

**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](mailto:accueil@courtois.fr)**  
**[www.courtois-sa.com](http://www.courtois-sa.com)**

**Rapport Financier Semestriel**  
**Période de référence**  
**Du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 30 juin 2019**  
**(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 2019 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](http://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 17 septembre 2019

Jennifer Courtois de Viçose

Président Directeur Général

## II- Rapport Semestriel d'activité

Le conseil d'administration a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2019 lors de sa réunion du 17 septembre 2019. 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 17 septembre 2019. La société présente des comptes consolidés semestriels au 30 juin 2019.

### **I- ETATS FINANCIERS CONSOLIDES**

#### **I-1 Analyse des résultats**

Les comptes consolidés semestriels arrêtés au 30 juin 2019 enregistrent un résultat net part du groupe de 230 K€ contre 373 K€ au 30 juin 2018.

En effet le 1<sup>er</sup> semestre 2018 avait enregistré un résultat exceptionnel lié au retrait du groupe relatif à l'Opération de Guéthary pour un montant de 600 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 2018.

Aucun facteur à notre connaissance et à ce jour ne permet de remettre en cause l'évaluation au 30 juin 2019

#### ***I-1-2 Le chiffre d'affaires s'élève à un montant de 5 091 K€ contre 1 596 K€ au 30 juin 2018***

- a) Gestion d'immeubles : 520 K€ contre 510 K€ au premier semestre 2018*
- b) Rénovation d'immeubles : 619 K€ contre 1 040 K€ au premier semestre 2018*
- c) Promotion Immobilière : 3 952 K€ contre 16 K€ au premier semestre 2018*
- d) Gestion de portefeuille : pas de chiffre d'affaires*

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe COURTOIS au 30 juin 2019 est en forte augmentation suite à l'enregistrement de la commercialisation de l'opération de promotion de la société SCCV ANTONY ARON.

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

### I-1-3-I Résumé du Bilan Consolidé

ACTIF (en K€)			PASSIF (en K€)		
	30/06/2019	31/12/2018		30/06/2019	31/12/2018
Immobilisations corporelles	185	199	Fonds Propres	18 522	18 379
Immeubles de placement	11 818	12 024	Intérêts Minoritaires	396	275
Participations entreprises associées	55	53			
Actifs financiers non courants	1 140	1 057	Dettes Financières	5 077	5 341
Stocks et en cours	8 964	9 647	Passif d'impôts non courants	2 389	2 320
Autres actifs courants	8 191	369	Provision Court Terme /Long Terme	8	7
Trésorerie et Equivalent de Trésorerie	3 555	3 695	Autres dettes	7 516	722
<b>TOTAL</b>	<b>33 908</b>	<b>27 044</b>	<b>TOTAL</b>	<b>33 908</b>	<b>27 044</b>

Le total du bilan consolidé du Groupe au 30 juin 2019 s'élève à 33 908 K€, contre 27 044 K€ au 31 décembre 2018. Cette augmentation résulte essentiellement des actifs courants sur l'opération de promotion sur la SCCV ANTONY ARON. Les capitaux propres consolidés passent de 18 379 K€ au 31 décembre 2018 à 18 522 K€ au 30 juin 2019.

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

en K€	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2018
Chiffre d'Affaires	5 091	2 487	1 566
Charges opérationnelles	(4629)	(1633)	(995)
<b>Résultat Opérationnel Courant</b>	<b>462</b>	<b>854</b>	<b>571</b>
Autres produits et charges opérationnels	82	(14)	(8)
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>544</b>	<b>840</b>	<b>563</b>
Cout de l'endettement Financier	(49)	(100)	(50)
Autres Produits et Charges Financiers	16	17	10
Charges D'impôt	(149)	(198)	(154)
Quote-part Résultat Sociétés Mise en Equivalence	1	9	10
<b>Résultat net</b>	<b>363</b>	<b>568</b>	<b>379</b>
<i>Part Du Groupe</i>	<i>230</i>	<i>554</i>	<i>373</i>
<i>Part des Minoritaires</i>	<i>133</i>	<i>14</i>	<i>6</i>

## I-2 Analyse de la situation financière :

Les concours bancaires utilisés par le Groupe dans les comptes consolidés s'élèvent au 30 juin 2019 à 4 770 K€ soit :

- 4 510 K€ pour l'activité de rénovation d'immeubles.
- 199 K€ pour l'activité promotion immobilière.
- 61 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 2019 et non utilisée au 30 juin 2019.

