

COURTOIS SA
Société Anonyme au capital de 1 673 940 €uros
Siège Social : 3 rue Mage BP 48531
31685 Toulouse Cedex 6
RCS Toulouse 540 802 105
Contact : accueil@courtois.fr
www.courtois-sa.com

Rapport Financier Semestriel
Période de référence
Du 1^{er} janvier 2013 au 30 juin 2013
(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 2013 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 rapport financier semestriel
- II. Rapport semestriel d'activité
- III. Comptes complets du semestre écoulé présenté sous forme consolidée
- IV. Rapport des commissaires aux comptes

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 28 août 2013

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 2013 lors de sa réunion du 28 août 2013. Les comptes semestriels ont fait l'objet d'un examen limité des commissaires aux comptes et leur rapport sur l'information financière semestrielle a été émis le 28 août 2013. La société présente des comptes consolidés semestriels au 30 juin 2013

I- ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

I-1 Analyse des résultats

Les comptes consolidés semestriels arrêtés au 30 juin 2013 enregistrent un résultat net part du groupe de +263 K€ contre +474 K€ au 30 juin 2012.

La diminution de 44,52 % du résultat du premier semestre 2013, provient d'un produit opérationnel non courant de 388 K€ enregistré sur le premier semestre 2012 sur l'activité Rénovation d'Immeubles

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 2012. Les expertises sont effectuées par des experts indépendants une fois par an en fin d'année. Aucun facteur à notre connaissance et à ce jour ne permet de remettre en cause l'évaluation au 31 décembre 2012.

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

La variation de la juste valeur de BV3 au 30 juin 2013 est d'un montant de -2 K€.
BV3 : en phase d'extinction (**Banexi Ventures FCPR**)

I-1-3- Le chiffre d'affaires s'élève à un montant de 5 049 K€.

- a) Gestion d'immeubles : 545 K€ en hausse de 60 K€ par rapport au premier semestre 2012*
- b) Rénovation d'immeubles : 4 504 K€ en hausse de 40 K€ par rapport au premier semestre 2012*
- c) Gestion de portefeuille : pas de chiffre d'affaires*

I-1-4- les charges opérationnelles s'élèvent à un montant de -4 535 K€ selon le tableau ci-après :

Libellé	Au 30/06/2012	Au 30/06/2013
Autres produits de l'activité		
Achats consommés	(3092)	(3327)
Charges de personnel	(21)	
Charges externes	(1131)	(1038)
Impôts et taxes	(78)	(79)
Dotation aux amortissements	(1)	(1)
Dotation aux provisions	(6)	(103)
Variation des stocks de produits en cours et de produits finis		
Autres produits et charges courants	(11)	(86)
Autres produits et charges non courants	375	99
Total Charges opérationnelles nettes	(3965)	(4535)

I-2 - Analyse du Bilan

Le total du bilan consolidé du Groupe au 30 juin 2013 s'élève à 31 727 K€, contre 34 527 K€ au 31 décembre 2012 en raison de la réduction volontaire des stocks initié depuis fin 2011.

Les capitaux propres consolidés passent de 16 868 K€ au 31 décembre 2012 à 16 826 K€ au 30 juin 2013 du fait :

- des dividendes distribués de - 306 K€
- du résultat de l'exercice de + 263 K€

I-3- Analyse de la situation financière :

Les financements utilisés par le groupe Courtois dans les comptes consolidés au 30 juin 2013 s'élèvent à 10 924 K€ (soit 9 998 K€ pour l'activité de rénovation d'immeubles et 926 K€ pour les immeubles de placement) et se décomposent comme suit :

- 9 998 K€ rénovation d'immeubles

Il s'agit essentiellement d'un endettement pour l'achat de 4 immeubles sur l'année 2011.

Le financement bancaire de l'activité courante enregistre une baisse de 33 % suite aux ventes de ce premier semestre.

Outre les crédits sur stocks, la FIC dispose d'une autorisation ponctuelle de 1 800 K€, à échéance du 30 septembre 2013 et non utilisée au 30 juin 2013

- 926 K€ gestion des Immeubles

La SCI Ampère a un total de dettes de 150 K€, la SCI Port Invest de 67 K€ et la SCI Nord Invest de 128 K€ avec des taux essentiellement fixes.

La société Courtois SA au 30 juin 2013 est endettée à taux fixe à hauteur de 581 K€ concernant le financement des travaux de mise en conformité de l'immeuble « 33 rue de Rémusat à Toulouse »

II- Evolution prévisible et perspectives d'avenir

Activité Rénovation d'Immeubles :

Face à l'atonie générale et à l'absence de croissance, en dépit des baisses en volume enregistrées à Paris de l'ordre de 30 % par rapport à 2012, le positionnement de la Foncière Immobilière Courtois reste pertinent malgré deux observations :

- D'une part chaque cession de lot devient plus technique, alourdie par le poids de la réglementation existante et par l'attente de la future grande loi sur le logement ;
- D'autre part, suite à un remaniement interne, la Foncière Immobilière Courtois a décidé de réorganiser ses canaux de vente.

Activité de Gestion d'immeubles :

Patrimonialement le Groupe COURTOIS a prévu de conserver deux lots commerciaux rue d'Orsel à Paris et ultérieurement il est envisagé de procéder à des arbitrages selon l'évolution de tel ou tel quartier.

III- Principaux risques et incertitudes

Les interrogations figurant dans le rapport du Groupe à fin décembre 2012 sont à fin juin 2013 d'actualité brûlante sur le double fondement des impératifs nationaux des recettes budgétaires et de la future loi sur le logement.

De surcroît, la filiale Foncière Immobilière Courtois, à Paris, doit intégrer une variable incontournable, matérialisée par la préemption. Cet événement doit être analysé comme la première incertitude dans un dossier.

A cet effet :

en premier lieu, le Syndicat National de la Rénovation, SYNAR, dont la Foncière Immobilière Courtois est membre, est en voie de signer une convention appropriée avec la ville de Paris ;

en second lieu, la Foncière Immobilière Courtois a été reçue en Juin 2013 par les services techniques de la Capitale afin de préparer les futurs dossiers, lesquels dépendent au final des besoins exacts recensés dans tel quartier et des priorités fixées par la collectivité.

