

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

Rapport Financier Semestriel
Période de référence
Du 1^{er} janvier 2016 au 30 juin 2016
(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 2016 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 simplifiés du semestre écoulé présentés sous forme consolidée
- IV. Rapport des commissaires aux comptes

I- Attestation du responsable

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes 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 pages 3 à 8 présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Le 7 septembre 2016

Jennifer Courtois de Viçose

Président Directeur Général

II- Rapport Semestriel d'activité

Le conseil d'administration a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2016 lors de sa réunion du 7 septembre 2016. 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 7 septembre 2016. La société présente des comptes consolidés semestriels au 30 juin 2016

I- ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

I-1 Analyse des résultats

Les comptes consolidés semestriels arrêtés au 30 juin 2016 enregistrent un résultat net part du groupe de +69 K€ identique à celui du au 30 juin 2015.

Les sociétés consolidées par mise en équivalence (ME) impactent le résultat pour une montant de-16 K€

A noter que le secteur promotion ne contribue pas encore au résultat.

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 2015.

Aucun facteur à notre connaissance et à ce jour ne permet de remettre en cause l'évaluation au

30 juin 2016 à l'exception du local d'habitation de la rue du Ruisseau sur la SCI AMPERE qui a signé une promesse de vente sur ce lot justifiant de la variation de la juste valeur. (cf. note 6 de l'annexe consolidée)

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

La variation de la juste valeur de BV3 impacte le résultat de +1 K€ au 30 juin 2016 et est comptabilisée dans le compte de résultat sous la rubrique : « Autres Produits et Charges Financiers ».

I-1-3- Le chiffre d'affaires s'élève à un montant de 2 869 K€.

- a) *Gestion d'immeubles : 535 K€ contre 547 K€ au premier semestre 2015*
- b) *Rénovation d'immeubles : 2 304 K€ en hausse de 1 096 K€ par rapport au premier semestre 2015*
- c) *Promotion Immobilière : 30 K€*
- c) *Gestion de portefeuille : pas de chiffre d'affaires*

Le chiffre d'affaires sur le secteur « Promotion Immobilière » concerne la facturation par COURTOIS SA à la SCCV CANAL 43 sur les honoraires AMO (assistance maître d'ouvrage) pour un montant de 30 K€ HT.

I-1-4- Analyse du Bilan et Résultat Consolidé :

I-1-4-I Résumé du Bilan Consolidé

ACTIF (en K€)			PASSIF (en K€)		
	30/06/2016	31/12/2015		30/06/2016	31/12/2015
Goodwill	26				
Immobilisations corporelles	59	59	Fonds Propres	16 947	17 183
Immeubles de placement	11 587	11 518	Intérêts Minoritaires	254	275
Actifs financiers non courants	1 281	953	Dettes Financières	1 251	2 361
Stocks et en cours	5 497	7 457	Passif d'impôts non courants	2 881	2 851
Autres actifs courants	457	526	Provision Court Terme	32	9
Trésorerie et Equivalent de Trésorerie	2 978	2 886	Autres dettes	520	720
TOTAL	21 885	23 399		21 885	23 399

Le total du bilan consolidé du Groupe au 30 juin 2016 s'élève à 21 885 K€, contre 23 399 K€ au 31 décembre 2015

Cette diminution résulte essentiellement :

- des stocks dédiés à l'activité de rénovation d'immeubles : - 1 960K€

Les capitaux propres consolidés passent de 17 183 K€ au 31 décembre 2015 à 16 947 K€ au 30 juin 2016.

I-1-4-2- Résumé du Compte de résultat consolidé

en K€	30/06/2015	31/12/2015	30/06/2015
Chiffre d'Affaires	2 869	5 422	1 755
Autres produits et charges opérationnels	(2727)	(4658)	(1586)
Résultat Opérationnel	142	764	169
Cout de l'endettement Financier	(27)	(100)	(49)
Autres Produits et Charges Financiers	18	2	(2)
Charges D'impôt	(42)	(234)	(42)
Quote-part résultat net sociétés Mises en Equivalence	(16)	(10)	
Résultat net	75	422	76
Part Du Groupe	69	406	69
Part des Minoritaires	6	16	7

I-2- Analyse de la situation financière :

Les concours bancaires utilisés par le Groupe dans les comptes consolidés au 30 juin 2016, en forte diminution de 74% par rapport au 30 juin 2015, s'élèvent à 1 136 K€ soit :

- 714 K€ pour l'activité de rénovation d'Immeubles

En sus des crédits sur stocks, la FIC dispose d'une autorisation ponctuelle de 1 800 K€, à échéance du 30 septembre 2016 et non utilisée au 30 juin 2016.

- 422 K€ pour l'activité de gestion des Immeubles

La SCI Ampère a un total de dettes de 53 K€, la SCI Port Invest de 5 K€ et la SCI Nord Invest de 40 K€ avec des taux essentiellement fixes.

La société Courtois SA au 30 juin 2016 est endettée à taux fixe à hauteur de 324 K€.

Néant pour l'activité de gestion de portefeuille

II- Evolution prévisible et perspectives d'avenir

1/ Activité Rénovation d'Immeubles :

COURTOIS SA recherche activement de nouveaux dossiers à Paris et à ce jour aucun projet n'a été retenu soit en raison de l'occupation, soit de demandes excessives des propriétaires ;

Les prix des logements à Paris se stabilisent et les perspectives s'améliorent.

