

# **COURTOIS SA**

**Société Anonyme au capital de 1 673 940 €uros**

**Siège social : 3 Rue Mage 31000 Toulouse**

**Rcs Toulouse : 540 802 105**

**E-mail : [accueil@courtois.fr](mailto:accueil@courtois.fr)**

**[www.courtois-sa.com](http://www.courtois-sa.com)**

## **Rapport financier semestriel Semestre clos le 30 juin 2009**

(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 2009 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 complets du semestre écoulé présenté sous forme consolidée
- IV. Rapport des commissaires aux comptes

## **I. Attestation du responsable**

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes complets pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité figurant en page 3 présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Le 31 août 2009

Jean-Louis Courtois de Viçose

Président Directeur Général



## **II. Rapport semestriel d'activité**

### **1 – Les chiffres clés du semestre commentés :**

Le chiffre d'affaires du premier semestre 2009 en net recul par rapport au premier semestre 2008 est de 3 323 K€ contre 11 971 K€ au 30 juin 2008.

Cette situation résulte d'une part : d'une exploitation très faible à Paris et d'autre part, de la fin des opérations Sarl Groupe d'Or.

L'événement marquant du 1<sup>er</sup> semestre 2009 est constitué par la livraison du dernier bâtiment par la Sarl Groupe d'Or. A ce sujet, le montant du chiffre d'affaires de 2 013 K€ enregistré au 1<sup>er</sup> semestre trimestre est amputé d'une somme de 3 908 K€ rétroactivement affectée aux exercices 2007 et 2008 par application de la méthode comptable de l'avancement des travaux (norme IAS18).

Dans les comptes consolidés semestriels cette nouvelle méthode a un impact négatif sur le compte de résultat de – 539 K€ après impôts.

Ainsi l'activité du Groupe en comparaison avec le 30 juin 2008 se détaille :

- |  |   |
|--|---|
| a) gestion des immeubles                       | en hausse de 9,18 % à 464 K€                          |
| b) marchand de biens                           | en baisse de 66,77% à 846 K€                          |
| c) gestion de portefeuille produits financiers | pas de chiffre d'affaires, uniquement comptabilisé en |
| d) promotion immobilière                       | chiffre d'affaires au 30 juin 2009 : 2 013 K€         |

Le résultat net consolidé du groupe à fin juin 2009 totalise 275 K€ contre 1 344 K€ à fin juin 2008.

### **2 – Description générale de la situation financière et des résultats de l'émetteur et de ses filiales pendant le semestre :**

Les stocks continuent à être complétés quoique à rythme réduit provoqué par une sélection rigoureuse des dossiers. La décrue ralentie de ces stocks reflète l'attentisme et l'indécision des acquéreurs.

A noter que pour divers dossiers en raison de l'attitude des vendeurs, les propositions de la Foncière Immobilière Courtois n'ont pas été retenues, les vendeurs demeurant figés sur des prix de vente élevés fixés antérieurement.

D'autres dossiers d'acquisition sont restés sans suite notamment à cause des travaux lourds à réaliser.

La situation financière de COURTOIS SA et de ses filiales reste satisfaisante.

### **- Description des facteurs clés extérieurs ayant une influence sensible sur l'activité :**

En dépit d'un horizon économique encore voilé, des marques répétées d'intérêt apparaissent grâce à la baisse partielle des taux et à un ajustement limité de valeurs vénales.

Les incertitudes sur les retraites et les à-coups boursiers renforcent l'appétence des acquéreurs pour la pierre.

### **3 – Opérations et événements importants du semestre et de leur incidence sur la situation de l'émetteur et de ses filiales :**

Les trois faits saillants du 1<sup>er</sup> semestre 2009 sont :

- a) l'acquisition d'un immeuble haussmannien dans le IX<sup>ème</sup> arrondissement sur Paris
- b) la terminaison du dossier Sarl Groupe d'Or à Toulouse Blagnac
- c) le retrait de la FIC du dossier de Limoges (Sarl Révalimmo III) en concertation avec l'associé majoritaire.

### **4 – Evolution prévisible et description des principaux risques et incertitudes pour le second semestre 2009 :**

Les remous économiques et financiers se traduisent par une accélération des faillites destructrices d'emplois.

