

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 2018 au 30 juin 2018
(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 2018 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 5 septembre 2018

Jennifer Courtois de Viçose

Président Directeur Général

II- Rapport Semestriel d'activité

Le conseil d'administration a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2018 lors de sa réunion du 5 septembre 2018.

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 5 septembre 2018.

La société présente des comptes consolidés semestriels au 30 juin 2018.

I- ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

I-1 Analyse des résultats

Les comptes consolidés semestriels arrêtés au 30 juin 2018 enregistrent un résultat net part du groupe de 373 K€ contre 109 K€ au 30 juin 2017.

Cette augmentation résulte des sommes perçues suite à la signature d'un protocole conclu par la société SCCV GUETHARY FRONTON dans le cadre d'une opération de promotion immobilière. En conséquence le Groupe COURTOIS a renoncé à faire valoir ses droits à construire sur ce dossier initié en 2014. (cf. communiqué du 28 juin 2018)

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 2017.

Aucun facteur à notre connaissance et à ce jour ne permet de remettre en cause l'évaluation au 30 juin 2018

I-1-2 Le chiffre d'affaires s'élève à un montant de 1 566 K€ contre 1 396 K€ au 30 juin 2017

- a) Gestion d'immeubles : 510 K€ contre 531 K€ au premier semestre 2017*
- b) Rénovation d'immeubles : 1 040 K€ contre 860 K€ au premier semestre 2017*
- c) Promotion Immobilière : 16 K€ contre 5 K€ au premier semestre 2017*
- c) Gestion de portefeuille : pas de chiffre d'affaires*

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

I-1-3-I Résumé du Bilan Consolidé

ACTIF (en K€)			PASSIF (en K€)		
	30/06/2018	31/12/2017		30/06/2018	31/12/2017
Immobilisations corporelles	213	58	Fonds Propres	18 210	17 983
Immeubles de placement	11 758	11 753	Intérêts Minoritaires	267	275
Participations Ent. liées	50	61			
Actifs financiers non courants	1 050	1 140	Dettes Financières	5 402	5 294
Stocks et en cours	9 349	10 042	Passif d'impôts non courants	2 251	2 247
Autres actifs courants	409	276	Provision Long Terme	15	7
			Provision Court Terme	4	3
Trésorerie et Equivalent de Trésorerie	4 006	2 897	Autres dettes	686	418
TOTAL	26 835	26 227	Total	26 835	26 227

Le total du bilan consolidé du Groupe au 30 juin 2018 s'élève à 26 835 K€, contre 26 227 K€ au 31 décembre 2017. Cette augmentation résulte essentiellement de l'augmentation de la trésorerie cf. note I.1.

Les capitaux propres consolidés passent de 17 983 K€ au 31 décembre 2017 à 18 210 K€ au 30 juin 2018.

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

en K€	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Chiffre d'Affaires	1 566	2 517	1 396
Autres produits et charges opérationnels	(1003)	(2173)	(1217)
Résultat Opérationnel	563	344	179
Coût de l'endettement Financier	(50)	(37)	(4)
Autres Produits et Charges Financiers	10	(3)	12
Charges D'impôt	(154)	168	(58)
Quote-part résultat net sociétés Mises en Equivalence	10	50	(12)
Résultat net	379	522	117
Part Du Groupe	373	504	109
<i>Part des Minoritaires</i>	<i>6</i>	<i>18</i>	<i>8</i>

I-2 Analyse de la situation financière :

Les concours bancaires utilisés par le Groupe dans les comptes consolidés s'élèvent au 30 juin 2018 à 5 067 K€ soit :

- 4 510 K€ pour l'activité de rénovation d'immeubles.
- 400 K€ pour l'activité promotion immobilière(*).
- 157 K€ pour l'activité de gestion des Immeubles.

En sus des crédits sur stocks, la Foncière Immobilière Courtois dispose d'une autorisation ponctuelle de 1 000 K€, à échéance du 31 octobre 2018 et non utilisée au 30 juin 2018.

*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 continue à examiner des acquisitions en 1^{ière} couronne de Paris.

2/ Activité de Promotion Immobilière :

En principe, le dossier Antony, une fois les formalités administratives achevées, sera lancé en 2019.

En périphérie de la Métropole de Toulouse, les deux dossiers en cours se déroulent normalement, sauf intempéries.