2/ Activité de Promotion Immobilière :

La branche promotion immobilière commence à prendre son essor ; à noter que dans la phase d'acquisition de terrains, dépôt de permis de construire, le retour sur investissement est plus long que pour le secteur de rénovation.

3/ Activité de Gestion d'immeubles :

Cette activité est quasi identique d'une année à l'autre, sauf à ne pas être trop souvent confrontée à des impayés dûs à des accidents de la vie des locataires.

III- Principaux risques et incertitudes :

Les risques principaux résident dans le chômage structurel propre à la France, la croissance économique qui tarde sur fond d'interrogation pour l'Europe et confrontée à des situations inédites.

III-1 Risque de marché immobilier

Le risque immobilier secteur logement semble contenu sous réserve de l'évolution des taux d'intérêts.

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

Le Groupe a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et il considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir pour l'exercice en cours.

III-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 reste encore mesuré, s'agissant essentiellement de court terme, suivi au jour le jour par la Direction. Pour l'activité Gestion des Immeubles, les taux sont majoritairement à taux fixe.

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. En cas de sinistre ponctuel, les primes versées pourraient subir une augmentation limitée.

Pour être conforme à la « LOI ALUR » le Groupe COURTOIS a souscrit une couverture d'assurance non occupant pour tous les lots en copropriété.

III-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 du Groupe COURTOIS il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des six derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

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 en présence de locataires de bonne foi.

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 31/12/2015. 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 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.

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 chaque semaine 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.

A ce jour, il n'a pas été relevé de charge future significative à la fois pour les biens détenus en patrimoine et pour ceux destinés à être revendus. Toutefois, la réglementation récente pousse les Syndics de copropriété à proposer systématiquement en Assemblée Générale toute une gamme de travaux selon le degré d'urgence.

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.

III-14- Risque lié au contrôle majoritaire de la Société

La Société est contrôlée par l'actionnaire majoritaire SAS REGIA (holding du groupe) qui détient 52,49 % du capital de COURTOIS SA Cf. note 5.

Les mesures prises pour éviter que le contrôle ne soit exercé de manière abusive, consistent notamment dans la présence de quatre membres indépendants sur 6 membres composant le Conseil d'Administration,

IV- Activité du Groupe dans les comptes sociaux

IV-1 Rénovation d'Immeubles

- SARL FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS (FIC)

Le chiffre d'affaires s'élève à 2 304 K€ en augmentation de 1 096 K€ par rapport au 1^{er} semestre 2015.

Cette augmentation s'explique par la libération des lots et par le renforcement de la structure commerciale.

Au 30 juin 2015 il a été enregistré dans les comptes le montant de 108 K€ de loyer à recevoir suite à une décision favorable pour la FIC sur un locataire fausse Loi 48. Ce montant a été encaissé en juillet 2016.

Le résultat est positif de 148 K€.

Au 30 juin 2016 le montant brut des stocks s'élève à 5 572 K€ TTC (hors provision pour dépréciation de stock) soit une diminution de 48% % par rapport au 30 juin 2015.

- SARL LE TESCOU :

Pas d'activité au 30 juin 2016.

IV-2 Activité Promotion Immobilière :

- SCCV GUETHARY-FRONTON

Promotion immobilière de 25 lots à GUETHARY. Le permis de construire a été obtenu début juillet 2016 et doit être purgé des recours des tiers. .

Le montant du stock s'élève à 24 K€

- SCCV CANAL 43

Promotion immobilière sur la région de Toulouse.

L'avancement des travaux au 30 juin 2016 est de 45%

Programme de commercialisation de 38 lots

1/ Acte signé par un organisme social pour l'acquisition de 12 lots,

2/ un contrat de réservation par un autre organisme social pour l'acquisition de 13 lots.

3/ 1 lot, paiement en dation

3/ sur les 12 lots libres, 1 acte signé début juillet et 5 lots réservés

- SARL DIRECT LOGIS

La société SAR DIRECT LOGIS est un nouvel acteur local de promotion immobilière, programmes immobiliers neufs tant à l'accession libre qu'en accession aidée, répondant aux exigences des primo-accédant, bénéficiant des prêts aidés ou de convention d'accession facilitant l'accès à la propriété. DIRECT LOGIS est le promoteur de l'opération de la SCCV CANAL 43.

COURTOIS SA a pris une participation de 33,33% dans le capital pour un montant de 22 500 € en juin 2016.

IV -3- Activité gestion des immeubles :

Au 30 juin 2016 tous les locaux sont loués à l'exception d'un appartement d'habitation sur la SCI AMPERE.

SCI AMPERE : promesse de vente signée pour la cession d'un local d'habitation à Paris 18^{ème} pour un prix de vente de 251 K€ net vendeur et remboursement du prêt pour 36 K€

SCI PORT INVEST :

2/ Rue du Ruisseau Paris 18^{ième} : le montant des impayés est de 50 K€, une procédure est actuellement en cours dans le cadre de la résiliation du bail commercial.