## **II- Evolution prévisible et perspectives d'avenir**

### **1/ Activité Rénovation d'Immeubles :**

Pas de nouveau dossier au 1<sup>er</sup> semestre 2019.

### **2/ Activité de Promotion Immobilière :**

Poursuite du dossier Antony et achèvement du dossier Plaisance, Métropole de Toulouse.

### **3/ Activité de Gestion d'immeubles :**

Statu Quo

## **III- Principaux risques et incertitudes :**

### **III-1 Risque de marché immobilier**

Dans la mesure où les acquéreurs de locaux d'habitation continuent à être satisfaits par les banques, simultanément grâce aux taux attractifs et à l'allongement des durées de remboursement, le marché de l'Immobilier reste soutenu.

### **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**

Souscription des emprunts à taux variable à court terme pour les opérations de Promotion et Rénovation d'Immeubles et pas d'anticipation de hausse de taux.

### **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. 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 21 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 31/12/2018. 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 montant du stock brut au 30 Juin 2019 totalise un montant de 8 732 K€. La FONCIERE a vendu un lot d'habitation dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement pour un prix de 540 K€ .

Le dossier Clichy avance techniquement.

#### IV-2 Activité Promotion Immobilière :

- COURTOIS SA opération CUGNAUX

Le montant du stock au 30 juin 2019 s'élève à 265 K€

Le bâtiment de locaux d'activités d'environ 732 m<sup>2</sup>, propriété de COURTOIS SA devrait être livré début 2020.

- SCCV ANTONY ARON (détention 51%)

L'acte de vente en bloc en VEFA (vente en état futur d'achèvement) a été signé en avril dernier pour un montant HT de 9 175 K€ avec un chiffre d'affaires constaté de 3 936 K€ dans les comptes consolidés au 30 juin 2019 et remboursement du prêt de 2 600 K€.

Le prêt travaux d'un montant de 900 K€ est utilisé pour 199 K€ au 30 juin.

Comme prévu, le lancement des travaux devrait intervenir fin 2019.

- SCCV RESIDENCE LAC (détention 45%)

- La date de livraison est décalée au 3<sup>ème</sup> trimestre 2019
- Le prêt de 400 K€ a été remboursé fin juin.

- SCCV ONDES RESIDENCE LES CAROLLES (détention 45%)

La proposition finale du bailleur social a été refusée par les associés qui examinent la nouvelle configuration du dossier.

#### IV-3 Activité gestion des immeubles :

Au 30 juin 2019 tous les locaux sont loués, sauf le local commercial à Toulouse où des travaux sont sur le point d'être terminés

La SCI AMPERE a vendu en avril dernier un lot d'habitation à Asnières, pour un montant net de 202 K€

SCI PORT INVEST : procédure de résiliation du bail commercial pour loyer impayés, l'expulsion est en cours, le locaux devraient être récupérés avant fin septembre prochain.

#### **IV-4 Activité Gestion de Portefeuille**

- SOCIETE TOULOUSAIN DE PORTEFEUILLE

Aucune activité .

#### **V- Principales transactions entre parties liées :**

SAS REGIA (holding du groupe COURTOIS)

Au 30 juin 2019 la société SAS REGIA détient 52,49 % du capital de COURTOIS SA (cf. note 19 de l'annexe consolidée).