III-1 Risque de marché immobilier :

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

La capacité du groupe 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 (taux d'intérêts, fiscalité, réglementations etc.) dont certains évoluent en fonction de la conjoncture générale.

En outre, à terme le risque existe d'une mise sur le marché d'habitations neuves ou rénovées ce qui pourrait avoir une répercussion sur l'offre traditionnelle de la Foncière Immobilière Courtois.

L'environnement fiscal et économique influe fortement sur le comportement des acquéreurs en fonction des incertitudes économiques.

III-2- Risque sur les zones géographiques et sous secteurs opérationnels sensibles

Le groupe Courtois n'est pas implanté dans des zones géographiques et sous secteurs opérationnels sensibles.

III-3 Risque de contrepartie

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

III-4 Risque de liquidité

COURTOIS SA

Comptes semestriels du 1^{er} janvier au 30 juin 2013

3 rue Mage - 31000 Toulouse

540 802 105 RCS Toulouse

Le risque de liquidité est considéré à ce jour comme étant maîtrisé par le groupe.

III-5 Risque de taux

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

Par contre les niveaux de prix atteints sont largement dépendants de l'évolution des taux consentis par les banques et d'une sélection plus rigoureuse de chaque dossier, sans ignorer des nouvelles mesures fiscales.

III-6 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 de Dirigeants », une assurance « Bris de Machine », une assurance « tous risques informatiques », une assurance « RC Rénovation d'Immeubles » ainsi 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-7 Risque de change

L'activité du groupe s'exerçant uniquement dans la zone Euro, aucun risque de cette nature ne pèse sur le Groupe.

III-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, à l'exception du litige mentionné dans la note 35.

III-9 Risques liés à l'insolvabilité des locataires

Activité gestion des immeubles :

Avant toute signature de nouveau bail, le Groupe Courtois étudie la structure financière de la société Candidate ou de la personne physique. En cas de doute, le Groupe Courtois demande une caution solidaire des associés, d'un tiers ou une caution bancaire en complément du dépôt de garantie.

Le risque de non paiement des loyers est non significatif à ce jour et peut être couvert par les dépôts de garantie.

III-10 Risque lié 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 de ces immeubles, qui reflète par conséquent l'état réel du marché immobilier à la date du 31/12/2012. Il s'agit d'immeubles destinés à être conservés durablement.

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

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

III-11 Risques liés aux réglementations environnementales

Le Groupe Courtois est attentif au respect des réglementations et reste exposé au risque de non-respect des contraintes réglementaires environnementales et aux risques environnementaux qui évoluent au fil de de l'eau. De nouvelles réglementations pourraient avoir un impact sur la rentabilité. Les principaux risques sont :

- La présence éventuelle d'amiante, plomb etc.
- Travaux de dépollution du sol
- La mise en conformité des locaux

Dans le cadre de ses acquisitions le groupe Courtois veille avec des professionnels spécialisés à prendre connaissance et à quantifier ces risques pour les intégrer dans le prix d'achat pour la détermination de la marge finale.

Il est précisé que la publication de l'arrêté ministériel du 14 juin 2013 contribuera à une meilleure approche de ces risques.

III-12 Risques de gros travaux

A chaque projet d'acquisition le Groupe Courtois analyse avec l'aide de l'architecte le montant de travaux à effectuer pour le calcul de rentabilité, Ces travaux sont effectués par des prestataires spécialisés sélectionnés par le groupe et les chantiers sont suivis au jour le jour par le groupe et ses représentants à Paris.

Le Groupe Courtois est attentif aux nouvelles réglementations et essaye d'anticiper les charges futures sur les immeubles de placement dès qu'il en a connaissance et fait le nécessaire pour les baux concernés : ERP (Etablissement Recevant du Public) supérieur à 2000 m² et Bail Vert.

III-13 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 dans les comptes sociaux

IV-1 Rénovation d'Immeubles

- **SARL Foncière Immobilière Courtois (FIC)**

Le chiffre d'affaires s'élève à 4 504 K€ contre 4 464 K€ au 30 juin 2012.

Le résultat net dans les comptes sociaux atteint 261 K€ à comparer à 492 K€ au 30 juin 2012, étant rappelé que le 1^{er} semestre 2012 avait bénéficié d'un produit exceptionnel de 388 K€.

La Priorité est donnée à l'écoulement des stocks en diminution de 23,85 % par rapport au 30 juin 2012 et qui totalisent donc 19 182 K€ TTC.

La réforme du régime de T.V.A immobilière applicable au 11 mars 2010 permet d'exonérer de T.V.A les activités de Rénovation d'Immeubles sauf option expresse qui est choisie à la vente de chaque lot.

La FIC analyse l'opportunité d'opter ou non à la T.V.A sur marge à chaque vente.

Sur le 1er semestre 2013 la Fic n'a pas opté pour la T.V.A sur marge à l'exclusion des 2 ventes pour l'immeuble Ménilmontant et D'Orsel.

La valorisation des stocks inclut la T.V.A éventuellement déductible sur les acquisitions des immeubles, travaux etc.
Pour les stocks qui avaient été acquis avant le 11 mars 2010, la T.V.A antérieurement déduite a été incorporée au prix de revient et une dette fiscale a été constatée en contrepartie.

Malgré le cycle traversé, sauf à constater des délais ralentis pour les transactions, l'exploitation ne fléchit pas réellement à Paris pour les biens propriété de la FIC.

Sans préjuger du second semestre, la FIC qui constitue un nouveau réseau de commercialisateurs, recherche la transaction la plus adéquate possible.

En raison de l'inertie d'un co-contractant, les différentes opérations à Paris, ont été confiées à de nouveaux commercialisateurs et font l'objet d'aménagements complémentaires.