3/ Activité de Gestion d'immeubles :

Pas de remarque particulière

III- Principaux risques et incertitudes :

III-1 Risque de marché immobilier

A Paris, la demande reste ferme en raison du Brexit et de la perspective des Jeux Olympiques de 2024.

En outre, les conditions d'emprunt sont encore particulièrement attractives. Cependant, le marché immobilier reste soumis à de nombreux facteurs tels que la fiscalité applicable et les futures échéances électorales, notamment européennes.

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

Non concerné.

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

Ce risque est directement lié à la reprise économique et au retour de l'inflation. Le Groupe COURTOIS y est exposé au titre des concours à court terme indexés sur Euribor.

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 des Dirigeants », une assurance « Bris de Machine », une assurance « Tous Risques Informatiques », une assurance « RC Rénovation d'Immeubles » et « RC Promotion Immobilière » ainsi qu'une assurance Dommage Ouvrage souscrite par chantier de rénovation et promotion immobilière.

Le Groupe COURTOIS bénéficie d'une couverture d'assurance destinée à garantir ses actifs immobiliers qui permettrait une reconstruction à neuf des immeubles de placement. En cas de sinistre ponctuel, les primes versées pourraient subir une augmentation 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 20 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 31/12/2017. Il s'agit d'immeubles destinés à être conservés durablement.

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

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

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 sociétale. De nouvelles réglementations pourraient avoir un impact sur la rentabilité. Les principaux risques sont :

- Traitement des déchets,
- Consommation énergétique,
- Travaux de dépollution du sol,
- 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

Non Significatif.

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 1 058 K€ contre 860 K€ soit une augmentation de 198 K€ par rapport au 1^{er} semestre 2017.

Le résultat est positif de 16 K€.

Au 30 juin 2018 le montant brut des stocks s'élève à 8 666 K€ TTC (hors provision pour dépréciation de stock) contre 9 372 K€ TTC au 31 décembre 2017.

Immeuble à Clichy : en juin 2018 l'Assemblée Générale de cette importante copropriété, a entériné les demandes techniques de la Foncière Immobilière Courtois.

- SARL LE TESCOU :

Pas d'activité au 30 juin 2018.

IV-2 Activité Promotion Immobilière :

- COURTOIS SA opération CUGNAUX

Obtention du permis en mai 2018 qui devrait être purgé des recours des tiers avant fin juillet prochain.

Le montant du stock s'élève à 68 K€

- SCCV ANTONY ARON (détention 51%)

Promotion immobilière de 27 logements

Le permis de construire a été accordé pour les 3 parcelles en juin 2018 et devrait être purgé de tout recours des tiers en septembre prochain.

Le montant du stock s'élève à 666 K€

- SCCV RESIDENCE LAC (détention 45%)

Opération de 36 logements sur la région de Toulouse, la livraison est décalée au 1^{er} trimestre 2019 suite aux intempéries du 1^{er} semestre 2018.

Le taux d'avancement est de 35 % et le taux de commercialisation est de 82% selon le chiffre d'affaires prévisionnel.

- SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES (détention 45%)

Opération de 33 logements dont 26 sociaux et 7 libres. L'acte sur les 26 logements sociaux devrait être régularisé avant le 30 novembre prochain.

Début des travaux début décembre 2018.

IV-3 Activité gestion des immeubles :

Au 30 juin 2018 tous les locaux sont loués, sauf le local commercial à Toulouse et à Asnières où des travaux sont en cours

IV-4 Activité Gestion de Portefeuille

- SOCIETE TOULOUSAIN DE PORTEFEUILLE

La situation est identique à celle au 31 décembre 2017.

V- Principales transactions entre parties liées :

SAS REGIA (holding du groupe COURTOIS)

Au 30 juin 2018 la société SAS REGIA détient 52,49 % du capital de COURTOIS SA (cf. note 18 de l'annexe consolidée).