### III- Comptes du semestre écoulé présentés sous forme consolidée

#### I - Etats financiers consolidés au 30 juin 2019 (en K€) – Normes IFRS

##### I-I-Etat résumé de la situation financière consolidée

ACTIF	Note	30/06/2019	31/12/2018
<b>ACTIFS NON-COURANTS</b>		<b>13 198</b>	<b>13 333</b>
Goodwill			
Autres immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles	6	185	199
Immeubles de placement	7	11 818	12 024
Participations entreprises associées	8	55	53
Actifs financiers disponibles à la vente			
Actifs financiers non-courants	9	1 140	1 057
Actifs d'impôts non courants			
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>20 710</b>	<b>13 711</b>
Stocks et en-cours	10	8 964	9 647
Clients et comptes rattachés	11	7 935	223
Autres actifs courants	12	256	146
Actif d'impôt courant			
Actifs financiers à la juste valeur - contrepartie résultat			
Trésorerie et équivalent de trésorerie		3 555	3 695
Actifs non courants destinés à être cédés			
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>33 908</b>	<b>27 044</b>
<b>PASSIF</b>		<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>		<b>18 522</b>	<b>18 379</b>
Capital émis		1 674	1 674
Réserves consolidées		16 618	16 151
Résultat de l'exercice		230	554
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>		<b>396</b>	<b>275</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>7 353</b>	<b>7 513</b>
Emprunts et dettes financières à long terme	13.1	4 964	5 193
Passif d'impôts non courants	18	2 389	2 320
Provisions à long terme			
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>7 637</b>	<b>877</b>
Fournisseurs et comptes rattachés		216	181
Emprunts à court terme	13.2	113	148
Provisions à court terme	14	8	7
Autres passifs courants	15	7 300	541
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés			
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>33 908</b>	<b>27 044</b>

## I-II- Etat résumé du résultat net

Postes	Note	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2018
<b>CA- Immeubles de Placement (loyers )</b>		520	1022	510
<b>CA- Ventes Rénovation Immeubles (dont loyers )</b>		619	1116	1040
<b>CA- Promotion immobilière</b>		3952	349	16
<b>Total Chiffre d'Affaires</b>		<b>5091</b>	<b>2487</b>	<b>1566</b>
Autres produits de l'activité				
Achats consommés		(3865)	(1033)	(747)
Charges de personnel		(41)	(67)	(44)
Charges externes		(583)	(1026)	(510)
Impôts et taxes		(78)	(85)	(75)
Dotations aux amortissements		(14)	(28)	(14)
Dotation aux provisions	16	(26)	15	(11)
Variation des stocks de produits en cours et de produits finis				
Autres produits d'exploitation		5	796	600
Autres charges d'exploitation	17	(27)	(205)	(194)
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>462</b>	<b>854</b>	<b>571</b>
Autres produits opérationnels		98	30	
Autres charges opérationnelles		(16)	(44)	(8)
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>544</b>	<b>840</b>	<b>563</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie				
Coût de l'endettement financier brut		(49)	(100)	(50)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>(49)</b>	<b>(100)</b>	<b>(50)</b>
<b>Autres produits financiers</b>		<b>16</b>	<b>19</b>	<b>11</b>
<b>Autres Charges Financières</b>			<b>(2)</b>	<b>(1)</b>
<b>Charge d'impôt</b>	18	<b>(149)</b>	<b>(198)</b>	<b>(154)</b>
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		1	9	10
<b>Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession</b>		<b>363</b>	<b>568</b>	<b>379</b>
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession				
<b>Résultat net</b>		<b>363</b>	<b>568</b>	<b>379</b>
<b>Part du groupe</b>		<b>230</b>	<b>554</b>	<b>373</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>		<b>133</b>	<b>14</b>	<b>6</b>
<b>Total Actions</b>		<b>72 530</b>	<b>72 530</b>	<b>72 618</b>
<b>Résultat net de base par action (en Euros)</b>		<b>3,18 €</b>	<b>7,64 €</b>	<b>5,13 €</b>
<b>Résultat net dilué par action (en Euros)</b>		<b>3,18 €</b>	<b>7,64 €</b>	<b>5,13 €</b>