- **SARL L'Ariège**

Pas d'activité au 1^e semestre 2013

IV -2 Activité gestion des immeubles

- **Sci Bonnefoy** : le renouvellement du bail n'est toujours pas signé. Le locataire n'a pas accepté le montant du loyer annuel. La SCI Bonnefoy s'adresse à la justice.
- **Sci Rémusat : local Croissy Beaubourg** : ce bien indivis a été vendu pour un montant de 190 k€ brut, part de la SCI,

Les performances économiques de ces sociétés sont reprises dans l'annexe des comptes consolidés de votre société cf. note 5 information sectorielle.

IV -3- Activité Gestion de Portefeuille

- **Société Toulousaine de Portefeuille**

BV3 (Banexi Ventures FCPR) créée en 2000 est remboursée à 66.68 % du total appelé au 30 juin 2013.

Le portefeuille de BV3 est désormais en phase d'extinction

La société STP a clôturé son exercice au 30 juin 2013 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 2013
Cf. note 33 de l'annexe consolidée
- ✓ Modifications au cours du premier semestre 2013 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 : Néant

Au 30 juin 2013 la société SAS REGIA détient 52,49 % 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 2013 (en K€)

ACTIF	Note	30/06/2013	31/12/2012
ACTIFS NON-COURANTS		10 796	10 984
Goodwill			
Autres immobilisations incorporelles	6		
Immobilisations corporelles	7 et 2.5	61	62
Immeubles de placement	8 et 2.6	10 183	10 373
Participations entreprises associées			
Actifs financiers disponibles à la vente			
Actifs financiers non-courants	10	552	549
Actifs d'impôts non courants			
ACTIFS COURANTS		20 931	23 543
Stocks et en-cours	11 et 2.8	19 182	22 392
Clients et comptes rattachés	12	91	136
Autres actifs courants	13	304	523
Actif d'impôt courant			
Actifs financiers à la juste valeur - contrepartie résultat			
Trésorerie et équivalent de trésorerie	14	1 354	492
Actifs non courants destinés à être cédés			
TOTAL ACTIF		31 727	34 527
PASSIF	Note	30/06/2013	31/12/2012
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		16 826	16 868
Capital émis	15.1	1 674	1 674
Réserves consolidées	15.3	14 889	14 460
Résultat de l'exercice	16	263	734
INTERETS MINORITAIRES		294	333
PASSIFS NON COURANTS		7 934	7 068
Emprunts et dettes financières à long terme	17.2	5 635	4 777
Passif d'impôts non courants	32.3	2 299	2 291
Provisions à long terme	18.1		
PASSIFS COURANTS		6 673	10 258
Fournisseurs et comptes rattachés	19	217	451
Emprunts à court terme	17.3	5 500	7 933
Provisions à court terme	18.2	46	46
Autres passifs courants	20	910	1 828
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés			
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		31 727	34 527

COURTOIS SA

Comptes semestriels du 1^{er} janvier au 30 juin 2013

3 rue Mage - 31000 Toulouse

540 802 105 RCS Toulouse

Etat du résultat net – Au 30 juin 2013 (en K€)

Postes	Note	30/06/2013	30/06/2012	31/12/2012
CA- Immeubles de Placement (loyers et charges)		545	485	1 055
CA- Ventes Rénovation Immeubles (loyers, et autres)		4 504	4 464	8 178
CA- Ventes Promotion Immobilière				
Total Chiffre d'Affaires	21	5 049	4 949	9 233
Autres produits de l'activité				
Achats consommés	22	(3327)	(3092)	(6104)
Charges de personnel	23		(21)	(37)
Charges externes		(1038)	(1131)	(2112)
Impôts et taxes	24	(79)	(78)	(146)
Dotations aux amortissements		(1)	(1)	(1)
Dotations aux provisions	25	(103)	(6)	(51)
Variation des stocks de produits en cours et de produits finis				
Autres produits d'exploitation	26	1	18	429
Autres charges d'exploitation	26	(87)	(29)	(51)
Résultat opérationnel courant		415	609	1 160
Autres produits opérationnels	27	235	386	432
Autres charges opérationnelles	27	(136)	(11)	(18)
Résultat opérationnel		514	984	1 574
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	28			
Coût de l'endettement financier brut	29	(115)	(216)	(360)
Coût de l'endettement financier net		(115)	(216)	(360)
Autres produits financiers	31	6	3	12
Autres Charges Financières	31	(2)	(20)	(47)
Charge d'impôt	32	(139)	(262)	(424)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence				
Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession		264	489	755
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession				
Résultat net		264	489	755
Part du groupe	16	263	474	734
Intérêts minoritaires		1	15	21
Total Actions	15	72 416	72 489	72 507
Résultat net de base par action (en Euros)	16	3,64 €	6,54 €	10,12 €
Résultat net dilué par action (en Euros)	16	3,64 €	6,54 €	10,12 €

Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (En K€)

	30/06/2013	31/12/2012
Résultat Net	264	755
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	264	755
Résultat du Groupe	263	734
Résultat des Minoritaires	1	21
Total Actions	72 416	72 507
Résultat net de base par action (En €uros)	3,64 €	10,12 €

Tableau des Flux de Trésorerie Nette
Au 30 juin 2013

	30/06/13	30/06/12	31/12/12
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	264	489	755
+/- Dotations nettes Amortissements et provisions ...(à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	1	1	47
-/+ Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	60	8	(371)
-/+ Gains et produits calculés liés aux stocks options et assimilés			
-/+ Autres produits et charges calculés			
-/+ Plus et moins-values de cession	(43)		
-/+ 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	282	498	431
+ Coût de l'endettement financier net (28 et 29)	115	216	360
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés) (32)	139	262	424
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	536	976	1 215
- impôts versés	(130)	(243)	(279)
+/- Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	2 322	1999	5 187
= FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	2 728	2732	6 123
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles (7)	0	(4)	(721)
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles (7)	175	(7)	
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)			
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	2	1	1
+/- Incidence des variations de périmètre	(20)		
+/- Variation des prêts et avances consentis	(5)	(7)	(9)
+ subvention d'investissement			
+/- Autres flux liés aux opérations d'investissement			
= flux net de trésorerie lie aux opérations d'investissement	152	(10)	(729)
+ Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentation de capital			
+ sommes reçues lors de l'exercice des stock-options			
-/+ Rachats et reventes d'actions propres	(8)	2	1
- Dividendes mis en paiement en cours d'exercice			
. Dividendes versés aux actionnaires de la société mère.....	(305)	(305)	(305)
. Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées.....	(11)	(16)	(16)
+ Encaissements liés aux nouveaux emprunts (cf. note 17)	771	198	554
- Remboursement d'emprunts (y compris contrats de location financement)	(2347)	(2 602)	(5 926)
- Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)	(115)	(216)	(360)
+/- Autres flux liés aux opérations de financement			
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	(2015)	(2 943)	(6 052)
Variation de trésorerie NETTE (cf. note 30)	863	(221)	(658)