IV -4- Activité Gestion de Portefeuille

- **Société Toulousaine de Portefeuille**

La situation est identique à celle du 31 décembre 2015

V- Principales transactions entre parties liées :

1/ SAS REGIA (holding du groupe COURTOIS)

Au 30 juin 2016 la société SAS REGIA détient 52,49 % du capital de COURTOIS SA.

2/ SCCV CANAL 43 (société mise en équivalence)

COURTOIS SA a facturé au 30 juin 2016 à la société SCCV CANAL 43 des honoraires d'assistance maître d'ouvrage (AMO) pour la somme de 30 K€ HT.

III- Comptes simplifiés du semestre écoulé présentés sous forme consolidée

I - Etats financiers consolidés au 30 juin 2016 (en K€) – Normes IFRS

I-I-Etat résumé de la situation financière consolidée

ACTIF	Note	30/06/2016	31/12/2015
ACTIFS NON-COURANTS		12 953	12 530
Goodwill		26	
Autres immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles		59	59
Immeubles de placement	6 et 2.3	11 587	11 518
Participations entreprises associées			
Actifs financiers disponibles à la vente			
Actifs financiers non-courants	7	1281	953
Actifs d'impôts non courants			
ACTIFS COURANTS		8 932	10 869
Stocks et en-cours	8 et 2.4	5 497	7 457
Clients et comptes rattachés		91	91
Autres actifs courants	9	366	435
Actif d'impôt courant			
Actifs financiers à la juste valeur - contrepartie résultat			
Trésorerie et équivalent de trésorerie		2 978	2 886
Actifs non courants destinés à être cédés			
TOTAL ACTIF		21 885	23 399
PASSIF	Note	30/06/2016	31/12/2015
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		16 947	17 183
Capital émis		1 674	1 674
Réserves consolidées		15 204	15 103
Résultat de l'exercice		69	406
INTERETS MINORITAIRES		254	275
PASSIFS NON COURANTS		3 575	3 687
Emprunts et dettes financières à long terme	10	694	836
Passif d'impôts non courants	13	2 881	2 851
Provisions à long terme			
PASSIFS COURANTS		1 109	2 254
Fournisseurs et comptes rattachés		124	160
Emprunts à court terme	10	557	1 525
Provisions à court terme	2.11	32	9
Autres passifs courants	11	396	560
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés			
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		21 885	23 399

I-II- Etat résumé du résultat net

Postes	Note	30/06/2016	31/12/2015	30/06/2015
CA- Immeubles de Placement (loyers et charges)		535	1 082	547
CA- Ventes Rénovation Immeubles (loyers et autres)		2 304	4 340	1 208
CA- Ventes Rénovation Immeubles (loyers et autres)		30		
Total Chiffre d'Affaires		2 869	5 422	1 755
Autres produits de l'activité				
Achats consommés		(2016)	(4011)	(929)
Charges de personnel		(15)	(80)	(35)
Charges externes		(688)	(1303)	(674)
Impôts et taxes		(67)	(104)	(66)
Dotations aux amortissements		(3)	(1)	
Dotation aux provisions	12	34	293	165
Variation des stocks de produits en cours et de produits finis				
Autres produits d'exploitation		52	400	
Autres charges d'exploitation		(21)	(61)	(33)
Résultat opérationnel courant		145	555	183
Autres produits opérationnels		2	476	2
Autres charges opérationnelles		(5)	(267)	(16)
Résultat opérationnel		142	764	169
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie			1	
Coût de l'endettement financier brut		(27)	(101)	(49)
Coût de l'endettement financier net		(27)	(100)	(49)
Autres produits financiers		18	10	6
Autres Charges Financières			(8)	(8)
Charge d'impôt	13	(42)	(234)	(42)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	2.11	(16)	(10)	
Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession		75	422	76
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession				
Résultat net		75	422	76
Part du groupe		69	406	69
Intérêts minoritaires		6	16	7
Total Actions		72 508	72 560	72 560
Résultat net de base par action (en Euros)		0,95 €	5,59 €	0,96 €
Résultat net dilué par action (en Euros)		0,95 €	5,59 €	0,96 €

I-III- Etat résumé des flux Trésorerie consolidés

	30/06/2016	31/12/15	30/06/2015
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	75	422	76
+/- Dotations nettes Amortissements et provisions ... (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	3	(46)	(37)
-/+ Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	(52)	(392)	19
-/+ Gains et produits calculés liés aux stocks options et assimilés			
-/+ Autres produits et charges calculés			
-/+ Plus et moins-values de cession		(208)	
-/+ Profits et pertes de dilution			
-/+ Quote part de résultat aux sociétés mises en équivalence	16	9	
- Dividendes (titres non consolidés)			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	42	(215)	58
+ Coût de l'endettement financier net	27	100	49
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)	42	234	42
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	111	119	149
- impôts versés	(12)	(20)	0
+/- Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	1 829	3 404	500
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	1 928	3 503	649
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	(18)		
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		450	
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	(23)		
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)			
+/- Incidence des variations de périmètre		(5)	
+/- Variation des prêts et avances consentis	(327)	(718)	(4)
+ subvention d'investissement			
+/- Autres flux liés aux opérations d'investissement			
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	(368)	(273)	(4)
+ Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentation de capital			
+ sommes reçues lors de l'exercice des stock-options			
-/+ Rachats et reventes d'actions propres	0	8	12
- Dividendes mis en paiement en cours d'exercice			
. Dividendes versés aux actionnaires de la société mère.....	(305)	(152)	(152)
. Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées.....	(26)	(13)	(15)
+ Encaissements liés aux nouveaux emprunts			22
- Remboursement d'emprunts (y compris contrats de location financement)	(1 110)	(3 193)	(1 019)
- Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)	(27)	(100)	(49)
+/- Autres flux liés aux opérations de financement			(5)
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	(1 468)	(3 450)	(1 206)
Variation de trésorerie NETTE	92	(220)	(558)

