

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 2017 au 30 juin 2017
(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 2017 et est établi conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier et 222-4 et suivants du Règlement Général de l'AMF.

Il a été diffusé conformément aux dispositions de l'article 221-3 du règlement général de l'AMF. Il est notamment disponible sur le site de notre société « www.courtois-sa.com »

**

Sommaire

- I. Attestation du responsable
- II. Rapport semestriel d'activité
- III. Comptes du semestre écoulé présentés sous forme consolidée
- IV. Rapport des commissaires aux comptes

I- Attestation du responsable

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité figurant en pages 3 à 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 6 septembre 2017

Jennifer Courtois de Viçose

Président Directeur Général

II- Rapport Semestriel d'activité

Le conseil d'administration a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2017 lors de sa réunion du 6 septembre 2017.

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 6 septembre 2017.

La société présente des comptes consolidés semestriels au 30 juin 2017.

I- ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

I-1 Analyse des résultats

Les comptes consolidés semestriels arrêtés au 30 juin 2017 enregistrent un résultat net part du groupe de 109 K€.

Les sociétés consolidées par mise en équivalence (ME) impactent le résultat pour un montant négatif de 12 K€

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 2016.

Aucun facteur à notre connaissance et à ce jour ne permet de remettre en cause l'évaluation au 30 juin 2017

I-1-2 Le chiffre d'affaires s'élève à un montant de 1 396K€ contre 2 869 K€ au 30 juin 2016

a) Gestion d'immeubles : 531 K€ contre 535 K€ au premier semestre 2016

b) Rénovation d'immeubles : 860 K€ contre 2 304 K€ au premier semestre 2016

c) Promotion Immobilière : 5 K€ contre 30 K€ au premier semestre 2016

c) Gestion de portefeuille : pas de chiffre d'affaires

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

I-1-4-I Résumé du Bilan Consolidé

ACTIF (en K€)			PASSIF (en K€)		
	30/06/2017	31/12/2016		30/06/2017	31/12/2016
Immobilisations corporelles	62	58	Fonds Propres	17 579	17 618
Immeubles de placement	11 550	11 549	Intérêts Minoritaires	265	269
Participations Ent liées	39	26			
Actifs financiers non courants	1 132	991	Dettes Financières	806	432
Stocks et en cours	4 318	4 323	Passif d'impôts non courants	2 481	2 469
Autres actifs courants	957	276	Provision Long Terme	150	112
			Provision Court Terme	43	18
Trésorerie et Equivalent de Trésorerie	3 746	4 133	Autres dettes	480	438
TOTAL	21 804	21 356	Total	21 804	21 356

Le total du bilan consolidé du Groupe au 30 juin 2017 s'élève à 21 804 K€, contre 21 356 K€ au 31 décembre 2016

Cette augmentation résulte essentiellement de l'augmentation des « Actifs financiers non courants » sur les apports en compte courant des sociétés mise en équivalence.

Les capitaux propres consolidés passent de 17 618 K€ au 31 décembre 2016 à 17 579 K€ au 30 juin 2017.

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

en K€	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016
Chiffre d'Affaires	1 396	5 052	2 869
Autres produits et charges opérationnels	(1217)	(4612)	(2727)
Résultat Opérationnel	179	440	142
Cout de l'endettement Financier	(4)	(35)	(27)
Autres Produits et Charges Financiers	12	26	18
Charges D'impôt	(58)	300	(42)
Quote-part résultat net sociétés Mises en Equivalence	(12)	22	(16)
Résultat net	117	753	75
Part Du Groupe	109	732	69
Part des Minoritaires	8	21	6

I-2 Analyse de la situation financière :

Les concours bancaires utilisés par le Groupe dans les comptes consolidés au 30 juin 2017 s'élèvent à 661 K€ soit (*) :

- 400 K€ pour l'activité promotion immobilière.
- 261 K€ pour l'activité de gestion des Immeubles.

En sus des crédits sur stocks, la FIC dispose d'une autorisation ponctuelle de 1 000 K€, à échéance du 31 octobre 2017 et non utilisée au 30 juin 2017.