Etat De Variation des Capitaux propres consolidés

Au 30 juin 2013

En milliers €	Capital	Réserves Liées au capital	Titre s auto détenus	Réserves Consolidées	Résultat Exercice (part du groupe)	Gain s et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Capitaux propres part du Groupe	Capitaux Propres part des Minoritaires	Total des cp itaux propres
Affectation du Résultat				2 498	(2752)		(254)	(15)	(269)
Résultat de la période					364		364	16	380
Cessions de titres Courtois SA			6				6		6
Au 31/12/2009	1 674	455	(15)	13 326	364		15 806	295	16 101
Affectation du Résultat				59	(364)		(305)	(16)	(321)
Résultat de la période					793		793	41	834
gains du contrat de liquidité						1	1		1
Au 31/12/2010	1 674	455	(15)	13 385	793	1	16 295	320	16 615
Affectation du Résultat				489	(793)	(1)	(305)	(16)	(321)
Résultat de la période					448		448	23	471
Acquisitions pour contrat de liquidité			(1)				(1)		(1)
gains du contrat de liquidité						1	1		1
Au 31/12/2011	1 674	455	(16)	13 874	448	1	16 437	328	16 765
Affectation du Résultat				145	(448)	(1)	(304)	(16)	(320)
Résultat de la période					734		734	21	755
Acquisitions pour contrat de liquidité			(3)				(3)		(3)
gains du contrat de liquidité						4	4		4
Au 31/12/2012	1 674	455	(19)	14 019	734	4	16 868	333	17 201
Affectation du Résultat				429	(734)		(305)	(11)	(316)
Résultat de la période					263		263	1	264
Acquisitions pour contrat de gains du contrat de liquidité			(9)				(9)		(9)
Autres				8		1	1		1
Au 30/06/2013	1 674	455	(28)	14 456	263	5	16 826	294	17 120

Montant des dividendes distribués

	Montant total	Montant par Action
Au 30 juin 2013		
Dividendes distribuées au cours de l'exercice	305676	4,2

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 28 aout 2013 a arrêté les états semestriels consolidés au 30 juin 2013 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 de fait et ou de 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 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° 2009-R.03 du 2 juillet 2009 du CNC 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.

2.2/ Application des normes IFRS

Le groupe COURTOIS est principalement concerné par la norme IAS 40, immeuble de placement tel que précisé au paragraphe 2.6 de la présente annexe ainsi que par les normes touchant à la présentation des états financiers (IAS 1- Présentation des états financiers, IAS 7 - Tableau des flux de trésorerie, IFRS 8 - Informations sectorielles, IAS 24 - Informations sur les parties liées, IAS 33 - Résultat par action)

Les normes et interprétations non encore adoptées par l'Union Européenne ne sont pas appliquées par le Groupe Courtois. Le Groupe n'a pas anticipé de normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2013.

Les nouvelles normes, amendements de normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne et applicables pour la 1^{ère} fois au 30 juin 2013 n'ont pas d'incidence pour le Groupe Courtois. Pour information, l'IASB a publié des nouveaux textes applicables de manière obligatoire au 1^{er} janvier 2013, deux d'entre eux concerneront le groupe Courtois au 31 décembre 2013 :

- Amendement IAS 1 présentation des autres éléments du résultat global
- IFRS 13 évaluation de la juste valeur

2.2/ Présentation des états financiers

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros.

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.
- 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.

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,
- 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 ».)

Au 30 juin 2013 la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 10 183 K€.

La juste valeur des immeubles repose sur des valeurs d'immeubles à la date la plus récente soit le 31 décembre 2012. Les expertises sont effectuées par des experts indépendants une fois par an en fin d'année.

Aucun facteur à notre connaissance à ce jour ne permet de remettre en cause l'évaluation au 31 décembre 2012.

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

Au 31 décembre 2012 les expertises ont été réalisées selon le principe d'une double méthode :

- la méthode d'évaluation d'après la surface pondérée pour les commerces
- la méthode de capitalisation du revenu locatif

Ces experts déterminent la juste valeur de l'ensemble des biens immobiliers une fois par an en fin d'année. A noter que si la juste valeur d'un immeuble varie significativement d'un exercice à l'autre, une nouvelle expertise est réalisée par un expert mandaté par le Groupe à cet effet

Au 30 juin 2013 tous les locaux sont loués.

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 disponibles à la vente

Comprennent essentiellement des titres de fonds de capital –risque constituant un investissement à plus ou moins longue échéance. Il s'agit de titres disponibles à la vente évalués à la juste valeur trimestriellement.

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

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 opérations de rénovation des immeubles qui nécessitent une longue période de préparation nécessaire à la vente sont inclus dans la valorisation des stocks.

Il n'y pas d'opération de ce type réalisée au cours du 1^{er} semestre 2013.

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*
- *Valeur de réalisation du stock post clôture*

Aucun indice n'est rempli au 30 juin 2013.

Par ailleurs 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 à l'acquisition des immeubles tels que les frais de notaire et privilège de prêteur de deniers afférents au prêt sont comptabilisés en charges.

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 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.

2.10/ Dividendes

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

2.11/ Créances

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Les créances locataires sont dépréciées des 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.