I-IV- Etat résumé de variation des capitaux propres consolidés

En milliers €	Capital	Réserves Liées au Capital	Titres auto détenus	Réserves Consolidées	Résultat Exercice (part du groupe)	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Capitaux propres part du Groupe	Capitaux Propres part des Minoritaires	Total des Capitaux propres
Au 31/12/2012	1 674	455	(27)	14 027	734	4	16 868	333	17 201
Affectation du Résultat				429	(734)		(305)	(11)	(316)
Résultat de la période					356		356	24	380
Acquisitions pour contrat de liquidité PRA			(2)				(2)		(2)
gains du contrat de liquidité titres SCI Rémusat				10		2	2	(42)	2
Autres				1			1	(1)	(32)
Au 31/12/2013	1 674	455	(29)	14 467	356	6	16 930	303	17 233
Affectation du Résultat				102	(356)		(254)	(18)	(272)
Acquisitions pour contrat de liquidité PRA			(3)				(3)		(3)
perte sur contrat de liquidité						(1)	(1)		(1)
acquisition titres SCI Rémusat				8			8	(30)	(22)
Résultat de la période					241		241	21	262
Au 31/12/2014	1 674	455	(32)	14 577	241	5	16 923	273	17 197
Affectation du Résultat				89	(241)		(152)	(13)	(165)
cessions sur contrat de liquidité PRA			7				7		7
gain sur contrat de liquidité						1	1		1
acquisition titres du Tesco				(2)			(2)	(3)	(5)
Résultat de la période					406		406	16	422
Au 31/12/2015	1 674	455	(25)	14 664	406	6	17 182	273	17 457
Affectation du Résultat				100	(406)		(306)	(26)	(332)
cessions sur contrat de liquidité PRA			1				1		1
gain sur contrat de liquidité			(1)				(1)		(1)
acquisition titres Direct Logis									0
Résultat de la période					69		69	6	75
Au 30/06/2016	1 674	455	-25	14 764	69	6	16 945	253	17 200

Montant des dividendes distribués

	Montant total	Montant par Action
Au 30 juin 2016		
Dividendes distribués au cours de l'exercice	304 723	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. *Immeubles de placement*
7. *Actifs financiers non-courants*
8. *Stocks*
9. *Autres actifs courants*
10. *Emprunts et dettes financières*
11. *Autres passifs courants*
12. *Dotations aux provisions*
13. *Impôt sur les bénéfices et impôt différé*
14. *Parties liées*
15. *Engagements donnés ou reçus*
16. *Contentieux*
17. *Evénements postérieurs à la clôture de l'exercice*

Note 1 – Généralités

Le conseil d'administration du 7 septembre 2016 a arrêté les états semestriels consolidés au 30 juin 2016 et a autorisé leur publication

Note 2- Méthodes comptables

Pour l'établissement des comptes consolidés, le Groupe utilise des estimations et formule des jugements qui sont régulièrement mis à jour et sont fondés sur des informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment des anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances.

Les estimations significatives réalisées par le Groupe portent principalement sur :

- l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement ;
- les provisions ;
- et les dépréciations d'actifs.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe COURTOIS révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Ces estimations qui pourraient risquer d'entraîner des ajustements de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période concernent essentiellement la juste valeur du patrimoine immobilier, qu'il soit détenu durablement ou destiné à la vente. Cette juste valeur est déterminée notamment en se basant sur l'évaluation du patrimoine effectuée par des experts indépendants selon des méthodes décrites au paragraphe 2.6. Toutefois, compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible que le résultat de cession de certains lots puisse différer peu ou prou de l'évaluation effectuée.

2.1/ Déclaration de conformité

En application du règlement n° 1606 / 2002 adopté le 19 juillet 2002 par le Parlement et le Conseil Européen, les comptes consolidés du Groupe COURTOIS sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union Européenne.

Les comptes consolidés sont arrêtés par le Conseil d'Administration de COURTOIS S.A. et présentés conformément à la recommandation n° 2010-03 du 7 novembre 2013 et à la norme IAS 1 révisée.

Le but recherché par l'application des normes IFRS est de fournir une information intelligible et pertinente, fiable et comparable pour les utilisateurs. La fiabilité signifie que l'information financière doit présenter une image fidèle des transactions et autres événements. En conséquence, il s'avère nécessaire que ceux-ci soient comptabilisés et présentés conformément à leur substance et à leur réalité économique et non pas seulement d'après leur forme juridique.

Normes, amendements et interprétations aux normes IFRS applicables à compter du 1^{er} janvier 2016

Normes, amendements et interprétations aux normes IFRS, déjà publiés par l'IASB et adoptés par l'Union Européenne, mais dont l'application n'est pas encore obligatoire au 1er janvier 2016, et qui n'ont pas été appliqués de manière anticipée par le Groupe lorsqu'elles lui sont applicables.