COURTOIS SA et ses filiales pâtissent du ralentissement général quoique la décrue des taux d'intérêt relance la demande des futurs acquéreurs.

COURTOIS SA a demandé à la Foncière Immobilière Courtois pour prendre en considération le cycle actuel de rotation du stock d'élargir le cercle des commercialisateurs, bien entendu dans le respect des engagements pris avec les partenaires historiques.

Le risque principal se situerait au niveau d'un gel fort des transactions. A cet effet COURTOIS SA a demandé principalement à la FIC d'arbitrer à bref délai deux dossiers en participation.

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

- ✓ Transactions des six premiers mois de l'exercice au 30 juin 2009  
Cf. note 33 de l'annexe consolidée
- ✓ Modifications affectant les transactions de même nature décrites dans le dernier rapport annuel page 6 : néant

### **III. Comptes complets du semestre écoulé**

#### *I - Etats financiers consolidés – Normes IFRS*

**ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE- Au 30 juin 2009 (en K€uros)**

<b>ACTIF</b>	<b>Note</b>	<b>30/06/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
<b>ACTIFS NON-COURANTS</b>		<b>7 817</b>	<b>7 971</b>
Goodwill			
Autres immobilisations incorporelles	6		
Immobilisations corporelles	7 et 2.5	80	85
Immeubles de placement	8 et 2.6	7 220	7 220
Participations entreprises associées			
Actifs financiers disponibles à la vente			
Actifs financiers non-courants	10	517	666
Actifs d'impôts non courants			
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>16 325</b>	<b>24 104</b>
Stocks et en-cours	11 et 2.8	10 142	10 168
Clients et comptes rattachés	12	148	7924
Autres actifs courants	13	440	1663
Actif d'impôt courant			
Actifs financiers à la juste valeur - contrepartie résultat			
Trésorerie et équivalent de trésorerie	14	5 595	4 349
Actifs non courants destinés à être cédés			
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>24 142</b>	<b>32 075</b>
<b>PASSIF</b>	<b>Note</b>	<b>30/06/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>		<b>15 718</b>	<b>15 150</b>
Capital émis	15.1	1 674	1 674
Réserves consolidées	15.3	13 769	10 724
Résultat de l'exercice	16	275	2752
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>		<b>289</b>	<b>294</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>3 314</b>	<b>2 890</b>
Emprunts et dettes financières à long terme	17.2	1 676	1250
Passif d'impôts non courants	32.3	1 634	1 636
Provisions à long terme	18.1	4	4
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>4 821</b>	<b>13 741</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	19	317	923
Emprunts à court terme	17.3	3 551	2 757
Provisions à court terme	18.2	29	59
Autres passifs courants	20	924	10 002
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés			
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>24 142</b>	<b>32 075</b>

## ETAT DU RESULTAT GLOBAL

### 1- Etat du résultat net – Au 30 juin 2009 (en K€uros)

Postes	Note	30/06/2009	30/06/2008	31/12/2008
CA- Immeubles de Placement (loyers et charges)		464	425	847
CA- Ventes Immobilières (loyers, commissions et autres)		846	2 546	6 338
CA- Ventes Promotion Immobilière		2 013	8 208	15 884
<b>Total Chiffre d'Affaires</b>	<b>21</b>	<b>3 323</b>	<b>11 179</b>	<b>23 069</b>
Autres produits de l'activité				
Achats consommés	22	(1987)	(7480)	(15945)
Charges de personnel	23	(27)	(28)	(51)
Charges externes		(727)	(1312)	(2333)
Impôts et taxes	24	(85)	(106)	(194)
Dotations aux amortissements		(5)	(6)	(11)
Dotations aux provisions	25	32	(4)	1
Variation des stocks de produits en cours et de produits finis				
Autres produits d'exploitation	26	6	10	128
Autres charges d'exploitation	26	(38)	(26)	(75)
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>492</b>	<b>2 227</b>	<b>4 589</b>
Autres produits opérationnels	27	23	6	20
Autres charges opérationnelles	27	(3)	(6)	(10)
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>512</b>	<b>2 227</b>	<b>4 599</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	28	31	35	81
Coût de l'endettement financier brut	29	(96)	(165)	(329)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>(65)</b>	<b>(130)</b>	<b>(248)</b>
Autres produits financiers	31	5	30	14
Autres Charges Financières	31	(10)	(51)	(53)
Charge d'impôt	32	(156)	(720)	(1531)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence				
<b>Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession</b>		<b>286</b>	<b>1 356</b>	<b>2 782</b>
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession				
<b>Résultat net</b>		<b>286</b>	<b>1 356</b>	<b>2 782</b>
<b>Part du groupe</b>	<b>16</b>	<b>275</b>	<b>1 344</b>	<b>2 752</b>
Intérêts minoritaires		11	11	30
<b>Total Actions</b>	<b>15</b>	<b>72 780</b>	<b>72 780</b>	<b>72 780</b>
<b>Résultat net de base par action (en Euros)</b>	<b>16</b>	<b>3,78 €</b>	<b>18,47 €</b>	<b>37,82 €</b>
<b>Résultat net dilué par action (en Euros)</b>	<b>16</b>	<b>3,78 €</b>	<b>18,47 €</b>	<b>37,82 €</b>