2.12/ Emprunts et dettes financières

Les emprunts sont souscrits aux 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 attendue de celui-ci.

2.14/ Fournisseurs et autres crédateurs

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 2012 et au 30 juin 2013 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

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 Rénovation d'Immeubles, ventes immobilières, loyers et charges est comptabilisée sous la rubrique « CA- Ventes immobilières et loyers » :

- Les cessions concernant l'activité de Rénovation d'Immeubles sont comptabilisées le jour de l'acte notarié (date de transfert de propriété) L'opération Ménilmontant est une opération de rénovation d'immeubles à hauteur des deux tiers et de construction d'une surélévation pour un tiers.
Afin de respecter un traitement homogène de la prise en compte du résultat pour l'ensemble des lots de cette opération, la méthode de l'achèvement a été étendue à la cession du lot représenté par la construction de la surélévation vendue en VEFA
L'application de la méthode de l'avancement n'aurait pas eu d'incidence significative au 31/12/2012 et au 30 juin 2013. Par ailleurs le chiffre d'affaires lié à ces ventes en VEFA a été reconnu sur le 1^{er} semestre 2013.
- Les charges locatives acquittées par le groupe sont comptabilisées sous la rubrique « Charges externes »

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)

Nom des Sociétés	Adresses	N° Siren	Méthode de Consolidation	% d'intérêt et de contrôle Au 30/06/2013	% d'intérêt et de contrôle Au 31/12/2012
COURTOIS SA	3 rue Mage-31000 Toulouse	540802105	Mère	100%	100%
Société Toulousaine de Portefeuille (Stp) (2)	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(1)	3 rue Mage-31000 Toulouse	327235347	IG	61,17%	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%
Sci Daulz	3 rue Mage-31000 Toulouse	533834495	IG	99,50%	99,50%

1- acquisition par la Sfic de 22 titres de la SCI Rémusat à fin avril 2013

2-La Société STP clôture au 30/06/2013 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 3 activités :

- Rénovation d'Immeubles en région parisienne
- 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.

Aucun client ne dépasse 10% du chiffre d'affaires.

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 2013

ACTIF	Au 30/06/2013					Au 31/12/2012				
	Activité Gestion des Immeu	Activité Rénovation Immeubles	Activité Gestion de Portefeu	Total non affecte	Total	Activité Gestion des Immeu	Activité Rénovation Immeubles	Activité Gestion de Portefeu	Total non affecte	Total
ACTIFS NON-COURANTS	10 183	335	278		10 796	10 373	331	280		10 984
Goodwill										
Autres immobilisations incorporelles										
Immobilisations corporelles		61			61		62			62
Immeubles de placement	10 183				10 183	10 373				10 373
Participations entreprises associées										
Actifs financiers disponibles à la vente					0					0
Actifs financiers non-courants		274	278		552		269	280		549
Actifs d'impôts non courants										
ACTIFS COURANTS	562	20 365	4		20 931	264	23 277	2		23 543
Stocks et en-cours		19 182			19 182		22 392			22 392
Clients et comptes rattachés		91			91		136			136
Autres actifs courants	107	197			304	50	372	1		523
Actif d'impôt courant										
Actifs financiers à la juste valeur										
Trésorerie et équivalent de trésorerie	455	895	4		1354	114	377	1		492
Actifs non courants destinés à être cédés										
TOTAL ACTIF	10 745	20 700	282		31 727	10 637	23 608	282		34 527

5-1-2 Passif Consolidé par Secteur d'Activité (en K€)
Au 30 juin 2013

Passif	Au 30/06/2013					Au 31/12/2012				
	Activité Gestion des Immeu	Activité Rénovation Immeubles	Activité Gestion de Portefeu	Total non affecte	Total	Activité Gestion des Immeu	Activité Rénovation Immeubles	Activité Gestion de Portefeu	Total non affecte	Total
CAPITAUX PROPRES	1 786	2 936	(1305)	13 409	16 826	2 125	2 935	(1312)	13 120	16 868
Capital émis				1674	1674				1674	1674
Réserves consolidées	1541	2 919	(806)	11735	14 889	1345	2 929	(1260)	11446	14 460
Résultat de l'exercice	245	17	1		263	780	6	(52)		734
Interêts minoritaires	291	3			294	329	4			333
PASSIFS NON COURANTS	3 231	4 703			7 934	2 754	4 314			7 068
Emprunts et dettes financières à long terme	879	4 756			5 635	408	4 369			4 777
Passif d'impôts non courants	2 352	(53)			2 299	2 346	(55)			2 291
Provisions à long terme										
PASSIFS COURANTS	253	6 355	65		6 673	737	9 456	65		10 258
Fournisseurs et comptes rattachés	0	207			217	2	449			451
Emprunts à court terme	148	5 352			5 500	65	7 868			7 933
Provisions à court terme		46			46		46			46
Autres passifs courants	95	750	65		910	670	1093	65		1828
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés										
Total Passif	5 561	13 997	(1240)	13 409	31 727	5 945	16 709	(1247)	13 120	34 527

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 2013

	Au 30 juin 2013				Au 31 décembre 2012			
	Activité Gestion des Immeu	Activité Rénovation Immeubles	Activité Gestion de Portefeuille	Total	Activité Gestion des Immeu	Activité Rénovation Immeubles	Activité Gestion de Portefeuille	Total
Chiffre d'affaires social	545	4 504		5 049	1 055	8 363		9 418
Ventes interactivité						(185)		(185)
Chiffre d'affaires conso	545	4 504		5 049	1 055	8 178		9 233
Autres produits de l'activité								
Achats consommés		(3 327)		(3 327)		(6 104)		(6 104)
Charges de personnel				0	(12)	(25)		(37)
Charges externes	(93)	(943)	(2)	(1 038)	(147)	(1 957)	(8)	(2 112)
Impôts et taxes	(37)	(42)		(79)	(65)	(81)		(146)
Dotations aux amortissements		(1)		(1)		(1)		(1)
Dotations aux provisions		(103)		(103)		(51)		(154)
Variation des stocks de pro				0				0
Autres produits et charges	(24)	37		13	405	387		792
Résultat opérationnel	391	125	(2)	514	1 236	346	(8)	1 574
Coût de l'endettement financier net	(17)	(98)		(115)	(15)	(345)		(360)
Autres produits et charges financiers			4	4		9	(44)	(35)
Charge d'impôt	(128)	(10)	(1)	(139)	(420)	(4)		(424)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence								
Résultat net avant résultat des activités arrêtées o	246	17	1	264	801	6	(52)	755
Résultat net d'impôt des activités arrêtées								
Résultat net	246	17	1	264	801	6	(52)	755