III- Comptes du semestre écoulé présentés sous forme consolidée

I - Etats financiers consolidés au 30 juin 2018 (en K€) – Normes IFRS

I-I-Etat résumé de la situation financière consolidée

ACTIF	Note	30/06/2018	31/12/2017
ACTIFS NON-COURANTS		13 071	13 012
Goodwill			
Autres immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles	4 et 6	213	58
Immeubles de placement		11 758	11 753
Participations entreprises associées		50	61
Actifs financiers disponibles à la vente			
Actifs financiers non-courants	9 et 2.11	1 050	1 140
Actifs d'impôts non courants			
ACTIFS COURANTS		13 764	13 215
Stocks et en-cours	10 et 2.4	9 349	10 042
Clients et comptes rattachés		140	108
Autres actifs courants	11	269	168
Actif d'impôt courant			
Actifs financiers à la juste valeur - contrepartie résultat			
Trésorerie et équivalent de trésorerie	2.5	4 006	2 897
Actifs non courants destinés à être cédés			
TOTAL ACTIF		26 835	26 227
PASSIF	Note	31/12/2017	31/12/2017
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		18 210	17 983
Capital émis		1 674	1 674
Réserves consolidées		16 163	15 805
Résultat de l'exercice		373	504
INTERETS MINORITAIRES		267	275
PASSIFS NON COURANTS		6 559	4 983
Emprunts et dettes financières à long terme	12 et 2.8	4 293	2 729
Passif d'impôts non courants	17.3	2 251	2 247
Provisions à long terme		15	7
PASSIFS COURANTS		1 799	2 986
Fournisseurs et comptes rattachés		201	117
Emprunts à court terme	12	1 109	2 565
Provisions à court terme	8 et 2.11	4	3
Autres passifs courants	14	485	301
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés			
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		26 835	26 227

I-II- Etat résumé du résultat net

Postes	Note	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
CA- Immeubles de Placement (loyers)		510	1063	531
CA- Ventes Rénovation Immeubles (dont loyers)		1040	1437	860
CA- Promotion immobilière		16	17	5
Total Chiffre d'Affaires		1566	2 517	1 396
Autres produits de l'activité				
Achats consommés		(747)	(1044)	(619)
Charges de personnel		(44)	(40)	(20)
Charges externes		(510)	(1030)	(465)
Impôts et taxes		(75)	(101)	(51)
Dotations aux amortissements		(14)	(1)	
Dotations aux provisions		(11)	(2)	(14)
Variation des stocks de produits en cours et de produits finis				
Autres produits d'exploitation	16	600	58	1
Autres charges d'exploitation	16	(194)	(21)	(11)
Résultat opérationnel courant		571	336	217
Autres produits opérationnels			113	1
Autres charges opérationnelles		(8)	(105)	(39)
Résultat opérationnel		563	344	179
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie				
Coût de l'endettement financier brut		(50)	(37)	(4)
Coût de l'endettement financier net		(50)	(37)	(4)
Autres produits financiers		11	23	12
Autres Charges Financières		(1)	(26)	
Charge d'impôt	17	(154)	168	(58)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	8	10	50	(12)
Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession		379	522	117
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession				
Résultat net		379	522	117
Part du groupe		373	504	109
Intérêts minoritaires		6	18	8
Total Actions		72 618	72 628	72 543
Résultat net de base par action (en Euros)		5,13 €	6,94 €	1,51 €
Résultat net dilué par action (en Euros)		5,13 €	6,94 €	1,51 €

I-III- Etat résumé des flux Trésorerie consolidés

	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	379	522	117
+/- Dotations nettes Amortissements et provisions	22	(104)	39
... (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)			
-/+ Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		(56)	
-/+ Gains et produits calculés liés aux stocks options et assimilés			
-/+ Autres produits et charges calculés			
-/+ Plus et moins-values de cession	(13)		
-/+ Profits et pertes de dilution			
-/+ Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	3	(19)	12
- Dividendes (titres non consolidés)			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	391	343	168
+ Coût de l'endettement financier net	50	37	4
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)	154	(177)	58
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	595	203	230
- impôts versés	(150)	(45)	(46)
+/- Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	828	(5750)	(634)
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	1273	(5612)	(450)
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	(5)	(148)	(5)
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	23		
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)			
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)			
+/- Incidence des variations de périmètre			
+/- Variation des prêts et avances consentis	87	(149)	(141)
+ subvention d'investissement			
+/- Autres flux liés aux opérations d'investissement			
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	105	(297)	(146)
+ 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	(1)	6	(3)
- Dividendes mis en paiement en cours d'exercice			
. Dividendes versés aux actionnaires de la société mère.....	(145)	(145)	(145)
. Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées.....	(13)	(13)	(13)
+ Encaissements liés aux nouveaux emprunts	26	4 989	443
- Remboursement d'emprunts (y compris contrats de location financement)	(87)	(126)	(68)
- Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)	(50)	(37)	(4)
+/- Autres flux liés aux opérations de financement			
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	(270)	4 674	210
Variation de trésorerie NETTE	1108	(1235)	(386)