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

	<b>30/06/09</b>	<b>31/12/08</b>
<b>Résultat Net</b>	<b>286</b>	<b>2831</b>
Écart de conversion		
Réévaluation des instruments dérivés de couverture		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		
Réévaluation des immobilisations		
Écarts actuariels sur le régime à prestations définies		
Quote part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mise en équivalence		
Impôts		
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat Net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>286</b>	<b>2782</b>
Résultat du Groupe	275	2752
Résultat des Minoritaires	11	30
<i>Total Actions</i>	<i>72 780</i>	<i>72 780</i>
<i>Résultat net de base par action (En Euros)</i>	<i>3,78</i>	<i>37,82</i>

**Tableau des Flux de Trésorerie Nette**  
**Au 30 juin 2009**

	30-juin-09	31-déc.-08	30-juin-08
<b>Résultat net consolidé (y compris Intérêts minoritaires)</b>	<b>286</b>	<b>2 782</b>	<b>1 356</b>
+/- Dotations nettes Amortissements et provisions ...(à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	(25)	107	17
-/+ Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	7	(118)	24
-/+ Gains et produits calculés liés aux stock options et assimilés			
-/+ Autres produits et charges calculés	(2)		
-/+ Plus et moins-values de cession	3	(3)	(4)
-/+ Profits et pertes de dilution			
-/+ Quote part de résultat aux sociétés mises en équivalence			
- Dividendes (titres non consolidés)			
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et Impôt</b>	<b>269</b>	<b>2 768</b>	<b>1 393</b>
+ Coût de l'endettement financier net( 28 et 29)	65	248	130
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés) ( 32)	156	1 531	720
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et Impôt</b>	<b>490</b>	<b>4 547</b>	<b>2 243</b>
- impôts versés	(455)	(1455)	(715)
+/- Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	177	(522)	(1105)
<b>= FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE</b>	<b>212</b>	<b>2 570</b>	<b>423</b>
- Décaissement lié aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles (7)		(64)	
- Encaissement lié aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles (7)			(63)
+ Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	(2)	(190)	(131)
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	144	139	94
+/- Incidence des variations de périmètre			
+/- Variation des prêts et avances consentis			
+ subvention d'investissement			
+/- Autres flux liés aux opérations d'investissement			
<b>= flux net de trésorerie lié aux opérations d'Investissement</b>	<b>142</b>	<b>(115)</b>	<b>(100)</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	7	(21)	(13)
- Dividendes mis en paiement en cours d'exercice			
. Dividendes versés aux actionnaires de la société mère.....	(254)	(363)	(363)
. Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées.....	(16)	(15)	(16)
+ Encaissement lié aux nouveaux emprunts	2 468	26 372	10 153
- Remboursement d'emprunts (y compris contrats de location financement)	(1248)	(26352)	(10423)
- Intérêts financiers nets versés y compris contrats de location financement)	(65)	(248)	(130)
+/- Autres flux liés aux opérations de financement			
<b>FLUX NET de TRESORERIE LIE AUX OPERATION S DE FINANCEMENT</b>	<b>892</b>	<b>(627)</b>	<b>(792)</b>
<b>Variation de trésorerie NETTE</b>	<b>1 246</b>	<b>1 828</b>	<b>(470)</b>