Il n'a pas été identifié de nouvelles normes pouvant avoir un impact significatif sur les comptes au 30 juin 2016.

L'application des normes IFRS 10 et 11 a engendré la mise en équivalence de la Société Civile de Construction Vente CANAL 43 et SARL DIRECT LOGIS au 30 juin 2016 (cf. note 2.11)

Nouvelles normes, révisions des normes IFRS et interprétations publiées par l'IASB non encore adoptées par la Commission Européenne.

Ces normes ne sont pas appliquées par le Groupe COURTOIS.

2.2/ Présentation des états financiers

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

Les méthodes comptables et modalités de calculs adoptées dans les états financiers intermédiaires sont identiques à celles utilisées dans les états financiers annuels au 31.12.2015. Si elles ont changé, nous avons décrit ces changements et leurs effets. Les postes du bilan ou du compte de résultat qui n'ont pas connu de variations significatives depuis le 31.12.2015 n'ont pas été intégrés dans l'information financière et cela dans le but de ne laisser que les informations pertinentes.

Les actifs destinés à être cédés ou consommés au cours du cycle d'exploitation normal du Groupe, les actifs détenus dans la perspective d'une cession dans les douze mois suivant la clôture de l'exercice ainsi que la trésorerie et les équivalents de trésorerie constituent des actifs courants. Tous les autres actifs sont non courants.

Les dettes échues au cours du cycle d'exploitation normal du Groupe ou dans les douze mois suivant la clôture de l'exercice constituent des dettes courantes. Toutes les autres dettes sont non courantes.

2.3/ Immeubles de Placement :

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital, ou les deux, plutôt que pour :

- les utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives,
- éventuellement les vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur et la différence de valeur d'une date de clôture à une autre est portée dans le résultat de l'exercice (sous la rubrique « Autres Produits et Charges »).

Le Groupe applique à compter de 2013 la norme IFRS 13, laquelle définit la juste valeur comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation.

La norme établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

- Niveau 1 : Cours (non ajusté) sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation ;
- Niveau 2 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrée observables directement ou indirectement sur un marché actif ;
- Niveau 3 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrée non observables sur un marché actif.

Le niveau hiérarchique de la juste valeur est ainsi déterminé par référence aux niveaux des données d'entrée dans la technique de valorisation. En cas d'utilisation d'une technique d'évaluation basée sur des données de différents niveaux, le niveau de la juste valeur est alors contraint par le niveau le plus bas.

L'évaluation de la juste valeur doit tenir compte de l'utilisation optimale de l'actif. Le Groupe COURTOIS n'a pas identifié d'utilisation optimale d'un actif différente de l'utilisation actuelle. De ce fait, la mise en œuvre d'IFRS 13 n'a pas conduit à modifier les hypothèses retenues pour la valorisation du patrimoine.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables mais ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du Groupe est réputé relever, dans son ensemble, du niveau 3 au regard de la hiérarchie des justes valeurs édictées par la norme IFRS 13, nonobstant la prise en compte de certaines données observables de niveau 2.

Au 30 juin 2016 la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 11 587 K€.

La variation de la juste valeur impacte le résultat opérationnel d'un montant de +51 K€.

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

Au 31 décembre 2015 les expertises ont été réalisées selon les principes suivants :

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

Aucun facteur à notre connaissance à ce jour ne permet de remettre en cause l'évaluation au 31 décembre 2015 à l'exception du local rue du Ruisseau à Paris 18^{ième} sur la SCI AMPERE pour une variation de +51 K€ (cf. note 6).

Au 30 juin 2016 tous les locaux sont loués à l'exception d'un local d'habitation sur la SCI AMPERE.

2.4/ 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 essentiellement le prix d'acquisition et les frais y afférant et les travaux.

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

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

Les indices identifiés par le Groupe sont les suivants :

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

Au 30 juin 2016 un immeuble à Paris a fait l'objet d'une dépréciation pour un montant de - 99 K€ concernant 2 lots.

2.5/ Trésorerie équivalents de trésorerie

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

Ces actifs sont évalués à leur juste valeur.

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

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

2.6 / Instruments financiers

COURTOIS SA et ses filiales n'ont recours à aucun instrument financier au 30 juin 2016, ni sur les périodes antérieures présentées.

2.7/ Créances

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

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

2.8/ Emprunts et dettes financières

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.

2.9/ Provisions

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

2.10/ Impôt différé

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

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

Le taux de base de l'impôt sur les sociétés en France au 31 décembre 2015 et au 30 juin 2016 est de 33,33 %.

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

2.11/ Société Mise en Equivalence

Lorsque la quote-part de l'entreprise détentrice des titres dans les capitaux propres d'une entreprise dont les titres sont mis en équivalence devient négative, celle-ci est retenue normalement pour une valeur nulle. Cependant, dans le cas où l'entreprise détentrice des titres a l'obligation ou l'intention de ne pas se désengager financièrement de sa participation dans l'entreprise en question, la partie négative des capitaux propres est portée dans la rubrique des provisions. Cette provision est ajustée à la clôture de chaque exercice en fonction de la quote-part dans les capitaux propres de l'entreprise mise en équivalence

La quote-part des capitaux propres négatifs des sociétés SCCV CANAL 43 et de la SARL DIRECT LOGIS a été constatée au Passif sous la rubrique : « Provisions à Court Terme » pour un montant de - 32 K€.