-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 31/12/2014	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				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)
ventes nettes sur contrat de liquidité PRA			3				3		3
gain sur contrat de liquidité						3	3		3
Résultat de la période					484		504	18	522
Au 31/12/2017	1 674	455	(16)	15 352	484	11	17 983	275	18 258
Affectation du Résultat				339	(484)		(145)	(13)	(158)
acquisitions nettes sur contrat de liquidité PRA			(2)				(2)		(2)
gain sur contrat de liquidité						1	1		1
Résultat de la période					373		373	6	379
Au 30/06/2018	1 674	455	(18)	15 691	373	12	18 210	267	18 478

Montant des dividendes distribués

	Montant total	Montant par Action
Au 30 juin 2018		
Dividendes distribués au cours de l'exercice	145 238	2

II- Sommaire de l'annexe aux états financiers consolidés

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

Note 1 - Généralités

Le conseil d'administration du 5 septembre 2018 a arrêté les états semestriels consolidés au 30 juin 2018 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 2018

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 2018, et qui n'ont pas été appliqués de manière anticipée par le Groupe lorsqu'elles lui sont applicables.

Le Groupe Courtois a appliqué par anticipation au 30 juin 2018, malgré son impact peu significatif, la norme IFRS 16 « Contrats de Location » applicable au 1^{er} janvier 2019 (cf. note 4)

Les normes IFRS 15 et 9 applicables au 1^{er} janvier 2018 n'ont pas d'impact significatif sur les comptes au 30 juin 2018

Il n'a pas été identifié de nouvelles normes et de nouveaux amendements pouvant avoir un impact significatif sur les comptes au 30 juin 2018.

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 31.12.2017. 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 31.12.2017 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 2018 la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 11 758 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 2017 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 2017

Au 30 septembre 2018 tous les locaux sont loués à l'exception du local à Toulouse et à Asnières où les travaux sont en cours.

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 2018 un immeuble à Paris a fait l'objet d'une dépréciation concernant un lot d'un montant de 51 K€.

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 2018, 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 2017 et au 30 juin 2018 est de 25% horizon année 2022, 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 de la société SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES a été constatée au Passif sous la rubrique : « Provisions à Court Terme » pour un montant de 4 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 30/06/18	% d'intérêt et de contrôle Au 31/12/17
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 (1)	3 rue Mage 31000 Toulouse	519907653	ME	-	33,33%
SCCV RESIDENCE LAC	3 rue Mage-31000 Toulouse	821695467	ME	45%	45%
SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES	3 rue Mage-31000 Toulouse	827896523	ME	45%	45%
SCCV ANTONY ARON	9 rue du Général Delestraint-Paris 16 ^{ième}	828884163	IG	51%	51%

1- Cession des parts par COURTOIS SA de la société SARL DIRECT LOGIS en février 2018.

Note 4 - Changement de méthode

Le Groupe COURTOIS applique par anticipation la norme IFRS 16 qui concerne le retraitement des locations.

Cette norme n'a pas un impact significatif et se traduit par l'apparition au 1^{er} janvier 2018

- d'un actif corporel de 170 K€ sous la rubrique « Immobilisations Corporelles »
- et d'une dette de du même montant au passif sous la rubrique « Emprunts et dettes Financières à long terme et Court Terme » .

Dans le compte de résultat à la place du loyer pour un montant de 15 K€ il a été comptabilisé des frais financiers pour 2 K€ et des amortissements pour 14 K€ pour une durée de 6 mois.

L'impact sur les comptes des années précédentes est comparable à ce qui est décrit pour les 6 premiers mois de l'année 2018.