## Variation des Capitaux propres consolidés Au 30 juin 2009

En milliers €	Capital	Réserves Liées au capital	Titres auto détenus	Réserves Consolidées	Résultat Exercice	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Capitaux propres part du Groupe	Capitaux Propres part des Minoritaires	Total des capitaux propres
- Affectation du Résultat				340	(596)		(254)	(16)	
- Résultat de l'exercice Au 31 décembre 2006					765		765	39	
<b>Au 31 décembre 2006</b>	<b>1674</b>	<b>455</b>		<b>9071</b>	<b>765</b>		<b>11 966</b>	<b>342</b>	<b>12308</b>
- Affectation du Résultat				511	(765)		(254)	(16)	
- Résultat de l'exercice					1 069		1 069	24	
- Liquidations Sarl La Gironde								(74)	
- Cessions de parts Sarl L'Ariège				1			1	3	
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>1674</b>	<b>455</b>		<b>9583</b>	<b>1069</b>		<b>12782</b>	<b>279</b>	<b>13061</b>
- Affectation du Résultat				706	(1069)		(363)	(15)	
- Résultat de l'exercice					2 752		2 752	30	
- Achats de titres Courtois SA			(21)				(21)		
<b>Au 31 décembre 2008</b>	<b>1674</b>	<b>455</b>	<b>(21)</b>	<b>10289</b>	<b>2752</b>		<b>15150</b>	<b>294</b>	<b>15444</b>
Changement de méthode : adoption de la méthode de l'avancement				539			539		
<b>Au 31 décembre 2008 Après changement de méthode</b>	<b>1674</b>	<b>455</b>	<b>(21)</b>	<b>10828</b>	<b>2752</b>		<b>15689</b>	<b>294</b>	<b>15 444</b>
- Affectation du Résultat				2 498	(2752)		(254)	(16)	
- Résultat de la période					275		275	11	
- Cessions de titres Courtois SA			8				8		
<b>Au 30 juin 2009</b>	<b>1674</b>	<b>455</b>	<b>(13)</b>	<b>13326</b>	<b>275</b>		<b>15718</b>	<b>289</b>	<b>16007</b>

### Montant des dividendes distribués

	Montant total	Montant par Action
<b>Année 2009</b>		
Dividendes distribuées au cours de l'exercice	254930	3,50

## **II- Sommaire de l'annexe aux états financiers consolidés**

- 1- Généralités
- 2- Méthodes comptables
- 3- Variation du périmètre de consolidation
- 4- Changements de méthodes
- 5- Information sectorielle
- 6- Autres Immobilisations incorporelles
- 7- Immobilisations corporelles
- 8- Immeubles de placement
- 9- Participation dans les entreprises mise en équivalence
- 10- Actifs financiers non-courants
- 11 - Stocks
- 12 - Clients
- 13- Autres actifs courants
- 14- Trésorerie et équivalents de trésorerie
- 15- Capitaux Propres
- 16- Résultat par action
- 17- Instruments Financiers-Emprunts et dettes financières
- 18- Provisions
- 19- Fournisseurs et comptes rattachés
- 20- Autres passifs courants
- 21- Chiffre d'affaires
- 22- Achats consommés
- 23- Charges de personnel
- 24- Impôts et Taxes
- 25- Dotations aux provisions
- 26- Autres produits et charges d'exploitation
- 27- Autres produits et charges opérationnels
- 28- Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie
- 29- Coût de l'endettement financier Brut
- 30- Tableau de variation de l'endettement financier net
- 31- Autres Produits et Charges Financiers
- 32- Impôt sur les bénéfices et impôt différé
- 33- Parties liées et rémunérations des dirigeants
- 34- Engagements donnés ou reçus
- 35- Contentieux
- 36- Honoraires des commissaires aux comptes
- 37- Evénements postérieurs à la clôture de l'exercice
- 38- Autres évènements

## ***Note 1 – Généralités***

Le conseil d'administration du 31 août 2009 a arrêté les états semestriels consolidés au 30 juin 2009.