### I-III- Etat résumé des flux Trésorerie consolidés

	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2018
<b>Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)</b>	<b>363</b>	<b>568</b>	<b>379</b>
+/- Dotations nettes Amortissements et provisions ... (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	15	21	22
-/+ Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	17	(196)	
-/+ 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	(1)	(9)	3
- Dividendes (titres non consolidés)			
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>394</b>	<b>385</b>	<b>391</b>
+ Coût de l'endettement financier net	49	100	50
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)	149	198	154
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>592</b>	<b>683</b>	<b>595</b>
- impôts versés	(81)	(125)	(150)
+/- Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	(345)	606	828
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERES PAR L'ACTIVITE</b>	<b>166</b>	<b>1164</b>	<b>1273</b>
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	(13)	(75)	(5)
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	202		23
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	(85)		
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)			
+/- Incidence des variations de périmètre			
+/- Variation des prêts et avances consentis		104	87
+ subvention d'investissement			
+/- Autres flux liés aux opérations d'investissement			
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>104</b>	<b>29</b>	<b>105</b>
+ Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentation de capital			
+ sommes reçues lors de l'exercice des stock-options			
-/+ Rachats et reventes d'actions propres	(2)	(14)	(1)
- Dividendes mis en paiement en cours d'exercice			
. Dividendes versés aux actionnaires de la société mère.....	(83)	(145)	(145)
. Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées.....	(12)	(13)	(13)
+ Encaissements liés aux nouveaux emprunts	2 823	27	26
- Remboursement d'emprunts (y compris contrats de location financement)	(3087)	(151)	(87)
- Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)	(49)	(100)	(50)
+/- Autres flux liés aux opérations de financement			
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>(410)</b>	<b>(395)</b>	<b>(270)</b>
<b>Variation de trésorerie NETTE</b>	<b>(140)</b>	<b>798</b>	<b>1108</b>

#### 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
<b>Au 31/12/2015</b>	<b>1 674</b>	<b>455</b>	<b>(25)</b>	<b>14 664</b>	<b>406</b>	<b>6</b>	<b>17 182</b>	<b>273</b>	<b>17 457</b>
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
<b>Au 31/12/2016</b>	<b>1 674</b>	<b>455</b>	<b>(19)</b>	<b>14 765</b>	<b>732</b>	<b>8</b>	<b>17 618</b>	<b>269</b>	<b>17 887</b>
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					504		504	18	522
<b>Au 31/12/2017</b>	<b>1 674</b>	<b>455</b>	<b>(16)</b>	<b>15 352</b>	<b>504</b>	<b>11</b>	<b>17 983</b>	<b>275</b>	<b>18 258</b>
Affectation du Résultat				359	(504)		(145)	(13)	(158)
acquisitions nettes sur contrat de liquidité PRA			(14)				(14)		(14)
gain sur contrat de liquidité						(1)			
Résultat de la période					554		554	14	568
<b>Au 31/12/2018</b>	<b>1 674</b>	<b>455</b>	<b>-30</b>	<b>15 711</b>	<b>554</b>	<b>10</b>	<b>18 379</b>	<b>275</b>	<b>18 654</b>
Affectation du Résultat				471	(554)		(83)	(12)	(95)
perte sur contrat de liquidité						(2)	(2)		
Résultat de la période					230		230	133	363
<b>Au 30/06/2019</b>	<b>1 674</b>	<b>455</b>	<b>-30</b>	<b>16 182</b>	<b>230</b>	<b>8</b>	<b>18 522</b>	<b>396</b>	<b>18 918</b>

#### Montant des dividendes distribués

	Montant total	Montant par Action
<b>Au 30 juin 2019</b>		
Dividendes distribués au cours de l'exercice	83 470	1,15

## **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. *Clients*
12. *Autres actifs courants*
13. *Emprunts et dettes financières*
14. *Provisions [court terme et long terme]*
15. *Autres passifs courants*
16. *Dotations aux provisions*
17. *Autres produits et charges d'exploitation*
18. *Impôt sur les bénéfices et impôt différé*
19. *Parties liées*
20. *Engagements donnés ou reçus*
21. *Contentieux*
22. *Evénements postérieurs à la date d'arrêté des comptes semestriels*

## **Note 1 - Généralités**

Le conseil d'administration du 17 septembre 2019 a arrêté les états semestriels consolidés au 30 juin 2019 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<sup>er</sup> janvier 2019**

**Le Groupe COURTOIS a appliqué par anticipation au 31 décembre 2018, malgré son impact peu significatif, la norme IFRS 16 « Contrats de Location » d'application obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.**

**La norme IFRIC 23 « Incertitude relative au traitements fiscaux », applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, n'a pas d'impact significatif sur les comptes au 30 juin 2019.**

**Il n'a pas été identifié de nouvelles normes et de nouveaux amendements pouvant avoir un impact significatif sur les comptes au 30 juin 2019.**

## 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 31.12.2018. 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 31.12.2018 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 2019 la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 11 818 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 2018 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 2018

Au 30 juin 2019 tous les locaux sont loués à l'exception du local à Toulouse.