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)

Les sociétés sont consolidées par mise en équivalence (ME)

Nom des Sociétés	Adresses	N° Siren	Méthode de Consolidation	% d'intérêt et de contrôle Au 30/06/2016	% d'intérêt et de contrôle Au 31/12/2015
COURTOIS SA	3 rue Mage-31000 Toulouse	540802105	Mère	100%	100%
SOCIETE TOULOUSAIN DE PORTEFEUILLE (STP) (3)	3 rue Mage-31000 Toulouse	349705830	IG	99,96%	99,96%
SARL FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS (SFIC)	3 rue Mage-31000 Toulouse	320942949	IG	99,99%	99,99%
SCI REMUSAT	3 rue Mage-31000 Toulouse	327235347	IG	67,17%	67,17%
SCI NORD INVEST	3 rue Mage-31000 Toulouse	409485448	IG	100%	100%
SCI BONNEFOY	3 rue Mage-31000 Toulouse	410342638	IG	99,99%	99,99%
SCI CAUDRA	3 rue Mage-31000 Toulouse	408595163	IG	99,99%	99,99%
SCI PORT INVEST	3 rue Mage-31000 Toulouse	410961593	IG	100%	100%
SCI AMPERE STRATEGIE	3 rue Mage-31000 Toulouse	423721935	IG	100%	100%
SARL LE TESCOU	3 rue Mage-31000 Toulouse	438183329	IG	100%	100 %
SCI DAULZ	3 rue Mage-31000 Toulouse	533834495	IG	99,50%	99,50%
SCCV GUETHARY FRONTON	3 rue Mage-31000 Toulouse	808660138	IG	100%	100%
SCCV CANAL 43	3 rue Mage-31000 Toulouse	803456193	ME	50%	50%
SARL DIRECT LOGIS(1)	3 rue Mage-31000 Toulouse	803456193	ME	33,33%	-

1- Acquisition par COURTOIS SA de 340 titres sur 1020 de la SARL DIRECT LOGIS en juin 2016 pour 23 K€

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 :

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

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

Aucun client en principe 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 2016

ACTIF	30/06/2016						Au 31/12/2015					
	Activité Gestion des Immeu	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilière	Activité Gestion de Portefeuille	Total non affecté	Total	Activité Gestion des Immeu	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilière	Activité Gestion de Portefeuille	Total non affecté	Total
ACTIFS NON-COURANTS	11 587	196	1 025	145		12 953	11 518	194	674	144		12 530
Goodwill			26			26						26
Autres immobilisations incorporelles						0						0
Immobilisations corporelles		59				59		59				59
Immeubles de placement	11587					11587	11518					11518
Participations entreprises associées						0						0
Actifs financiers disponibles à la vente						0						0
Actifs financiers non-courants		137	999	145		1281		135	674	144		953
Actifs d'impôts non courants						0						0
ACTIFS COURANTS	327	8 560	41	4		8 932	361	10 483	23	2		10 869
Stocks et en-cours		5 473	24			5 497		7 445	12			7 457
Clients et comptes rattachés		91				91		91				91
Autres actifs courants	113	246	7			366	65	367	3			435
Actif d'impôt courant						0						0
Actifs financiers à la juste valeur						0						0
Trésorerie et équivalent de trésorerie	214	2 750	10	4		2 978	296	2 580	8	2		2 886
Actifs non courants destinés à être cédés						0						0
TOTAL ACTIF	11 914	8 756	1 066	149		21 885	11 879	10 677	697	146		23 399

5-1-2 Passif Consolidé par Secteur d'Activité (en K€)
Au 30 juin 2016

Passif	Au 30/06/2016						Au 31/12/2015					
	Activité Gestion des Immeu	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilière	Activité Gestion de Portefeuille	Total non affecté	Total	Activité Gestion des Immeu	Activité Rénovation Immeubles		Activité Gestion de Portefeuille	Total non affecté	Total
CAPITAUX PROPRES	232	(179)	11	5	16 878	16 947	757	(333)	(9)	(9)	16 777	17 183
Capital émis					1674	1674					1674	1674
Réserves consolidées					15 204	15 204					15 103	15 103
Résultat de l'exercice	232	(179)	11	5		69	757	(333)	(9)	(9)		406
Interêts minoritaires	254					254	275					275
PASSIFS NON COURANTS	3 197	378				3 575	3 409	278				3 687
Emprunts et dettes financières à long term	307	387				694	455	381				836
Passif d'impôts non courants	2 890	(9)				2 881	2 954	(103)				2 851
Provisions à long terme						0						
PASSIFS COURANTS	564	436	44	65		1 109	246	1 934	9	65		2 254
Fournisseurs et comptes rattachés	37	77	10			124	57	103				160
Emprunts à court terme	422	135				557	137	1388				1525
Provisions à court terme			32			32			9			9
Autres passifs courants	105	224	2	65		396	52	443		65		560
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés												
Total Passif	4 247	635	55	70	16 878	21 885	4 687	1 879	0	56	16 777	23 399