## ***Note 2- Méthodes comptables***

L'établissement des états financiers consolidés préparés conformément aux normes IFRS implique que le Groupe procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses qui affectent le montant des actifs et passifs ainsi que les produits et charges enregistrés sur la période. Des changements des faits et circonstances peuvent amener le groupe à revoir ces estimations.

### **2.1/ Déclaration de conformité**

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

Les Comptes consolidés sont arrêtés par le Conseil d'Administration de Courtois S.A. et présentés conformément à la recommandation n° 2009-R.03 du 2 juillet 2009 du CNC.

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.

La norme IFRS 8 (secteurs opérationnels) et l'interprétation IFRIC 15 (IAS 18 : accord pour la construction d'un bien immobilier), IAS 1 révisée (présentation des états financiers) et IAS 23 révisée (coûts d'emprunts) sont applicables et appliquées au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Les conséquences des changements de méthodes résultant de l'application de ces nouvelles normes et interprétations sont exposées à la note 4.

## 2.2/ Présentation des états financiers

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'€uros.

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

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

## 2.3/ Principes de consolidation

Les filiales sont des entreprises contrôlées par le groupe. Le contrôle existe lorsque le groupe détient le pouvoir de diriger, directement ou indirectement, les politiques financières et opérationnelles de l'entreprise de manière à obtenir des avantages des activités de celles-ci. Le contrôle est généralement présumé exister si le groupe détient la moitié des droits en vote de l'entreprise contrôlée.

- Les sociétés dans lesquelles Courtois SA exerce directement ou indirectement un contrôle majoritaire sont intégrées globalement.
- L'intégration proportionnelle est appliquée aux sociétés en cas de contrôle conjoint avec les partenaires.
- Une filiale ou une participation est laissée en dehors du périmètre de consolidation lorsqu'elle n'est pas contrôlée

Les titres de ces filiales non significatives sont classés en tant qu'actifs non courants dans l'objectif d'une cession à court terme

Toutes les transactions réalisées entre les sociétés consolidées ainsi que les profits internes sont éliminés.

Les principes comptables et les méthodes d'évaluation appliqués aux divers postes du bilan et du compte de résultat sont les suivants :

## 2.4/ Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles comprennent essentiellement les logiciels utilisés par les sociétés du groupe.

## 2.5/ Immobilisations corporelles hors immeubles de placement

Elles sont comptabilisées au coût d'acquisition et amorties selon le mode linéaire en fonction de la durée probable d'utilisation par l'entreprise :

Agencements et aménagements des constructions	10 ans
Matériel informatique	5 ans
Matériel et mobilier de bureau	5 à 10 ans

## **2.6/ Immeubles de Placement :**

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

- les utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ;
- 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.

La juste valeur est déterminée par un expert indépendant selon un 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 variation de la juste valeur est comptabilisée dans le compte de résultat avant impôts sous la rubrique « Autres produits et charges »

Les expertises sont effectuées par des experts indépendants une fois par an en fin d'année.

## **2.7/ Actifs financiers non-courants**

### *a) Participations non consolidées*

Ce poste comprend des titres de sociétés, dont certaines sont cotées.

Ils sont comptabilisés pour leur coût d'achat et à chaque clôture des comptes ils sont évalués à leur juste valeur, soit pour les sociétés cotées, au cours de bourse de clôture et pour les autres sociétés, en fonction de la quote part des capitaux propres.

### *b/ Titres immobilisés de l'activité de Portefeuille (TIAP)*

Comprennent essentiellement des titres de fonds de capital –risque constituant un investissement à plus ou moins longue échéance.

Il s'agit de titres immobilisés de l'activité de portefeuille ( TIAP ) évalués à la juste valeur trimestriellement.

La variation de la juste valeur est comptabilisée dans le compte de résultat avant impôts sous la rubrique « Autres produits et charges financiers »

## **2.8/ Stocks**

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

En ce qui concerne les immeubles comptabilisés en stock, le coût de production inclut le prix d'acquisition, les frais sur acquisition, des travaux et frais y afférent.

Ils ne comprennent pas les frais financiers.

Ils font l'objet, le cas échéant, d'une dépréciation essentiellement sur les caves, loges gardien, commerces, dès lors que la valeur nette de réalisation est inférieure au prix de revient.

La valeur nette de réalisation correspond au prix de vente indiqué dans la promesse de vente diminué des coûts annexes à la vente.