## 2.4/ Stocks

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

*Rénovation d'Immeubles :*

- 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.

*Promotion Immobilière :*

Le coût de revient d'une opération immobilière comporte :

- Le terrain et frais accessoires
- Travaux de voirie et réseaux divers (VRD)
- Travaux de constructions
- Frais financiers
- Frais annexes de constructions etc.

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).

## 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 2019, 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 30 juin 2019 et 31 décembre 2018 est de 25% horizon année 2022.

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 8 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	Numéro ° SIREN	Méthode de Consolidation	% d'intérêt et de contrôle Au 30/06/2019	% d'intérêt et de contrôle Au 31/12/18
COURTOIS SA	3 rue Mage-31000 Toulouse	540802105	Mère	100%	100%
SOCIETE TOULOUSAIN DE PORTEFEUILLE (STP)	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 %
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 <sup>ième</sup>	828884163	IG	51%	51%

#### **Note 4 - Changement de méthode**

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 en Midi-Pyrénées et région parisienne

Les activités du Groupe sont réalisées essentiellement 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 charges inhérentes 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 2019

ACTIF	Au 30/06/2019					Au 31/12/2018						
	Activité Gestion des Immeu	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilier	Activité Gestion de Portefeuille	Total non affecte	Total	Activité Gestion des Immeu	Activité Rénovation Immeubles	Activité Promotion Immobilier	Activité Gestion de Portefeuille	Total non affecte	Total
<b>ACTIFS NON-COURANTS</b>	<b>11 872</b>	<b>343</b>	<b>874</b>	<b>109</b>		<b>13 198</b>	<b>12 096</b>	<b>242</b>	<b>885</b>	<b>110</b>		<b>13 333</b>
Goodwill												
Autres immobilisations incorporelles												
Immobilisations corporelles	54	93	38			185	72	93	34			199
Immeubles de placement	11 818					11 818	12 024					12 024
Participations entreprises associées			55			55		53				53
Actifs financiers disponibles à la vente						0						0
Actifs financiers non-courants		250	781	109		1 140		149	798	110		1 057
Actifs d'impôts non courants												
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>1 604</b>	<b>10 066</b>	<b>9 009</b>	<b>31</b>		<b>20 710</b>	<b>1 805</b>	<b>9 938</b>	<b>1 964</b>	<b>4</b>		<b>13 711</b>
Stocks et en-cours		8 698	266			8 964		8 696	951			9 647
Clients et comptes rattachés		91	7 844			7 935		91	132			223
Autres actifs courants	98	52	106			256	56	31	59			146
Actif d'impôt courant												
Actifs financiers à la juste valeur												
Trésorerie et équivalent de trésorerie	1 506	1 225	793	31		3 555	1 749	1 120	822	4		3 695
Actifs non courants destinés à être cédés												
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>13 476</b>	<b>10 409</b>	<b>9 883</b>	<b>140</b>		<b>33 908</b>	<b>13 901</b>	<b>10 180</b>	<b>2 849</b>	<b>114</b>	<b>0</b>	<b>27 044</b>

**5-1-2 Passif Consolidé par Secteur d'Activité (en K€)**  
**Au 30 juin 2019**

Passif	Au 30/06/2019						Au 31/12/2018					
	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
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>214</b>	<b>(51)</b>	<b>63</b>	<b>4</b>	<b>18 292</b>	<b>18 522</b>	<b>606</b>	<b>(325)</b>	<b>275</b>	<b>(2)</b>	<b>17 825</b>	<b>18 379</b>
Capital émis					1 674	1 674					1 674	1 674
Réserves consolidées					16 618	16 618					16 151	16 151
Résultat de l'exercice	214	(51)	63	4		230	606	(325)	275	(2)		554
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>269</b>		<b>127</b>			<b>396</b>	<b>275</b>					<b>275</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>2 442</b>	<b>4 544</b>	<b>367</b>			<b>7 353</b>	<b>2 495</b>	<b>4 552</b>	<b>466</b>			<b>7 513</b>
Emprunts et dettes financières à long terme	141	4 552	271			4 964	169	4 554	470			5 193
Passif d'impôts non courants	2 301	(8)	96			2 389	2 326	(2)	(4)			2 320
Provisions à long terme												
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>209</b>	<b>471</b>	<b>6 891</b>	<b>66</b>		<b>7 637</b>	<b>206</b>	<b>215</b>	<b>383</b>	<b>73</b>		<b>877</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	32	102	82			216	40	60	81			181
Emprunts à court terme	73	31	8	1		113	111	30	7			148
Provisions à court terme			8			8					7	7
Autres passifs courants	104	338	6 793	65		7 300	55	125	295	66		541
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés												
<b>Total Passif</b>	<b>3 134</b>	<b>4 964</b>	<b>7 448</b>	<b>70</b>	<b>18 292</b>	<b>33 908</b>	<b>3 582</b>	<b>4 442</b>	<b>1 124</b>	<b>71</b>	<b>17 825</b>	<b>27 044</b>