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 2016

	Au 30/06/2016					Au 31 décembre 2015				
	Activité Gestion des Immeu	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilière	Activité Gestion de Portefeuille	Total	Activité Gestion des Immeu	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilière	Activité Gestion de Portefeuille	Total
Chiffre d'affaires social	535	2 304	30		2 869	1 082	4 340			5 422
Ventes interactivité					0					0
Chiffre d'affaires conso	535	2 304	30	0	2 869	1 082	4 340			5 422
Autres produits de l'activité										
Achats consommés		(2 016)			(2 016)		(4 011)			(4 011)
Charges de personnel	(10)	(5)			(15)	(47)	(33)			(80)
Charges externes	(111)	(572)	(5)		(688)	(285)	(1 011)	(3)	(4)	(1 303)
Impôts et taxes	(47)	(20)			(67)	(77)	(27)			(104)
Dotation aux amortissements			(3)		(3)		(1)			(1)
Dotation aux provisions	(17)	51			34	(31)	324			293
Variation des stocks de pro					0					0
Autres produits et charges Exploi et Opéra	38	(10)			28	571	(23)			548
Résultat opérationnel	388	(268)	22	0	142	1 213	(442)	(3)	(4)	764
Coût de l'endettement financier net	(7)	(20)			(27)	(21)	(79)			(100)
Autres produits et charges financiers		3	10	5	18		7		(5)	2
Charge d'impôt	(143)	106	(5)		(42)	(419)	181	4		(234)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence			(16)					(10)		
Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession	238	(179)	11	5	91	773	(333)	(9)	(9)	432
Résultat net d'impôt des activités arrêtées										
Résultat net	238	(179)	11	5	75	773	(333)	(9)	(9)	422

Note 6 : Immeubles de Placement

(en milliers d'euros)	31/12/2015	Acquis.	Cessions (1)	Variation Juste Valeur	Variation Dépréciation	30/06/2016
Terrains	2 812			10		2 822
Terrain à bâtir	46					46
Constructions	8 660	18		41		8 719
Valeur Nette	11 518	18		51		11 587

Cf. note 2.3

Note 7 – Actifs financiers non-courants

Concerne essentiellement la juste valeur de BV3 sur STP (Banexi Ventures FCPR) un montant brut de 376 K€ provisionné pour -258 K€ et créances diverses et la créance sur la SCCV CANAL 43 pour 998 K€.

Note 8- Stocks

(en milliers d'euros)	31/12/2015	30/06/2016
Valeur Brute activité Rénovation des Immeubles (1)	7 488	5 505
T.V.A sur travaux des stocks en cours	94	67
Provision pour dépréciation stocks (2)	(137)	(99)
Activité Promotion Immobilière	12	24
Total	7 457	5 497

(1) et (2) Cf. note 2.4 « Stocks »

Note 9 - Autres actifs courants

(en milliers d'euros)	31/12/2015	30/06/2016
Créances de TVA	201	92
Créances Impôt sur les sociétés		
Loyers à encaisser	250	274
Autres créances d'exploitation	16	18
Etat produit à recevoir	25	
Dépréciation des créances locataires et autres	(57)	(62)
Charges constatées d'avance		44
Acomptes Fournisseurs		
Total	435	366

Note 10 : Emprunts et dettes financières

10-1 Emprunts et dettes financières long terme

Ventilation par nature

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2015			Au 30/06/2016		
	de 2 à 5 ans	plus de 5 ans	TOTAL	de 2 à 5 ans	plus de 5 ans	TOTAL
Emprunt auprès des Ets de Crédit	346	10	356	289		289
Financement du Stock Immobilier	369		369	297		297
Comptes courants	1		1			0
Dépôts et cautionnements reçus	110		110	108		108
Total	826	10	836	694	0	694

Les emprunts font l'objet d'un engagement hors bilan (cf. note 15).

10-2 Emprunts et dettes financières court terme moins de 1 an

Ventilation par nature

(en milliers d'euros)	31/12/2015 moins de 1 an	30/06/2016 moins de 1 an
Emprunts auprès des Ets de crédit	136	134
Financement du stock immobilier	1 371	417
Dépôts et cautionnements reçus	9	
Comptes courants et autres	1	1
Intérêts courus	8	5
Total	1 525	557

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

Note 11- Autres passifs courants

(en milliers d'euros)	31/12/2015	30/06/2016
Engagements de souscription (FCPR) (1)	65	
Dettes de TVA	22	33
Dettes de T.V.A Stocks Rénovation Immeubles	8	5
Autres dettes fiscales et sociales	55	68
Taxes Foncières -CFE etc. 2S15		16
Autres dettes d'exploitation (2)	330	187
Produits constatés d'avance	77	77
Impôt sur les Sociétés	3	10
Total	560	396

- 1) 65 K€ sur les appels de fonds de BV3 (Banexi Ventures FCPR) qui ont cessé statutairement à compter du 6 juillet 2005.
- 2) Dont 35 K€ TTC de commissions contractuelles à payer sur les lots d'immeubles vendus.