Note 6 : Autres Immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)	31/12/2012	Augmentation	Diminution	30/06/2013
Brut	14			14
Amortissement	(14)			(14)
Valeur nette	0	0	0	0

Note 7 : Immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	31/12/2012	Acquis.	Cessions	Divers	30/06/2013
Constructions diverses	50				50
Aménagements	41				41
Matériel de transport	0				0
Autres immo corporelles	69				69
Valeur brute	160				160
(en milliers d'euros)	31/12/2012	Dotations	Diminution	Divers	30/06/2013
Constructions	(50)				(50)
Aménagements	(40)				(40)
Matériel de transport					
Autres immo corp	(8)	(1)			(9)
Amortissements	(98)	(1)			(99)
Valeur nette	62	(1)			61

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

Note 8 : Immeubles de Placement

(en milliers d'euros)	31/12/2012	Acquis.	Cessions	Variation Juste Valeur	Variation Dépréciation	30/06/2013
Terrains	2 400		(35)	(3)		2 362
Terrain à bâtir	43					43
Constructions	7 930		(97)	(55)		7 778
Valeur brute	10 373		(132)	(58)		10 183
	31/12/2012	Dotations	Reprises			30/06/2013
Dépréciations						
Valeur Nette	10 373			(58)		10 183

- La SCI REMUSAT a cédé le local à Croissy – Beaubourg pour un montant de 190 K€ brut à fin mars 2013 ramené à 175 K€ après déduction de la prise en charge par la SCI REMUSAT de l'assainissement, honoraires de transaction, des travaux suite aux dégâts des eaux et de l'occupation illégale sur le site.

Note 9 – Participation dans les entreprises mises en équivalence

Au 30 juin 2013 il n'existe pas de société mise en équivalence.

Note 10 – Actifs financiers non-courants

(en milliers d'euros)	31/12/2012	30/06/2013
Autres Immobilisations Financières	27	27
Créances rattachées (1)	267	272
Dépôts de garantie versés	2	2
Autres titres immobilisés nets (2)	253	251
Total	549	552

- 1- La créance de la Sep est actualisée au taux de 3,50% dans les comptes consolidés (CF.note 35)
- 2- Concerne essentiellement la juste valeur de BV3.

Note 11- Stocks

(en milliers d'euros)	31/12/2012	30/06/2013
Valeur Brute activité Rénovation des Immeubles (1)	22 101	18 925
T.V.A sur travaux des stocks en cours	291	257
Total	22 392	19 182

- 1- Cf. note 2.8 « Stocks »

Note 12 - Clients

(en milliers d'euros)	31/12/2012	30/06/2013
Clients Divers	98	91
Clients VEFA et VIR (1)	38	
Total	136	91

- 1- Sarl FIC : concerne la VEFA et la VIR (vente d'immeuble à rénover) sur l'existant du BAT A de l'immeuble Ménilmontant Paris 20^{ème} soldé en janvier 2013 suite à la livraison des appartements.(CF. note 2.8)

Note 13 - Autres actifs courants

(en milliers d'euros)	31/12/2012	30/06/2013
Créances de TVA	153	53
Loyers à encaisser	248	152
Autres créances d'exploitation (1)	123	131
Etat produit à recevoir	6	12
Dépréciation des créances locataires et autres (2)	(22)	(125)
Charges constatées d'avance	1	77
charges constatées d'avance VIR (2)	7	
Acomptes Fournisseurs	7	4
Total	523	304

- 1- Sarl Fic : concerne la mise en place de la VIR (ventes d'immeuble à rénover)
- 2- Sarl FIC : selon le principe de précaution une provision a été constituée pour un montant de 103 K€ pour tenir compte des risques inhérents à l'activité de la société.

Note 14- Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers d'euros)	31/12/2012	30/06/2013	Variation
Comptes courants bancaires	492	1354	862
VMP			
Total	492	1 354	862

Note 15- Capitaux Propres

15-1 Composition du capital social

Le capital au 30 juin 2013 est fixé à 1 673 940 €uros divisé en 72 780 actions d'une valeur nominale de 23 €uros 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 Actions Propres

Sur les 3 derniers exercices	Nombre de titres	Valeur en K€
31/12/2011	263	24 K€
31/12/2012	273	27 K€
30/06/2013	364	35 K€

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

A partir du 18 février 2008 et jusqu'au 31 décembre 2009, puis renouvelable par tacite reconduction par périodes successives de 12 mois 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.

15-4 Délégation en matière d'augmentation de capital en cours de validité :

Les délégations en cours sont celles décidées par l'assemblée Générale Ordinaire du 16 mai 2013 (cf. rapport annuel 2012).

Note 16- Résultat par action

Le résultat par action est obtenu en divisant le résultat net (part du Groupe) par le nombre d'actions (cf. note 2.16).

(en euros)	31/12/2012	30/06/2013
Résultat net du groupe	733 552 €	326 842€
Nombre d'actions	72 507	72 507
Résultat en Euros par action	10,12 €	4,51 €

Note 17 : Instruments Financiers- Emprunts et dettes financières

17-1 Instruments financiers et exposition aux risques :

Le principal risque concerne les emprunts souscrits dans l'activité de Rénovation d'Immeubles avec un taux variable indexé sur Euribor 3 mois. Ce risque sur les 6 mois de l'année 2013 reste 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 31/12/2012			30/06/2013		
	de 2 à 5 ans	plus de 5 ans	Au 31/12/2012	de 2 à 5 ans	plus de 5 ans	Au 30/06/2013
Emprunt auprès des Ets de Crédit	258	55	313	593	191	784
Financement du Stock Immobilier	4308		4308	4713		4713
Comptes courants	6		6	4		4
Dépôts et cautionnements reçus	150		150	134		134
Total	4722	55	4777	5444	191	5635

Les emprunts font l'objet d'un engagement hors bilan (cf. note 34.).