Les frais afférents aux emprunts :

- pour l'acquisition des immeubles les frais de notaire et privilège de prêteur de deniers afférents au prêt sont comptabilisés en charges.

## **2.9/ Trésorerie équivalents de trésorerie**

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

Ces actifs sont évalués à leur juste valeur.

Ces actifs sont soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

Pour le tableau des flux de trésorerie le découvert bancaire est éventuellement intégré dans la trésorerie nette.

## **2.10/ Dividendes**

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

## **2.11/ Créances**

Les créances d'exploitation sont enregistrées à leur juste valeur.

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

## **2.12/ Emprunts et dettes financières**

Les emprunts sont souscrits à des conditions normales du marché et sont évalués en coût amorti.

Aucun instrument de couverture n'a été mis en place.

Les coûts d'emprunts sont comptabilisés :

- en charges dans l'exercice au cours duquel ils sont encourus
- en stock pour les travaux de rénovation des immeubles qui nécessitent une longue période de préparation nécessaire à la vente.

## **2.13/ Provisions**

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

## **2.14/ Fournisseurs et autres créditeurs**

Les dettes commerciales et les autres dettes sont évaluées à la juste valeur.

## **2.15/ Impôt différé**

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

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

Le taux de base de l'impôt sur les sociétés en France au 31 décembre 2008 et au 30 juin 2009 est de 33,33%.

Un impôt différé de 10 K€ a été enregistré pour prendre en considération les dividendes qui seront probablement versés sur le résultat 2009 et 2010, de la filiale Groupe D'or.

## **2.16/ Résultat et résultat dilué par action**

Le résultat par action est issu du rapport du résultat net consolidé part du groupe et du nombre d'actions composant le capital de la société consolidante.

Le résultat dilué par action est identique, dès lors qu'il n'existe pas d'éléments dilutifs ni relatifs.

## **2.17/ Chiffre d'affaires**

Le chiffre d'affaires consolidé comprend essentiellement les revenus liés aux activités suivantes :

a) Les recettes locatives

En règle générale le quittancement est trimestriel pour les baux commerciaux et mensuel pour les baux d'habitation. Ces revenus locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés au compte de résultat de façon linéaire sur la durée des baux en cours.

- les loyers et le remboursement des charges par les locataires sous la rubrique « CA- Immeubles de placement »
- Les charges locatives acquittées par le groupe sous la rubrique « Charges externes »

b) Les cessions des lots en stock

L'activité de Marchand de Biens, ventes immobilières, loyers et charges est comptabilisée sous la rubrique « CA- Ventes immobilières et loyers » :

- Les cessions concernant l'activité de Marchand de Biens sont comptabilisées le jour de l'acte (date de transfert de propriété)
- Les charges locatives acquittées par le groupe sont comptabilisées sous la rubrique « Charges externes »

c) Les ventes d'immeubles de l'activité de promotion immobilière

L'activité de Promotion Immobilière, ventes immobilières sont comptabilisées sous la rubrique « CA- Ventes Promotion immobilières » :

Le chiffre d'affaires est comptabilisé selon la méthode de l'avancement

### **Note 3- Périmètre de consolidation**

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

Les sociétés sont consolidées par intégration globale (IG) à l'exception d'une seule qui l'est par intégration proportionnelle (IP).

Nom des Sociétés	Adresses	N°Siren	Méthode de Consolidation	% d'intérêt et de contrôle	% d'intérêt et de contrôle
				Au 30/06/2009	Au 31/12/2008
COURTOIS SA	3 rue Mage-31000 Toulouse	540802105	Mère	100%	100%
Société Toulousaine de Portefeuille (Stp)	3 rue Mage-31000 Toulouse	349705830	IG	99,96%	99,96%
SARL Foncière Immobilière Courtois (Sfic)	3 rue Mage-31000 Toulouse	320942949	IG	99,99%	99,99%
SCI Rémusat	3 rue Mage-31000 Toulouse	327235347	IG	57,50%	57,50%
SCI Nord Invest	3 rue Mage-31000 Toulouse	409485448	IG	100%	100%
SCI Bonnefoy	3 rue Mage-31000 Toulouse	410342638	IG	100%	100%
SCI Caudra	3 rue Mage-31000 Toulouse	408595163	IG	99,99%	99,99%
SCI Port Invest	3 rue Mage-31000 Toulouse	410961593	IG	100%	100%
SCI Ampère Stratège	3 rue Mage-31000 Toulouse	423721935	IG	100%	100%
SARL L'Ariège	3 rue Mage-31000 Toulouse	438183329	IG	60%	60%
SARL Blagnac Groupe D'or 2005	8 chemin de la Terrasse – 31500 Toulouse	484983085	IP	50%	50%