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 essentiellement en région parisienne et Midi-Pyrénées outre un dossier en Nouvelle Aquitaine, 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 2018

	Au 30/06/2018						Au 31/12/2017					
ACTIF	Activité Gestion des Immeu	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilier	Activité Gestion de Portefeuille	Total non affecté	Total	Activité Gestion des Immeu	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilier	Activité Gestion de Portefeuille	Total non affecté	Total
ACTIFS NON-COURANTS	11 823	243	894	111		13 071	11 753	203	944	112		13 012
Goodwill												
Autres immobilisations incorporelles												
Immobilisations corporelles	65	96	52			213		58				58
Immeubles de placement	11 758					11 758	11 753					11 753
Participations entreprises associées			50			50			61			61
Actifs financiers disponibles à la vente						0						
Actifs financiers non-courants		147	792	111		1 050		145	883	112		1 140
Actifs d'impôts non courants												
ACTIFS COURANTS	1 677	10 570	1 512	5		13 764	228	12 178	804	5		13 215
Stocks et en-cours		8 615	734			9 349		9 320	722			10 042
Clients et comptes rattachés		91	49			140		91	17			108
Autres actifs courants	87	84	98			269	39	107	22			168
Actif d'impôt courant												
Actifs financiers à la juste valeur												
Trésorerie et équivalent de trésorerie	1 590	1 780	631	5		4 006	189	2 660	43	5		2 897
Actifs non courants destinés à être cédés												
TOTAL ACTIF	13 500	10 813	2 406	116		26 835	11 981	12 381	1 748	117	0	26 227

5-1-2 Passif Consolidé par Secteur d'Activité (en K€)
Au 30 juin 2018

Passif	Au 30/06/2018						Au 31/12/2017					
	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	223	(99)	245	4	17 837	18 210	690	(213)	48	(21)	17 479	17 983
Capital émis					1 674	1 674					1 674	1 674
Réserves consolidées					16 163	16 163					15 805	15 805
Résultat de l'exercice	223	(99)	245	4		373	690	(213)	48	(21)		504
Interêts minoritaires	267					267	275					275
PASSIFS NON COURANTS	2 466	3 608	485			6 559	2 457	2 087	439			4 983
Emprunts et dettes financières à long terme	210	3 596	487			4 293	205	2 083	441			2 729
Passif d'impôts non courants	2 256	(3)	(2)			2 251	2 252	(3)	(2)			2 247
Provisions à long terme		15				15		7				7
PASSIFS COURANTS	266	1 265	202	66		1 799	176	2 708	37	65		2 986
Fournisseurs et comptes rattachés	27	64	110			201	43	50	24			117
Emprunts à court terme	109	990	10			1 109	97	2 466	2			2 565
Provisions à court terme		4				4			3			3
Autres passifs courants	130	207	82	66		485	36	192	8	65		301
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés						0						
Total Passif	3 222	4 774	932	70	17 837	26 835	3 598	4 582	524	44	17 479	26 227

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 2018**

	Au 30 juin 2018					Au 30 juin 2017				
	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	510	1 040	16		1 566	531	860	5		1 396
Ventes interactivité										
Chiffre d'affaires conso	510	1 040	16	0	1 566	531	860	5		1 396
Autres produits de l'activité										
Achats consommés		(747)			(747)		(619)			(619)
Charges de personnel	(18)	(11)	(15)		(44)	(14)	(6)			(20)
Charges externes	(115)	(319)	(76)		(510)	(151)	(313)	(1)		(465)
Impôts et taxes	(30)	(42)	(3)		(75)	(39)	(12)			(51)
Dotation aux amortissements	(6)	(4)	(4)		(14)					0
Dotation aux provisions	(11)				(11)	(14)				(14)
Variation des stocks de pro					0					0
Autres produits et charges Exploi et Opéra	(4)	(11)	413		398	(7)	(41)			(48)
Résultat opérationnel	326	(94)	331	0	563	306	(131)	4		179
Coût de l'endettement financier net	(4)	(45)	(1)		(50)	(4)				(4)
Autres produits et charges financiers			5	5	10		2	5	5	12
Charge d'impôt	(93)	40	(100)	(1)	(154)	(101)	43	1	(1)	(58)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence			10		10			(12)		(12)
Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession	229	(99)	245	4	379	201	(86)	(2)	4	117
Résultat net d'impôt des activités arrêtées										
Résultat net	229	(99)	245	4	379	201	(86)	(2)	4	117

Note 6 - Immobilisations Corporelles

(en milliers d'euros)	31/12/2017	Valeur d'ouverture	Acquis.	Cessions	30/06/2018
Autres immobilisations corporelles	62				62
Contrat de Location (1) (droit d'utilisation)		170			170
Valeur brute	62	170			232

(en milliers d'euros)	31/12/2017	Valeur d'ouverture	Dotations	Diminution	30/06/2018
Autres immobilisations corporelles	(5)				(5)
Contrat de Location (droit d'utilisation)			(14)		(14)
Amortissements	(5)		(14)		(19)
Valeur nette	57	170	(14)		213