Note 12- Dotations aux provisions

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2014	Dotations	Reprises	Au 31/12/2015	Dotations	Reprises	Au 30/06/2016
Rénovation d'immeubles							
Litige Locataire	26	3	16	13		13	
Prov pour Impôt	46		46				
Stocks	448	33	344	137		38	99
Créances diverses	110	45		155			155
Gestion immeubles				0			0
Litige Locataire	13	44	13	44	21	4	61
Total	643	125	419	349	21	55	315

Note 13 Impôt sur les bénéfiques et impôt différé

13-1 Compte de charges

(en milliers d'euros)	31/12/2015	30/06/2016
Impôt courant	(20)	(11)
Impôt différé (1)	(214)	(31)
Total	(234)	(42)

La charge d'impôt différé est déterminée selon la méthode comptable précisée en note 2.10

13-2 La preuve de l'impôt

(En milliers d'euros)	30/06/2016
Résultat de l'ensemble consolidé	75
Charge d'impôt	42
Résultat consolidé avant impôts	117
Charge d'impôt théorique	39
Non déduction de jetons de présence	6
non déduction de déficits de sociétés mises en équivalence	5
réduction du taux d'IS à 15 %	(7)
Impôt sur les résultats des personnes physiques minoritaires	(2)
amortissement du goodwill non déduit	1
charge d'impôt	42

13-3 Impôt Différé

Les Impôts Différés Passifs concernent essentiellement les impôts différés pour les immeubles de placement sur le retraitement des amortissements des comptes sociaux et de la juste valeur.

Note 14- Parties Liées

1/ Société SAS REGIA

Cette société dont Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE est le principal actionnaire détient 52,49 % du capital de COURTOIS SA au 30 juin 2016.

Pour des raisons de simplification et d'efficacité et en qualité de société Holding animatrice du Groupe COURTOIS, la société SAS REGIA, facture essentiellement au Groupe les prestations ci-dessous en tenant compte de l'activité réelle de chaque société :

- assistance lors de toute planification financière,
- assistance lors de la préparation des budgets,
- assistance en matière de contrôle de l'exécution des budgets,
- assistance dans la conception et la mise en œuvre des systèmes de contrôle des coûts,
- assistance à l'étude de la taxation fiscale,
- conseils dans le domaine des circuits bancaires (système de place, moyens de paiement, etc),
- assistance et conseil dans le déploiement des systèmes d'information financiers,
- assistance pour la formation et l'évolution du personnel d'encadrement.

(En milliers d'euros)	30/06/2016
Montant des prestations dans le compte de résultat (1)	449
Créances associées	
Dettes associées	
Garanties données	
Garanties reçues	
Autres engagements reçus	

1-La facturation des prestations de services par la société SAS REGIA (holding du Groupe) repose sur l'analyse des coûts engagés.

2/ SCCV CANAL 43 (société mise en équivalence)

COURTOIS SA a facturé au 30 juin 2016 à la société SCCV CANAL 43 des honoraires d'assistance maître d'ouvrage (AMO) pour la somme de 30 K€ HT.

Note 15- Engagements donnés ou reçus

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

A/ Par la société mère : COURTOIS SA

En milliers d'euros	31/12/2015	30/06/2016	Nom
Caution de COURTOIS SA avec Hypothèque	1 800	1 800	BNP PARIBAS
Emprunt avec Hypothèque assortie d'une délégation des créances de loyer	367	324	CAISSE D'EPARGNE
CANAL 43 -Caution solidaire -Garantie d'achèvement(1)	600	600	CGICE

- 1- 600 K€ en principal susceptible d'être majoré des intérêts, commissions, pénalités de retard, frais accessoire. Durée 36 mois à partir du 1^{er} décembre 2015.

B/ Par les sociétés du Groupe :
1/ SARL FIC

En milliers d'euros	31/12/2015	30/06/2016	Nom
Privilège de prêteur de deniers montant restant à rembourser (1)	1 740	714	BNP PARIBAS

1- Privilège de prêteur de deniers à hauteur de 714 K€ en principal sur les biens financés susceptibles d'être majorés de 20% au titre des frais et accessoires.

2/ SCI NORD INVEST

En milliers d'euros	31/12/2015	30/06/2016	Nom
Emprunt avec Hypothèque assortie d'une délégation des créances de loyer	55	40	BNP

*: garantie délégation de loyer

Note 16- Contentieux

Les impayés locatifs sont classés en contentieux à compter du second mois ; il n'y a pas de risque significatif au 30 juin 2016.

Gestion d'immeubles

- a) Un locataire commercial dans le 18^{ème} arrondissement :
 - litige sur les loyers impayés et résiliation du bail. Le montant des impayés est de 50 K€,
- b) Un locataire d'habitation expulsé dans le 18^{ème} arrondissement :
 - ancien contentieux : la créance est arrêtée au montant de 29 k€.

Rénovation immeubles

Suite à la sentence arbitrale rendue fin 2015, devenue définitive après le désistement de la FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS selon l'arrêt rendu fin juin 2016,

La prochaine étape principale avec cet ancien prestataire sera enfin abordée auprès du Tribunal de Commerce de Paris à la rentrée 2016. Pour rappel la FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS a assigné ce prestataire auprès du Tribunal de Commerce en 2014.

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

Note 17 - 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 2016, 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 7 septembre 2016

Les Commissaires aux Comptes

EXCO FIDUCIAIRE DU SUD OUEST

JEAN-MARIE FERRANDO

MAZARS

ERIK FLAMANT