*pour les sociétés mise en équivalence le montant des concours bancaires s'élève à 400 K€ dont 200 K€part Courtois Sa

II- Evolution prévisible et perspectives d'avenir

1/ Activité Rénovation d'Immeubles :

La Foncière Immobilière Courtois est sur le point d'acquérir un immeuble d'habitation à Clichy.
Le marché immobilier reste bien orienté.

2/ Activité de Promotion Immobilière :

- 1- Banlieue parisienne : à Antony le dossier est lancé et à Saint Cloud le dossier est en cours d'étude
- 2- Grand Toulouse : Plaisance et Ondes sont les deux dossiers amorcés en 2017

3/ Activité de Gestion d'immeubles :

Pas de remarque particulière

III- Principaux risques et incertitudes :

La principale incertitude réside dans la rapidité des réformes mises en œuvre après les élections présidentielles.

III-1 Risque de marché immobilier

Le marché des logements à Paris est soutenu, sauf à connaître la fiscalité applicable.

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

À mi 2017, ce risque est réel mais contenu, et sauf imprévu majeur, doit s'apprécier de façon progressive.

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 (cf. note 18 de l'annexe consolidée)

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 peu 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 31/12/2016. 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 constituent un enjeu majeur de la politique sociale. De nouvelles réglementations pourraient avoir un impact sur la rentabilité. Les principaux risques sont :

- Traitement des déchets,
- Consommation énergétique,
- 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

Concerne principalement la transition énergétique dans l'attente des textes définitifs.

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. Les mesures prises pour éviter que le contrôle ne soit exercé de manière abusive, consistent notamment en la présence de trois membres indépendants sur 6 membres 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 860 K€ contre 2 304 K€ soit une diminution de 1 444 K€ par rapport au 1^{er} semestre 2016. Cette diminution s'explique par l'insuffisance de reconstitution du stock.

Le résultat est positif de 216 K€.

Au 30 juin 2017 le montant brut des stocks s'élève à 3 713 K€ TTC (hors provision pour dépréciation de stock) contre 4 319 K€ TTC au 31 décembre 2016.

La FIC a signé une promesse de vente pour un immeuble d'habitation à Clichy pour une surface de 1500 m². Sauf préemption, l'acte doit être régularisé en septembre prochain.

Un acte de vente a été signé en juillet pour l'acquisition d'une partie d'un immeuble d'habitation à Toulouse pour une surface d'environ 100 m².

- SARL LE TESCOU :

Pas d'activité au 30 juin 2017.

IV-2 Activité Promotion Immobilière :

- SCCV GUETHARY-FRONTON

Le montant du stock s'élève à 101 K€.

Concernant le recours des tiers une réunion amiable de l'ensemble des parties est programmée à la Mairie de Guéthary fin juillet 2017.

- SCCV ANTONY ARON (détenion 51%)

Création de la société avril 2017

Acquisition du foncier en avril 2017, le permis de construire a été déposé fin mai 2017

Le montant du stock s'élève à 591 K€

- SCCV CANAL 43 (détenion 45%)

Promotion immobilière de 38 lots sur la région de Toulouse.

Tous les lots sont vendus au 30 juin 2017.

- SCCV RESIDENCE LAC (détention 45%)

Dossier récent qui évolue correctement

- SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES (détention 45%)

Opération de promotion en région de Toulouse de 33 logements dont 26 sociaux et 7 libres.

Le permis de construire est purgé des recours des tiers depuis janvier 2017.

Création de la société en février 2017

- SARL DIRECT LOGIS (détention 33,33%)

Evolution conforme aux objectifs.

Le résultat au 30/06/2017 est de + 33 K€

IV-3 Activité gestion des immeubles :

Au 30 juin 2017 tous les locaux sont loués.