1- Cf. note 4

Note 7 - Immeubles de Placement

(en milliers d'euros)	31/12/2017	Acquis.	Cessions	Variation Juste Valeur	Variation Dépréciation	30/06/2018
Terrains	3 072					3 072
Terrain à bâtir	46					46
Constructions	8 635	5				8 640
Valeur Nette	11 753	5		0		11 758

Cf. note 2.3

Note 8 - Participation dans les entreprises mises en équivalence

Au 30 juin 2018 le montant des apports par COURTOIS SA dans les SCCV CANAL 43, RESIDENCE DU LAC et ONDES est de 791 K€.

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

- Promotion immobilière de 38 lots : tous les lots sont vendus et livrés au 30 juin 2018

La contribution au résultat consolidé est négatif de 17 K€

8.2 SCCV RESIDENCE LAC : détention COURTOIS SA 45 % du capital

- Promotion immobilière de 36 lots

La contribution au résultat consolidé est de 11 K€

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

- Promotion immobilière de 33 lots

La contribution au résultat consolidé est négatif de 1 K€

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

Note 9 - Actifs financiers non-courants

Concerne essentiellement les apports en compte courant dans les sociétés mises en équivalence (intérêts inclus) ainsi que la juste valeur de BV3 sur STP (Banexi Ventures FCPR) pour un montant brut de 372 K€ provisionné pour 288 K€.

Note 10 - Stocks

(en milliers d'euros)	31/12/2017	30/06/2018
Valeur Brute activité Rénovation des Immeubles (1)	9 290	8 586
T.V.A sur travaux des stocks en cours	81	80
Provision pour dépréciation stocks (2)	(51)	(51)
Activité Promotion Immobilière	722	734
Total	10 042	9 349

(1) et (2) Cf. note 2.4 « Stocks »

Note 11 - Autres actifs courants

(en milliers d'euros)	31/12/2017	30/06/2018
Créances de TVA	62	105
Créances Impôt sur les sociétés	27	
Loyers à encaisser	150	178
Autres créances d'exploitation	26	63
Dépréciation des créances locataires et autres	(98)	(109)
Charges constatées d'avance	1	32
Total	168	269

Note 12 - Emprunts et dettes financières

12-1 Emprunts et dettes financières long terme

Ventilation par nature

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2017			Valeur d'ouverture	Au 30/06/2018		
	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	109		109		61		61
Dettes Contrat Location				170	128		128
Financement du Stock Immobilier	2469		2469		3952		3952
Comptes courants	41		41		42		42
Dépôts et cautionnements reçus	110		110		110		110
Total	2729	0	2729	170	4293		4293

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

12-2 Emprunts et dettes financières court terme moins de 1 an

Ventilation par nature

(en milliers d'euros)	31/12/2017	30/06/2018
Emprunts auprès des Ets de crédit	96	96
		28
Dette Contrat Location		
Financement du stock immobilier	2 441	958
Dépôts et cautionnements reçus	3	2
Comptes courants et autres		
Intérêts courus	25	25
Total	2 565	1 109

Note 13 - Provisions court terme et long terme

- Concerne essentiellement les sociétés « Mise en Equivalence » cf. note 2.11 et 8

Note 14 - Autres passifs courants

(en milliers d'euros)	31/12/2017	30/06/2018
Engagements de souscription (FCPR)(1)	65	65
Dettes de TVA	33	40
Dettes de T.V.A Stocks Rénovation Immeubles	3	3
Autres dettes fiscales et sociales	29	82
Autres dettes d'exploitation	89	115
Produits constatés d'avance	82	96
Impôt sur les Sociétés		84
Total	301	485

1) Les appels de fonds de BV3 (Banexi Ventures FCPR) ont cessé statutairement à compter du 6 juillet 2005.

