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
- juridique, fiscal, social								
- Filiales intégrées globalement								
- Autres								
Sous Total	34	15	100%	100%	31	15	100%	100%
Total	34	15	100%	100%	31	15	100%	100%

1- Il s'agit des prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charge au compte de résultat.

Note 37- Evènements postérieurs à la clôture de l'exercice

Néant

V. Rapport des commissaires aux comptes sur l'Information Financière semestrielle

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 de la société COURTOIS SA relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2010, 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.

I – CONCLUSION SUR LES COMPTES

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

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

II – VERIFICATION SPECIFIQUE

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés.

Fait à Toulouse, le 31 Août 2010

Les Commissaires aux Comptes,

MAZARS

EXCO FIDUCIAIRE DU SUD-OUEST

Erik FLAMANT

Jean-Marie FERRANDO