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 2019**

	Au 30/06/2019					Au 31 décembre 2018				
	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	520	619	3 952		5 091	1 022	1 116	349		2 487
<b>Ventes interactives</b>					0					0
<b>Chiffre d'affaires conso</b>	<b>520</b>	<b>619</b>	<b>3 952</b>		<b>5 091</b>	<b>1 022</b>	<b>1 116</b>	<b>349</b>		<b>2 487</b>
Autres produits de l'activité										
Achats consommés		(274)	(3 591)		(3 865)		(747)	(286)		(1 033)
Charges de personnel	(17)	(12)	(12)		(41)	(34)	(17)	(16)		(67)
Charges externes	(121)	(383)	(79)		(583)	(264)	(664)	(97)	(1)	(1 026)
Impôts et taxes	(34)	(40)	(4)		(78)	(36)	(44)	(5)		(85)
Dotation aux amortissements	(6)	(4)	(4)		(14)	(14)	(7)	(7)		(28)
Dotation aux provisions	(5)	(21)			(26)	(22)	37			15
Variation des stocks de produits finis					0					
Autres produits et charges Exploi et Opéra	(24)	83	1		60	186	(19)	410		577
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>313</b>	<b>(32)</b>	<b>263</b>	<b>0</b>	<b>544</b>	<b>838</b>	<b>(345)</b>	<b>348</b>	<b>(1)</b>	<b>840</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(1)</b>	<b>(47)</b>	<b>(1)</b>		<b>(49)</b>	<b>(2)</b>	<b>(97)</b>	<b>(1)</b>		<b>(100)</b>
<b>Autres produits et charges financiers</b>		7	4	5	16		4	15	(2)	17
<b>Charge d'impôt</b>	<b>(91)</b>	21	(78)	(1)	(149)	(216)	113	(96)	1	(198)
<b>Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence</b>			1		1			9		9
<b>Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession</b>	<b>221</b>	<b>(51)</b>	<b>189</b>	<b>4</b>	<b>363</b>	<b>620</b>	<b>(325)</b>	<b>275</b>	<b>(2)</b>	<b>568</b>
Résultat net d'impôt des activités arrêtées										
<b>Résultat net</b>	<b>221</b>	<b>(51)</b>	<b>189</b>	<b>4</b>	<b>363</b>	<b>620</b>	<b>(325)</b>	<b>275</b>	<b>(2)</b>	<b>568</b>

## Note 6 - Immobilisations Corporelles

(en milliers d'euros)	31/12/2018	Acquis.	Cessions	30/06/2019
Autres immobilisations corporelles	62			62
Contrat de Location (1) (droit d'utilisation)	170			170
<b>Valeur brute</b>	<b>232</b>			<b>232</b>
(en milliers d'euros)	31/12/2018	Dotations	Diminution	30/06/2019
Autres immobilisations corporelles	(5)			(5)
Contrat de Location (droit d'utilisation)	(28)	(14)		(42)
<b>Amortissements</b>	<b>(33)</b>	<b>(14)</b>		<b>(47)</b>
<b>Valeur nette</b>	<b>199</b>	<b>(14)</b>		<b>185</b>

## Note 7 - Immeubles de Placement

(en milliers d'euros)	31/12/2018	Acquis. (1)	Cessions	Variation Juste Valeur	Variation Dépréciation	30/06/2019
Terrains	3 200		(1)	(6)		3 193
Terrain à bâtir	51					51
Constructions	8 773	13	(100)	(112)		8 574
<b>Valeur Nette</b>	<b>12 024</b>	<b>13</b>	<b>(101)</b>	<b>(118)</b>		<b>11 818</b>