Note 15 - Dotations aux provisions

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2016	Dotations	Reprises	Au 31/12/2017	Dotations	Reprises	Au 30/06/2018
Rénovation d'immeubles							
Litige Locataire							
Stocks	86		35	51			51
Créances diverses	155			155			155
Gestion immeubles							
Litiges Locataires	62	36		98	11		109
Total	303	36	35	304	11		315

Note 16 - Autres produits et charges d'exploitation

(en milliers d'euros)	Au 30/06/2017		30/06/2018	
	Produits	Charges	Produits	Charges
Produits et charges divers	1			
Jetons de présence		(11)		(10)
Opération de Promotion Immobilière			600	(184)
Variation de la juste valeur Immeuble de Placement				
Total	1	(11)	600	(194)

- 1- La société SCCV GUETHARY-FRONTON suite à la signature d'un protocole a été indemnisée et le montant de frais engagés enregistrés en stock au 30 juin 2018 a été comptabilisé en charges sur la période.,
La SCCV en conséquence a renoncé à faire valoir ses droits à construire sur ce dossier, initié en 2014.

Note 17 - Impôt sur les bénéfices et impôt différé

17-1 Compte de charges

(en milliers d'euros)	30/06/2017	30/06/2018
Impôt courant	(47)	(151)
Impôt différé	(11)	(3)
Total	(58)	(154)

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

17-2 La preuve de l'impôt

(En milliers d'euros)	30/06/2018
Résultat de l'ensemble consolidé	379
Charge d'Impôt comptabilisée	154
Résultat consolidé avant impôts	533
Charge d'impôt théorique à 33,33 %	177
Exonération de plus-values sur titres de participation	(4)
Non déduction de jetons de présence	3
Impôt sur les résultats des personnes physiques minoritaires	(2)
Réduction du taux d'IS à 15 et 28 %	(16)
Impact de la réduction du taux d'IS à 25 % sur la fiscalité différée	(4)
Charge d'impôt comptabilisée	154

17-3 Impôt Différé

Les Impôts Différés Passifs concernent essentiellement les impôts différés pour les immeubles de placement sur l'annulation des amortissements comptabilisés dans les comptes sociaux et de la juste valeur des biens à l'actif.

Note 18 - Parties Liées

Société SAS REGIA

Cette société détenue majoritairement par Monsieur Jean-Louis COURTOIS de VIÇOSE, est la mère de COURTOIS SA.

SAS REGIA détient 52,49 % du capital de COURTOIS SA au 30 juin 2018.

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

- 1/ Dans les domaines financiers et comptable
- 2/ Dans le domaine informatique
- 3/ Dans le domaine du personnel
- 4/ Dans le domaine administratif
- 5/ Dans le domaine commercial

(En milliers d'euros)	30/06/2018
Montant des prestations dans le compte de résultat (1)	333
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 19- 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	31/12/2017	30/06/2018	Nom
Caution de COURTOIS SA avec Hypothèque	1 000	1 000	BNP PARIBAS
Emprunt avec Hypothèque assortie d'une délégation des créances de loyer	192	140	CAISSE D'EPARGNE
RESIDENCE LAC -Caution solidaire -Garantie d'achèvement (1)	1 500	1 500	CIC
ANTONY ARON -Caution solidaire -Garantie d'achèvement (1)	400	400	Crédit du Nord
ANTONY ARON Caution solidaire sur les -indemnités d'immobilisations (1)		120	Crédit du Nord

1- En principal

B/ Par les sociétés du Groupe :

SARL FIC

En milliers d'euros	31/12/2017	30/06/2018	Nom
Privilège de prêteur de deniers montant restant à rembourser (1)	4 510	4 510-	BNP PARIBAS

Note 20 - Contentieux

Les impayés locatifs sont classés en contentieux à compter du second mois ; il n'y a pas de risque significatif au 30 juin 2018 en raison de la provision intégrale pour les contentieux en cours.

Gestion d'immeubles

Locataire d'un local commercial dans le 18^{ème} arrondissement : litige sur les loyers impayés d'un montant de 81 K€ provisionné et résiliation du bail, le délibéré de l'audience est attendu pour septembre prochain.

Rénovation immeubles

a) Tribunal de Commerce de Paris :

Le dossier à la demande de la FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS contre un ancien prestataire devrait être plaidé en septembre prochain.

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

Note 21 - Evènements postérieurs à la date d'arrêté des comptes semestriels

Néant

IV- Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle

A l'assemblée générale de la société Courtois S.A.,

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 résumés de la société COURTOIS SA relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés 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 la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

II – VERIFICATION SPECIFIQUE

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés 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 résumés.

Fait à Toulouse, le 5 septembre 2018

Les Commissaires aux Comptes

EXCO FIDUCIAIRE DU
SUD OUEST

JEAN-MARIE FERRANDO

MAZARS

ERIK FLAMANT