- SCI AMPERE :

Litige avec un locataire d'un bail d'habitation, la procédure pour loyers impayés et résiliation du bail est en cours, l'audience est fixée en septembre prochain. Le montant des impayés s'élève à 12 K€

Une provision a été passée dans les comptes pour 5 K€

- SCI PORT INVEST :

- Un locataire commercial dans le 18^{ème} arrondissement, il existe un litige sur les loyers impayés et la résiliation du bail est en cours. Le montant des impayés s'élève à 60 K€, entièrement provisionné à ce jour.
- Toulouse : achat en juillet prochain d'un local commercial d'une surface d'environ 100 m², plusieurs prospects intéressés pour la location.

IV-4 Activité Gestion de Portefeuille

- SOCIETE TOULOUSAINNE DE PORTEFEUILLE

La situation est identique à celle au 31 décembre 2016.

V- Principales transactions entre parties liées :

1/ SAS REGIA (holding du groupe COURTOIS)

Au 30 juin 2017 la société SAS REGIA détient 52,49 % du capital de COURTOIS SA (cf. note 16 de l'annexe consolidée).

III- Comptes du semestre écoulé présentés sous forme consolidée

I - Etats financiers consolidés au 30 juin 2017 (en K€) – Normes IFRS

I-I-Etat résumé de la situation financière consolidée

ACTIF	Note	30/06/2017	31/12/2016
ACTIFS NON-COURANTS		12 783	12 624
Goodwill			
Autres immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles	6 et 2.3	62	58
Immeubles de placement		11 550	11 549
Participations entreprises associées		39	26
Actifs financiers disponibles à la vente			
Actifs financiers non-courants	8 et 2.11	1132	991
Actifs d'impôts non courants			
ACTIFS COURANTS		9 021	8 732
Stocks et en-cours	9 et 2.4	4 318	4 323
Clients et comptes rattachés		96	92
Autres actifs courants	10	861	184
Actif d'impôt courant			
Actifs financiers à la juste valeur - contrepartie résultat			
Trésorerie et équivalent de trésorerie	2.5	3 746	4 133
Actifs non courants destinés à être cédés			
TOTAL ACTIF		21 804	21 356
PASSIF			
PASSIF	Note	30/06/2017	31/12/2016
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		17 579	17 618
Capital émis		1 674	1 674
Réserves consolidées		15 796	15 212
Résultat de l'exercice		109	732
INTERETS MINORITAIRES		265	269
PASSIFS NON COURANTS		3 331	2 890
Emprunts et dettes financières à long terme	11	700	309
Passif d'impôts non courants	13	2 481	2 469
Provisions à long terme		150	112
PASSIFS COURANTS		629	579
Fournisseurs et comptes rattachés		125	115
Emprunts à court terme	11	106	123
Provisions à court terme	7 et 2.11	43	18
Autres passifs courants	13	355	323
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés			
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		21 804	21 356

I-II- Etat résumé du résultat net

Postes	Note	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016
CA- Immeubles de Placement (loyers et charges)		531	1 066	535
CA- Ventes Rénovation Immeubles (loyers et autres)		860	3 925	2 304
CA- Promotion immobilière		5	61	30
Total Chiffre d'Affaires		1 396	5 052	2 869
Autres produits de l'activité				
Achats consommés		(619)	(3298)	(2016)
Charges de personnel		(20)	(48)	(15)
Charges externes		(465)	(1271)	(688)
Impôts et taxes		(51)	(102)	(67)
Dotation aux amortissements			(1)	(3)
Dotation aux provisions	14	(14)	46	34
Variation des stocks de produits en cours et de produits finis				
Autres produits d'exploitation		1	108	52
Autres charges d'exploitation		(11)	(43)	(21)
Résultat opérationnel courant		217	443	145
Autres produits opérationnels		1	330	2
Autres charges opérationnelles		(39)	(333)	(5)
Résultat opérationnel		179	440	142
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie				
Coût de l'endettement financier brut		(4)	(35)	(27)
Coût de l'endettement financier net		(4)	(35)	(27)
Autres produits financiers		12	28	18
Autres Charges Financières			(2)	
Charge d'impôt	15	(58)	300	(42)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	7 et 2.11	(12)	22	(16)
Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession		117	753	75
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession				
Résultat net		117	753	75
Part du groupe		109	732	69
Intérêts minoritaires		8	21	6
Total Actions		72 543	72 578	72 508
Résultat net de base par action (en Euros)		1,51 €	10,08 €	0,95 €
Résultat net dilué par action (en Euros)		1,51 €	10,08 €	0,95 €