La société Révalimmo II détenue à 35 % a été exclue du périmètre de consolidation du fait de l'absence de contrôle du groupe.

La Sarl Fic est associée depuis le 21 mai 2008 de la société en participation Etchégaray dont le siège social est à Paris 7<sup>ème</sup> dont elle reprend les éléments du compte de résultat (charges et produits) à hauteur de sa quote part soit 50%. Cette opération concerne une opération immobilière située à St Jean de Luz

La Société STP clôture au 30/06/2009 et fait l'objet d'un arrêté des comptes intermédiaires afin d'harmoniser les dates de clôture de toutes les sociétés du groupe.



## Note 4- Changements de méthodes

### 4-1 Méthode de l'avancement

Pour l'activité de promotion immobilière, jusqu'en 2008, la comptabilisation des revenus des opérations de construction a eu lieu selon la méthode de l'achèvement (constatation de la marge lors de la livraison finale de l'immeuble). Cependant l'interprétation IFRIC 15 (IAS 18) qui porte sur la comptabilisation des revenus dans les contrats de construction (de promotion immobilière notamment) et qui a été approuvée par l'IASB en juin 2008 implique dans le cas d'un transfert continu du contrôle et des risques à l'acheteur de comptabiliser les produits au fur et à mesure de l'avancement. Le cas de ventes en l'état futur d'achèvement géré par notre filiale de promotion immobilière, la SARL Groupe D'Or a ainsi vu son traitement comptable modifié à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Ce changement de méthode a des répercussions importantes sur le résultat, l'actif et le passif comme exposé ci-dessous :

### - ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

	Publié	Proforma	Publié	Proforma	Publié	Proforma
	30/06/2008	30/06/2008	31/12/2008	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2007
<b>ACTIF</b>						
<b>ACTIFS NON-COURANTS</b>	<b>7 887</b>	<b>7 887</b>	<b>7 971</b>	<b>7 971</b>	<b>7 814</b>	<b>7 814</b>
Goodwill						
Autres immobilisations incorporelles						
Immobilisations corporelles	90	90	85	85	91	91
Immeubles de placement	7 119	7 119	7 220	7 220	7 061	7 061
Participations entreprises associées						
Actifs financiers disponibles à la vente						
Actifs financiers non-courants	678	678	666	666	662	662
Actifs d'impôts non courants						
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>32 843</b>	<b>29 796</b>	<b>24 104</b>	<b>21 102</b>	<b>39 100</b>	<b>36 665</b>
<i>Stocks et en-cours</i>	<i>10 620</i>	<i>7 273</i>	<i>10 168</i>	<i>6 858</i>	<i>10 367</i>	<i>7 845</i>
Clients et comptes rattachés	16 862	16 862	7 924	7 924	24 868	24 868
<i>Autres actifs courants</i>	<i>3 311</i>	<i>3 611</i>	<i>1 663</i>	<i>1 971</i>	<i>1 344</i>	<i>1 431</i>
Actif d'impôt courant						
Actifs financiers à la juste valeur - contrepartie résultat						
Trésorerie et équivalent de trésorerie	2 050	2 050	4 349	4 349	2 521	2 521
Actifs non courants destinés à être cédés						
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>40 730</b>	<b>37 683</b>	<b>32 075</b>	<b>29 073</b>	<b>46 914</b>	<b>44 479</b>
	Publié	Proforma	Publié	Proforma	Publié	Proforma
	30/06/2008	30/06/2008	31/12/2008	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2007
<b>PASSIF</b>						
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	<b>13 749</b>	<b>14 318</b>	<b>15 150</b>	<b>15 689</b>	<b>12 782</b>	<b>13 242</b>
Capital émis	1 674	1 674	1 674	1 674	1 674	1 674
<i>Réserves consolidées</i>	<i>10 731</i>	<i>11 191</i>	<i>10 724</i>	<i>11 184</i>	<i>10 039</i>	<i>10 039</i>
<i>Résultat de l'exercice</i>	<i>1 344</i>	<i>1 453</i>	<i>2 752</i>	<i>2 831</i>	<i>1 069</i>	<i>1 529</i>
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>275</b>	<b>275</b>	<b>294</b>	<b>294</b>	<b>279</b>	<b>279</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>2 163</b>	<b>2 475</b>	<b>2 890</b>	<b>3 187</b>	<b>2 088</b>	<b>2 341</b>
Emprunts et dettes financières à long terme	596	596	1 250	1 250	524	524
<i>Passif d'impôts non courants</i>	<i>1 563</i>	<i>1 875</i>	<i>1 636</i>	<i>1 933</i>	<i>1 560</i>	<i>1 813</i>
Provisions à long terme	4	4	4	4	4	4
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>24 543</b>	<b>20 615</b>	<b>13 741</b>	<b>9 903</b>	<b>31 765</b>	<b>28 617</b>
<i>Fournisseurs et comptes rattachés</i>	<i>1 284</i>	<i>1 357</i>	<i>923</i>	<i>993</i>	<i>1 371</i>	<i>1 431</i>
Emprunts à court terme	3 122	3 122	2 757	2 757	3 464	3 464
Provisions à court terme	41	41	59	59	30	30
<i>Autres passifs courants</i>	<i>20 096</i>	<i>16 095</i>	<i>10 002</i>	<i>6 094</i>	<i>26 900</i>	<i>23 692</i>
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés						
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>40 730</b>	<b>37 683</b>	<b>32 075</b>	<b>29 073</b>	<b>46 914</b>	<b>44 479</b>