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

Ventilation par nature

(en milliers d'euros)	31/12/2012 moins de 1 an	30/06/2013 moins de 1 an
Emprunts auprès des Ets de crédit	63	141
Financement du stock immobilier	7 614	5 286
Dépôts et cautionnements reçus	20	18
Comptes courants et autres	172	1
Intérêts courus	64	54
Total	7 933	5 500

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

Néant

18-2 - Court terme

(en milliers d'euros)	Ouverture	Dotations	Rep prov utilisées	Rep Prov non utilisées	Total au 30/06/2013
Provisions pour Impôts	46				46
TOTAL	46	-	-	-	46

Note 19- Fournisseurs et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	31/12/2012	30/06/2013
Dettes fournisseurs	137	139
Factures fournisseurs à recevoir	314	78
Total	451	217

Le montant des factures à recevoir concerne essentiellement des travaux habituels de rénovation des immeubles.

Note 20- Autres passifs courants

(en milliers d'euros)	31/12/2012	30/06/2013
Engagements de souscription (FCPR)(1)	65	65
Dettes de TVA	27	26
Dettes de T.V.A Stocks Rénovation Immeubles (2)	11	8
Autres dettes fiscales et sociales	62	229
Autres dettes d'exploitation (3)	1 170	505
Impôts sur les sociétés	142	
Indemnités d'Immobilisation versée	60	
Produits constatés d'avance VEFA VIR (4)	214	
Produits constatés d'avance	77	77
Total	1 828	910

- 1) les appels de fonds de BV3 (Banexi Ventures FCPR) ont cessé statutairement à compter du 6 juillet 2005 sauf réinvestissement sur des lignes déjà existantes.
- 2) Cf. note 2.8
- 3) Dont 348 K€ TTC de commissions contractuelles à payer sur les lots d'immeubles vendus.
- 4) Concerne l'immeuble Ménilmontant à Paris cf. note 2.8

Note 21- Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	31/12/2012	30/06/2013
Ventes immobilières Rénovation Immeubles (1)	7 629	4 277
Loyers + charges (Rénovation Immeubles)	549	227
Loyers + charges (gestion immeubles)	1 055	545
Total	9 233	5 049

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

Note 22- Achats consommés

Ils concernent les achats corrigés de la variation de stocks de la SFIC pour 3 327 K€

- achats d'appartements, frais accessoires, travaux TTC ou HT (selon l'option à la TVA sur marge pour la vente de chaque lot), indemnités d'évictions etc.

Note 23 – Charges de Personnel

Le groupe n'emploie pas de salariés.

Le Président ainsi que cinq 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 374 K€ charges comprises au 30 juin 2013, hors prime sur le résultat consolidé.

Ces coûts sont inclus dans la rubrique « Charges Externes ».

Note 24 – Impôts et Taxes

(en milliers d'euros)	31/12/2012	30/06/2013
CET (CFE-CVAE)	(9)	(14)
Taxes Foncières	(83)	(44)
Taxe Bureaux	(22)	(1)
Autres impôts	(32)	(20)
Total	(146)	(79)

Note 25- Dotations aux provisions

(en milliers d'euros)	Au 30/06/2013		
	Reprises	Dotations	Solde
Litige Locataire (rénovation d'immeubles)	1	(1)	
Litige débiteurs divers		(103)	(103)
Total	1	(1)	(103)

Cf. note 13

Note 26 – Autres produits et charges d'exploitation

(en milliers d'euros)	Au 30/06/2013	
	Produits	Charges
Produits et charges divers	1	
Jetons de présence		(24)
Pertes irrécouvrables locataires act Rénovation Immeubles		(5)
Variation de la juste valeur Imm de Placement		(58)
Remboursement Impôts		
Total	1	(87)

Note 27- Autres produits et charges opérationnels

(en milliers d'euros)	Au 30/06/2013	
	Produits	Charges
Produits et charges divers		(4)
Encaissement indemnité d'immobilisation (rénovation immeubles)	60	
Cession d'immobilisation Imm Place (1)	175	(132)
Total	235	(136)

1- SCI REMUSAT : cession du local à Croissy Beaubourg fin mars 2013, le résultat net est 43 K€ (cf. note 8).

Note 28- Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie

Néant

Note 29- Coût de l'endettement financier brut

(en milliers d'euros)	31/12/2012	30/06/2013
Intérêts d'emprunts	(14)	(17)
Intérêts sur le financement du stock	(346)	(98)
Total	(360)	(115)

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

(en milliers d'euros)	Clôture 31/12/2012	Variation	Clôture 30/06/2013
Trésorerie brute	+492	+862	+1354
Concours bancaires courants			
Trésorerie	+492	+862	+ 1 354
Endettement financier brut	- 12 710	-1 575	-11 135
Endettement financier net	- 12 218	+2 437	- 9781

Note 31- Autres produits et charges financiers

(en milliers d'euros par nature)	Au 30/06/2013	
	Produits	Charges
Variation Juste Valeur BV3 (1)		(2)
Liquidation Tiap		
Créance actualisée (Sortie de l'opération Sep Etchegarey)	4	
Rep et Dotations Tiap		
Autres produits et charges financiers	2	
Total	6	(2)

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)	31/12/2012	30/06/2013
Impôt courant	(278)	(132)
Impôt sur les plus values LT		
Impôt différé	(146)	(7)
Impôt différé sur les plus values LT		
Total	(424)	(139)

La charge d'impôt différé est déterminée selon la méthode comptable précisée en note 2.15