I-III- Etat résumé des flux Trésorerie consolidés

	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	117	753	75
+/- Dotations nettes Amortissements et provisions ... (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	39	113	3
-/+ Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		(105)	(52)
-/+ Gains et produits calculés liés aux stocks options et assimilés			
-/+ Autres produits et charges calculés			
-/+ Plus et moins-values de cession		(149)	
-/+ Profits et pertes de dilution			
-/+ Quote part de résultat aux sociétés mises en équivalence	12	(22)	16
- Dividendes (titres non consolidés)			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	168	590	42
+ Coût de l'endettement financier net	4	35	27
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)	58	(300)	42
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	230	325	111
- impôts versés	(46)	(81)	(12)
+/- Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	(634)	3 102	1 829
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	(450)	3 346	1 928
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	(5)	(38)	(18)
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		260	
- 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		(1)	
+/- Variation des prêts et avances consentis	(141)	(38)	(327)
+ subvention d'investissement			
+/- Autres flux liés aux opérations d'investissement			
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	(146)	183	(368)
+ Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentation de capital	0		
+ sommes reçues lors de l'exercice des stock-options			
-/+ Rachats et reventes d'actions propres	(3)	8	0
- Dividendes mis en paiement en cours d'exercice			
. Dividendes versés aux actionnaires de la société mère.....	(145)	(305)	(305)
. Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées.....	(13)	(26)	(26)
+ Encaissements liés aux nouveaux emprunts	443		
- Remboursement d'emprunts (y compris contrats de location financement)	(68)	(1929)	(1 110)
- Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)	(4)	(35)	(27)
+/- Autres flux liés aux opérations de financement			
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	210	(2287)	(1 468)
Variation de trésorerie NETTE	(386)	1 242	92

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 31/12/2013	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 Tescou				(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				101	(406)		(305)	(26)	(331)
cessions sur contrat de liquidité PRA			6				6		6
gain sur contrat de liquidité						2	2		2
Résultat de la période					732		732	21	753
Au 31/12/2016	1 674	455	(19)	14 765	732	8	17 618	269	17 887
Affectation du Résultat				587	(732)		(145)	(13)	(158)
achats nets sur contrat de liquidité PRA			(5)				(5)		(5)
gain sur contrat de liquidité						2	2		2
Résultat de la période					109		109	8	117
Au 30/06/2017	1 674	455	(24)	15 352	109	10	17 579	265	17 844

Montant des dividendes distribués

	Montant total	Montant par Action
Au 30 juin 2017		
Dividendes distribués au cours de l'exercice	145 116	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. *Immeubles de placement*
7. *Participation dans les entreprise mises en équivalence*
8. *Actifs financiers non-courants*
9. *Stocks*
10. *Autres actifs courants*
11. *Emprunts et dettes financières*
12. *Provisions [court terme et long terme]*
13. *Autres passifs courants*
14. *Dotations aux provisions*
15. *Impôt sur les bénéfices et impôt différé*
16. *Parties liées*
17. *Engagements donnés ou reçus*
18. *Contentieux*
19. *Evénements postérieurs à la date d'arrêté des comptes semestriels*

Note 1 – Généralités

Le conseil d'administration du 6 septembre 2017 a arrêté les états semestriels consolidés au 30 juin 2017 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 2.3. Toutefois, compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible que le résultat de cession de certains lots puisse différer peu ou prou de l'évaluation effectuée.

2.1/ Déclaration de conformité

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

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

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

Normes, amendements et interprétations aux normes IFRS applicables à compter du 1^{er} janvier 2017

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 2017, 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 et de nouveaux amendements pouvant avoir un impact significatif sur les comptes au 30 juin 2017.

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 31.12.2016. 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 31.12.2016 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 depuis 2013 la norme IFRS 13, laquelle définit la juste valeur comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. La norme établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

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

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

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

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

Au 30 juin 2017 la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 11 550 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 2016 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 2016

Au 30 juin 2017 tous les locaux sont loués.