*Cession d'un lot d'habitation, en avril 2019, à Asnières pour un montant net de 202 K€*

*Cf. note 2.3*

## Note 8 - Participation dans les entreprises mises en équivalence

Au 30 juin 2019 le montant des apports par COURTOIS SA dans les SCCV RESIDENCE DU LAC et ONDES est de 756 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 positive de 6 K€

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

- Promotion immobilière de 36 lots

La contribution au résultat consolidé est négative de 4 K€

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

- Promotion immobilière de 33 lots

La contribution au résultat consolidé est négative 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 290 K€.

### Note 10 – Stocks

(en milliers d'euros)	31/12/2018	30/06/2019
Valeur Brute activité Rénovation des Immeubles	8 629	8 647
T.V.A sur travaux des stocks en cours	82	86
Provision pour dépréciation stocks	(14)	(35)
Activité Promotion Immobilière (1)	950	266
<b>Total</b>	<b>9 647</b>	<b>8 964</b>

Cf. note 2.4 « Stocks »

- 1- Concerne l'activité de la SCCV ANTONY ARON : sortie des stocks selon l'avancement commercial et technique.

### Note 11 Clients

Concerne essentiellement l'acte de vente en bloc en VEFA sur le 2<sup>ème</sup> trimestre de la SCCV ANTONY ARON le solde à encaisser est de 7 707 K€ au 30 juin 2019.

### Note 12 - Autres actifs courants

(en milliers d'euros)	31/12/2018	30/06/2019
Créances de TVA	76	88
Loyers à encaisser	160	206
Autres créances d'exploitation	29	60
Dépréciation des créances locataires et autres	(120)	(126)
Charges constatées d'avance	1	28
<b>Total</b>	<b>146</b>	<b>256</b>

### Note 13 - Emprunts et dettes financières

13-1 Emprunts et dettes financières long terme  
Ventilation par nature

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2018				Au 30/06/2019		
	Valeur d'ouverture	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		12		12	2		2
Dettes Contrat Location	170	117		117	103		103
Financement du Stock Immobilier		4910		4910	4709		4709
Comptes courants		42		42	42		42
Dépôts et cautionnements reçus		112		112	108		108
<b>Total</b>	<b>170</b>	<b>5193</b>	<b>0</b>	<b>5193</b>	<b>4964</b>		<b>4964</b>

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

## 13-2 Emprunts et dettes financières court terme moins de 1 an

Ventilation par nature

(en milliers d'euros)	31/12/2018	30/06/2019
Emprunts auprès des Ets de crédit	96	58
	27	27
Dette Contrat Location		
Financement du stock immobilier		
Dépôts et cautionnements reçus		4
Comptes courants et autres		
Intérêts courus	25	24
<b>Total</b>	148	113

### Note 14 - Provisions court terme et long terme

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

### Note 15 - Autres passifs courants

(en milliers d'euros)	31/12/2018	30/06/2019
Engagements de souscription (FCPR)	65	65
Dettes de TVA (1)	53	1 347
Autres dettes fiscales et sociales	70	291
Autres dettes d'exploitation	15	48
Produits constatés d'avance (1)	303	5 532
Impôt sur les Sociétés	35	17
<b>Total</b>	<b>541</b>	<b>7 300</b>

- 1- SCCV ANTONY ARON : cette somme est à rapprocher avec le compte client de 7 707 K€ à l'actif

### Note 16 - Dotations aux provisions

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2017	Dotations	Reprises	Au 31/12/2018	Dotations	Reprises	Au 30/06/2019
<b>Rénovation d'immeubles</b>							
Litige Locataire							
Stocks	51		37	14	21		35
Créances diverses	155			155		155	
<b>Gestion immeubles</b>							
Litige Locataire	98	24	2	120	7	2	125
<b>Total</b>	<b>304</b>	<b>24</b>	<b>39</b>	<b>289</b>	<b>28</b>	<b>157</b>	<b>160</b>