32-2 La preuve de l'impôt

(En milliers d'euros)	30/06/2013
Résultat de l'ensemble consolidé	264
Charge d'impôt	139
Résultat consolidé avant impôts	403
Charge d'impôt théorique	134
Ecart	5
Jetons de présence	8
dépréciations de titres non déductibles	0
Impôt sur le revenu des personnes physiques minoritaires	(5)
pénalités non déductibles	1
contrat de liquidité	1
mécénat et dons	
Ecart résiduel	0

32-3 Impôt Différé

Variation du compte « Impôts Différés Passifs » :

(En milliers d'euros)	Au 31/12/2012		Au 30/06/2013	
	ACTIF	Passif	Actif	Passif
Immobilisations corporelles				
Adoption de la juste valeur sur Immeubles Placement		(2344)		(2350)
Incidence de réévaluation légale				
Retraitement des cessions internes d'actif Immobilisé	36		36	
Immobilisations financières				
Immobilisations financières Groupe				
Adoption de la juste valeur Immo financières	14		13	
Actifs circulants				
Retraitement des cessions inter actifs circulants				
Divers				
charges déductibles lors du paiement	3		2	
Déficit filiales				
Coût de la distribution des filiales à recevoir				
Total	53	(2344)	51	(2350)

Concernent essentiellement les impôts différés pour les immeubles de placement sur le retraitement des amortissements des comptes sociaux et de la juste valeur.

32.4- Impôt Exigible

Le montant de l'impôt dû par Courtois SA s'élève à 132 K€ au 30 juin 2013.

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 7 K€ au 30 juin 2013.

Note 33- Parties Liées

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

1/ la société SAS Régia

Cette société détenue majoritairement par Monsieur Jean-Louis Courtois, est la mère de Courtois SA. SAS Régia détient 52,49 % du capital de Courtois SA au 30 juin 2013.

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....

(En milliers d'euros)	30/06/2013
Montant des prestations dans le compte de résultat	514
Créances associées	
Dettes associées (1)	32
Garanties données	
Garanties reçues	
Autres engagements reçus	

1-concerne d'une part la rémunération variable du Président TTC au 30 juin 2013 (charges et T.V.A incluses)

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

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

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.

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				
Monsieur Jean-Louis Courtois de Viçose	Montant au 31/12/2012 (en milliers d'€uros)		Montant au 30/06/2013 (en milliers d'€uros)	
	dus	versés	dus	versés
Rémunération fixe	184	184	85	85
Rémunération variable	53	31	18	53
Rémunération exceptionnelle				
jetons de présence	4	4	4	
Percoi et Pei	9	9		
Retraite collective à cotisations définies	9	9	6	6
avantages en nature (véhicule)	10	10	5	5
TOTAL	269	247	118	149

Au 30 juin 2013 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

Le Montant des jetons présence alloués aux membres du conseil d'administration est de 47 K€.

Note 34- Engagements donnés ou reçus

34-1 Engagements donnés ou reçus liés au périmètre du groupe consolidé :

Néant

34-2- Engagements donnés ou reçus liés au financement de la société et des sociétés du groupe:

34-2-1 Engagement donnés par la société mère et des sociétés du groupe.

A/ Par la société mère

En milliers d'euros	31/12/2012	30/06/2013	Nom
Caution de Courtois SA avec Hypothèque	1800	1800	BNP PARIBAS

B/ Par les sociétés du groupe : SARL FIC

En milliers d'euros	31/12/2012	30/06/2013	Nom
Privilège de prêteur de deniers montant restant à rembourser (1)	11 296	9 998	BNP PARIBAS
Hypothèque conventionnelle en 2 ^{ième} rang au titre des travaux	627		BNP PARIBAS

- 1- Privilège de prêteur de deniers à hauteur de 9 998 K€ en principal sur les biens financés susceptibles d'être majorés de 20% au titre des frais et accessoires.

34-2-2 Engagements reçus par la société mère et des sociétés du groupe

Néant

34-3- Engagements donnés ou reçus liés aux activités de la société ou des sociétés du groupe :

34-03-1 Engagements donnés

- Par la société mère :

Néant

- Par les sociétés du groupe : SARL FIC sur les honoraires de gestion des immeubles :

(En milliers d'euros) Montant TTC	31/12/2012	30/06/2013
Immeuble Ménilmontant	5	
Immeuble Didot	26	13
Immeuble Baudelique	34	22
Immeuble 4 cheminées	10	5
Total engagements sur les Honoraires	75	40

34-3-02 Engagements reçus :

- Par la société mère :

Néant.

- Par les sociétés du groupe : SARL FIC caution Bancaire pour garantir les travaux :
- 1- de la surélévation de l'immeuble Ménilmontant Paris 20^{ème} pour un montant de 23 K€

Note 35- Contentieux

Les impayés locatifs sont classés en contentieux à compter du second mois ; il n'y a pas de risque significatif au 30 juin 2013.

Sep : la FIC n'a pas obtenu le versement de la première annuité prévue par le protocole signé en Décembre 2011. Après avis et consultations, la FIC a décidé de faire valoir ses droits

Pour les autres litiges en cours, ils concernent essentiellement des procédures sur déplafonnement des loyers sur des baux commerciaux, fausse Loi 48 etc.

Note 36- Honoraires des Commissaires Aux Comptes

Exercice au 30 juin 2013 (1)

	Exco				Mazars			
	Montant		%		Montant		%	
	2012	juin-13	2012	juin-13	2012	juin-13	2012	juin-13
Audit								
-								
* Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
- Emetteur	22	11	69%	69%	22	11	69%	69%
- Filiales intégrées globalement	10	5	31%	31%	10	5	31%	31%
* Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
Sous Total	32	16	100%	100%	32	16	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
Total	32	16	100%	100%	32	16	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 date d'arrêté des comptes semestriels

Néant

IV- 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 2013, 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 28 août 2013

Les Commissaires aux Comptes

EXCO FIDUCIAIRE DU SUD OUEST

Sandrine BOURGET



MAZARS

Luc KEMPENICH