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 2017 un immeuble à Paris a fait l'objet d'une dépréciation pour un montant de 86 K€ concernant 1 lot.

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 2017, 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

1/ Rénovation d'immeubles :

- 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/ Promotion Immobilière :

- en stock

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 2016 et au 30 juin 2017 est de 28% et 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 RESIDENCE DU LAC, SCCV ONDES et de la SARL DIRECT LOGIS a été constatée au Passif sous la rubrique : « Provisions à Court Terme » pour un montant de - 43 K€.

Note 3-Variation du périmètre de consolidation

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

Les sociétés sont consolidées par intégration globale (IG)

Les sociétés sont consolidées par mise en équivalence (ME)

Nom des Sociétés	Adresses	N° Siren	Méthode de Consolidation	% d'intérêt et de contrôle Au 30/06/17	% d'intérêt et de contrôle Au 31/12/16
COURTOIS SA	3 rue Mage-31000 Toulouse	540802105	Mère	100%	100%
SOCIETE TOULOUSAIN DE PORTEFEUILLE (STP) (1)	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	44,97 %	44,97 %
SARL DIRECT LOGIS	3 rue Mage 31000 Toulouse	519907653	ME	33,33%	33,33%
SCCV RESIDENCE LAC	3 rue Mage-31000 Toulouse	821695467	ME	45%	45%
SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES (1)	3 rue Mage-31000 Toulouse	827896523	ME	45%	
SCCV ANTONY ARON (2)	9 rue du Général Delestraint-Paris 16 ^{ième}	828884163	IG	51%	

1- Acquisition par COURTOIS SA de 90 titres sur 200 de la SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES en février 2017 pour 1 K€

2- Acquisition par COURTOIS SA de 51 titres sur 100 de la SCCV ANOTNY ARON en avril 2017 pour 1 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 2017

ACTIF	Au 30/06/2017						Au 31/12/2016					
	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	11 550	200	894	138		12 783	11 549	198	739	138		12 624
Goodwill												
Autres immobilisations incorporelles												
Immobilisations corporelles		58	3		1	62		58				58
Immeubles de placement	11550					11550	11549					11549
Participations entreprises associées			39			39		26				26
Actifs financiers disponibles à la vente						0						0
Actifs financiers non-courants		42	852	138		1132		40	713	138		991
Actifs d'impôts non courants												
ACTIFS COURANTS	331	7 874	781	35		9 021	302	8 302	121	7		8 732
Stocks et en-cours		3 626	692			4 318		4 233	90			4 323
Clients et comptes rattachés		91	5			96		91	1			92
Autres actifs courants	91	758	12			861	55	10	19			184
Actif d'impôt courant												
Actifs financiers à la juste valeur												
Trésorerie et équivalent de trésorerie	240	3 399	72	35		3 746	247	3 868	11	7		4 133
Actifs non courants destinés à être cédés												
TOTAL ACTIF	11 881	8 074	1 675	173		21 804	11 851	8 500	860	145	0	21 356

5-1-2 Passif Consolidé par Secteur d'Activité (en K€)
Au 30 juin 2017

Passif	Au 30/06/2017						Au 31/12/2016					
	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	193	(86)	(2)	4	17 470	17 579	1 024	(321)	29	0	16 886	17 618
Capital émis					1674	1674					1674	1674
Réserves consolidées					15 796	15 796					15 212	15 212
Résultat de l'exercice	193	(86)	(2)	4		109	1024	(321)	29			732
Interêts minoritaires	265					265	269					269
PASSIFS NON COURANTS	2 741	150				3 331	2 783	107				2 890
Emprunts et dettes financières à long term	254	5	441			700	309					309
Passif d'impôts non courants	2 487	(5)	(1)			2 481	2 474	(5)				2 469
Provisions à long terme		150				150		112				
PASSIFS COURANTS	256	245	63	65		629	229	260	25	65		579
Fournisseurs et comptes rattachés	42	64	19			125	35	77	3			115
Emprunts à court terme	104	1	1			106	123					123
Provisions à court terme			43			43			18			18
Autres passifs courants	110	180		65		355	71	183	4	65		323
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés												
Total Passif	3 455	309	61	69	17 470	21 804	4 305	46	54	65	16 886	21 356