### Note 17 - Autres produits et charges d'exploitation

(en milliers d'euros)	Au 30/06/2018		30/06/2019	
	Produits	Charges	Produits	Charges
Produits et charges divers			5	
Jetons de présence		(10)		(10)
Opération de Promotion Immobilière	600	(184)		
Variation de la juste valeur Immeuble de Placement avec Cession				(17)
<b>Total</b>	<b>600</b>	<b>(194)</b>	<b>5</b>	<b>(27)</b>

### Note 18 - Impôt sur les bénéfices et impôt différé

#### 18-1 Compte de charges

(en milliers d'euros)	30/06/2018	30/06/2019
Impôt courant	(151)	(80)
Impôt différé	(3)	(69)
<b>Total</b>	<b>(154)</b>	<b>(149)</b>

#### 18-2 La preuve de l'impôt

(En milliers d'euros)	30/06/2019
<b>Résultat de l'ensemble consolidé</b>	<b>363</b>
Charge d'Impôt comptabilisée	149
<b>Résultat consolidé avant impôts</b>	<b>512</b>
Charge d'impôt théorique à 28 %	143
non déduction des pénalités marchand de biens	3
Non déduction de jetons de présence	2
ecart de taux sur plus-values réalisées	3
Impôt sur les résultats des personnes physiques minoritaires	(2)
réduction du taux d'IS à 15 %	(3)
impact IS à 31 %	1
divers	2
<b>Charge d'impôt comptabilisée</b>	<b>149</b>

#### 18-3 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 19 - Parties Liées

### Société SAS REGIA

Cette société détenue majoritairement par la famille COURTOIS de VIÇOSE, est la mère de COURTOIS SA. SAS REGIA détient 52,49 % du capital de COURTOIS SA au 30 juin 2019.

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)	30/06/2019
Montant des prestations dans le compte de résultat (1)	435
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 20- 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	31/12/2018	30/06/2019	Nom
Caution de COURTOIS SA avec Hypothèque	1 000	1 000	BNP PARIBAS
Emprunt avec Hypothèque assortie d'une délégation des créances de loyer	101	55	CAISSE D'EPARGNE
RESIDENCE LAC -Caution solidaire - Garantie d'achèvement (1)	1 500	1 500	CIC
ANTONY ARON -Caution solidaire et divise des associés prêt terrain (1)	400		CREDIT DU NORD
ANTONY ARON Caution solidaire sur les - indemnités d'immobilisations (1)	120		CREDIT DU NORD
ANTONY ARON (GFA) Hypothèque Conventionnelle 3 <sup>ième</sup> rang (1)		507	CAISSE EPARGNE
ANTONY ARON : (Prêt Travaux) Hypothèque conventionnelle 2 <sup>ième</sup> rang (1)		900	CAISSE EPARGNE

1 - en principal

### SCCV ANTONY ARON

- Le montant du prêt de 400 K€ a été remboursé au CREDIT DU NORD en février dernier.
- CAISSE EPARGNE Financement et garantie financière d'achèvement (GFA)  
Le prêt sur le crédit d'acquisition de 2600 K€ a été remboursé en totalité suite à l'acte de vente signé en avril 2019. Le prêt travaux d'un montant de 900 K€ est utilisé au 30 juin 2019 pour un montant de 199 K€

B/ Par les sociétés du Groupe :

SARL FIC

En milliers d'euros	31/12/2018	30/06/2019	Nom
Privilège de prêteur de deniers montant restant à rembourser (1)	4 510	4 510	BNP PARIBAS

### **Note 21 - Contentieux**

Les impayés locatifs sont classés en contentieux à compter du second mois ; il n'y a pas de risque significatif au 30 juin 2019 en raison de la provision intégrale pour les contentieux en cours.

### **Gestion d'immeubles**

SCI PORT INVEST : procédure de résiliation du bail commercial pour loyer impayés, l'expulsion est en cours, les locaux devraient être récupérés avant fin septembre prochain.

### **Rénovation immeubles**

Après la décision favorable en première instance en avril 2019 et dûment motivée contre un ancien prestataire, la FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS a décidé de reprendre la provision initiale de 155 K€.

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

### **Note 22 - 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 S.A. relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2019, 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 17 septembre 2019

Les Commissaires aux Comptes

EXCO FIDUCIAIRE DU  
SUD OUEST

**JEAN-MARIE FERRANDO**

---

MAZARS

**HERVE KERNEIS**

---