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 2017**

	Au 30/06/2017					Au 31 décembre 2016				
	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	531	860	5		1 396	1 066	3 925	61		5 052
Ventes interactivité					0					0
Chiffre d'affaires conso	531	860	5	0	1 396	1 066	3 925	61		5 052
Autres produits de l'activité										
Achats consommés		(619)			(619)		(3 298)			(3 298)
Charges de personnel	(14)	(6)			(20)	(29)	(17)	(2)		(48)
Charges externes	(151)	(313)	(1)		(465)	(250)	(1 008)	(11)	(2)	(1 271)
Impôts et taxes	(39)	(12)			(51)	(78)	(24)			(102)
Dotation aux amortissements					0		(1)			(1)
Dotation aux provisions	(14)				(14)	(18)	64			46
Variation des stocks de pro					0					
Autres produits et charges Exploi et Opéra	(7)	(41)			(48)	218	(126)	(30)		62
Résultat opérationnel	306	(131)	4	0	179	909	(485)	18	(2)	440
Coût de l'endettement financier net	(4)				(4)	(13)	(22)			(35)
Autres produits et charges financiers		2	5	5	12		6	18	2	26
Charge d'impôt	(101)	43	1	(1)	(58)	149	180	(29)		300
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence			(12)		(12)			22		22
Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession	201	(86)	(2)	4	117	1 045	(321)	29	0	753
Résultat net d'impôt des activités arrêtées										
Résultat net	201	(86)	(2)	4	117	1 045	(321)	29	0	753

Note 6 : Immeubles de Placement

(en milliers d'euros)	31/12/2016	Acquis.	Cessions	Variation Juste Valeur	Variation Dépréciation	30/06/2017
Terrains	2 976					2 976
Terrain à bâtir	46					46
Constructions	8 527	1				8 528
Valeur Nette	11 549	1				11 550

Cf. note 2.3

Note 7 - Participation dans les entreprises mises en équivalence

Au 30 juin 2017 le montant des apports par COURTOIS SA dans DIRECT LOGIS, les SCCV CANAL 43, RESIDENCE DU LAC et ONDES est de 827 K€.

7.1- SARL DIRECT LOGIS

Cette société est le promoteur de l'opération de la SCCV CANAL 43 et RESIDENCE LAC et ONDES. Le résultat dans les comptes consolidés est négatif de : 21 K€

7.2- SCCV CANAL 43, détention COURTOIS SA 45 % du capital

- Promotion immobilière de 38 lots : tous les lots sont vendus et livrés au 30 juin 2017

Le résultat dans les comptes consolidés est positif de : 13 K€

7.3- SCCV RESIDENCE LAC : détention COURTOIS SA 45 % du capital

- Promotion immobilière de 36 lots

Le résultat dans les comptes consolidés est négatif de : 2 K€

7.4 -SCCV ONDES : détention COURTOIS SA 45% du capital

- Promotion immobilière de 33 lots

Acquisition par COURTOIS SA de 90 titres sur 200 de la SCCV RESIDENCE DU LAC en février 2017

Le résultat dans les comptes consolidés est négatif de : 2 K€

Les comptes de ces filiales sont intégrés dans la consolidation par mise en équivalence en application de la norme IFRS 11.

Note 8 – Actifs financiers non-courants

Concerne essentiellement :

1/ les apports en compte courant plus les intérêts des sociétés « Mise en Equivalence » pour un montant de 852 K€

2/ la juste valeur de BV3 sur STP (Banexi Ventures FCPR) un montant brut de 372 K€ provisionné pour -261 K€

3/ et créances diverses

Note 9- Stocks

(en milliers d'euros)	31/12/2016	30/06/2017
Valeur Brute activité Rénovation des Immeubles (1)	4 262	3 664
T.V.A sur travaux des stocks en cours	57	49
Provision pour dépréciation stocks (2)	(86)	(86)
Activité Promotion Immobilière	90	691
Total	4 323	4 318

(1) et (2) Cf. note 2.4 « Stocks »

Note 10 - Autres actifs courants

(en milliers d'euros)	31/12/2016	30/06/2017
Créances de TVA	111	127
Créances Impôt sur les sociétés		
Loyers à encaisser	122	141
Autres créances d'exploitation (1)	12	309
Carpa litige Paris (2)		326
Dépréciation des créances locataires et autres	(62)	(76)
Charges constatées d'avance	1	34
Total	184	861

- 1- Dont 295 K€ concernant le versement des indemnités d'immobilisation à la promesse de vente pour l'acquisition de l'immeuble à Clichy et Av de Muret à Toulouse
- 2- Versement à la CARPA 326 K€ concernant le litige à Paris sur l'activité Rénovation Immeubles (cf. no 18 contentieux)

Note 11 : Emprunts et dettes financières

11-1 Emprunts et dettes financières long terme

Ventilation par nature

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2016			Au 30/06/2017		
	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	205		205	157		157
Financement du Stock Immobilier				400		400
Comptes courants				41		41
Dépôts et cautionnements reçus	104		104	102		102
Total	309	0	309	700		700

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

Les emprunts font l'objet d'un engagement hors bilan (cf. note 17).

11-2 Emprunts et dettes financières court terme moins de 1 an

Ventilation par nature

(en milliers d'euros)	31/12/2016 moins de 1 an	30/06/2017 moins de 1 an
Emprunts auprès des Ets de crédit	121	103
Financement du stock immobilier		
Dépôts et cautionnements reçus		1
Comptes courants et autres	1	
Intérêts courus	1	2
Total	123	106

Note 12 – Provisions court terme et long terme

- Provisions Court Terme : concerne les sociétés « Mise en Equivalence » cf. note 2.11 et 7
- Provisions Long terme : cf. note 18

Note 13- Autres passifs courants

(en milliers d'euros)	31/12/2016	30/06/2017
Engagements de souscription (FCPR)(1)	65	65
Dettes de TVA	26	34
Dettes de T.V.A Stocks Rénovation Immeubles	3	3
Autres dettes fiscales et sociales	39	90
Autres dettes d'exploitation (2)	53	68
Produits constatés d'avance	77	89
Impôt sur les Sociétés	60	6
Total	323	355

- 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 Commissions contractuelles à payer sur de lots d'immeubles vendus

Note 14- Dotations aux provisions

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2015	Dotations	Reprises	Au 31/12/2016	Dotations	Reprises	Au 30/06/2017
Rénovation d'immeubles							
Litige Locataire	13		13				
Stocks	137		51	86			86
Créances diverses	155			155			155
Gestion immeubles	0			0			0
Litige Locataire	44	21	3	62	14		76
Total	349	21	67	303	14	0	317

Note 15 Impôt sur les bénéfices et impôt différé

15-1 Compte de charges

(en milliers d'euros)	31/12/2016	30/06/2017
Impôt courant	(81)	(47)
Impôt différé	381	(11)
Total	300	(58)

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

15-2 La preuve de l'impôt

(En milliers d'euros)	30/06/2017
Résultat de l'ensemble consolidé	117
Charge d'Impôt comptabilisée	58
Résultat consolidé avant impôts	175
Charge d'impôt théorique	58
Non déduction de jetons de présence	3
non déduction de déficits ou de charges de sociétés mises en équivalence	6
réduction du taux d'IS à 15 et 28 %	(7)
Impôt sur les résultats des personnes physiques minoritaires	(3)
imposition du gain sur contrat de liquidité	1
Charge comptabilisée	58

15-3 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 16- 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 2017.

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 :

1/ Dans les domaines financier et comptable :

- 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.

2/ Dans le domaine informatique :

- définition d'une stratégie informatique,
- mise en place d'un outil commun de gestion par la mise à disposition des moyens matériel et moyens humains,
- développement de logiciels afin d'intégrer les besoins de la filiale,
- maintenance des outils informatiques,
- conservation des données afin d'intégrer la réglementation en matière fiscale,
- veille informatique afin d'intégrer les nouvelles technologies dans les outils mis à disposition de sa filiale.

3/ Dans le domaine du personnel :

- conseils et assistance en matière de paye, de traitement des salaires et des charges sociales, des régimes de prévoyance, article 83, PERCOI, PEI, IDC
- assistance dans la mise en œuvre du logiciel de ressources humaines, des procédures en matière de bilans de compétence et de carrières, reclassement individuel et collectif, détection et gestion des potentiels,
- assistance dans la recherche et la sélection des consultants experts,
- conseils dans la conduite de la politique du personnel et des procédures du groupe,
- conseils dans la mise en œuvre des procédures du groupe en matière d'éthique.

(En milliers d'euros)	30/06/2017
Montant des prestations dans le compte de résultat (1)	316
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.

Note 17- Engagements donnés ou reçus

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

A/ Par la société mère : COURTOIS SA

En milliers d'euros	31/12/2016	30/06/2017	Nom
Caution de COURTOIS SA avec Hypothèque	1 000	1 000	BNP PARIBAS
Emprunt avec Hypothèque assortie d'une délégation des créances de loyer	281	281	CAISSE D'EPARGNE
CANAL 43 -Caution solidaire -Garantie d'achèvement (1)	600	600	CGICE
RESIDENCE LAC -Caution solidaire -Garantie d'achèvement (2)	1 500	1 500	CIC
ANTONY ARON -Caution solidaire -Garantie d'achèvement (3)		400	Crédit du Nord
Dettes des Sociétés Civiles « Mise en Equivalence	392	186	

- 1- Levée de la caution suite à la déclaration attestant la conformité des travaux (DAACT) en date du 10 février 2017 en principal
- 2- susceptible d'être majoré des intérêts, commissions, pénalités de retard, frais accessoire.
- 3- Emprunt Crédit du Nord pour l'acquisition du terrain

B/ Par les sociétés du Groupe :

SCI NORD INVEST

En milliers d'euros	31/12/2016	30/06/2017	Nom
Emprunt avec Hypothèque assortie d'une délégation des créances de loyer	24	8	BNP

Note 18- Contentieux

Les impayés locatifs sont classés en contentieux à compter du second mois ; il n'y a pas de risque significatif au 30 juin 2017.

Gestion d'immeubles

- a) Un locataire commercial dans le 18^{ème} arrondissement : procédure sur les loyers impayés et résiliation du bail : montant des impayés 60 K€ TTC provisionné pour 43 K€ HT au 30 juin 2017
- b) Un locataire d'habitation dans le 18^{ème} arrondissement :
 - expulsion judiciaire du preneur : montant des impayés 28 K€ provisionné en totalité
- c) Un locataire d'habitation :
 - assignation devant le Tribunal d'Instance d'Asnières pour les loyers impayés. La SCI AMPERE demande la résiliation du bail et ordonner l'expulsion : montant des impayés 12 K€ provisionné pour 5 K€ au 30 juin 2017

Rénovation immeubles

a) Tribunal de Commerce de Paris :

Le dossier à la demande de la FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS, contre un ancien prestataire et après l'échec de la conciliation en mai 2017, viendra devant le Tribunal de Commerce de Paris.

b) Fin septembre 2016 le TGI de Paris a débouté la FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS et l'a condamnée à payer la somme de 235 K€ en principal au titre de l'annulation d'une vente réalisée en 2013. Le lot objet du litige redeviendra propriété de la Foncière.

La FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS a versé à la CARPA la somme de 326 K€ avec accessoires.

Elle a fait appel de cette décision, l'audience est fixée en septembre prochain, une provision complémentaire a été passée pour 31 K€ au 30 juin 2017.

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

Note 19 - 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 2017, 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 6 septembre 2017

Les Commissaires aux Comptes
EXCO FIDUCIAIRE DU SUD OUEST
JEAN-MARIE FERRANDO

MAZARS
ERIK FLAMANT