- **RESULTAT NET**

Postes	Publié	Proforma	Publié	Proforma	Publié	Proforma
	30/06/2008	30/06/2008	31/12/2008	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2007
CA- Immeubles de Placement (loyers et charges)	425	425	847	847	808	808
CA- Ventes Immobilières (loyers, commissions et autres)	2 546	2 546	6 338	6 338	11 800	11 800
CA- Ventes Promotion Immobilière	8 208	9 000	15 884	16 584		3 208
<b>Total Chiffre d'Affaires</b>	<b>11 179</b>	<b>11 971</b>	<b>23 069</b>	<b>23 769</b>	<b>12 608</b>	<b>15 816</b>
Autres produits de l'activité						
<i>Achats consommés</i>	<i>(7480)</i>	<i>(8091)</i>	<i>(15945)</i>	<i>(16512)</i>	<i>(8863)</i>	<i>(11298)</i>
Charges de personnel	(28)	(28)	(51)	(51)	(55)	(55)
<i>Charges externes</i>	<i>(1312)</i>	<i>(1326)</i>	<i>(2333)</i>	<i>(2343)</i>	<i>(2036)</i>	<i>(2096)</i>
Impôts et taxes	(106)	(106)	(194)	(194)	(157)	(157)
Dotation aux amortissements	(6)	(6)	(11)	(11)	(17)	(17)
Dotation aux provisions	(4)	(4)	1	1	285	285
Variation des stocks de produits en cours et de produits finis						
Autres produits d'exploitation	10	10	128	128	324	324
Autres charges d'exploitation	(26)	(26)	(75)	(75)	(66)	(66)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>2 227</b>	<b>2 394</b>	<b>4 589</b>	<b>4 712</b>	<b>2 023</b>	<b>2 736</b>
Autres produits opérationnels	6	6	20	20		
Autres charges opérationnelles	(6)	(6)	(10)	(10)		
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>2 227</b>	<b>2 394</b>	<b>4 599</b>	<b>4 722</b>	<b>2 023</b>	<b>2 736</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	35	35	81	81	15	15
Coût de l'endettement financier brut	(165)	(165)	(329)	(329)	(350)	(350)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(130)</b>	<b>(130)</b>	<b>(248)</b>	<b>(248)</b>	<b>(335)</b>	<b>(335)</b>
<b>Autres produits financiers</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
<b>Autres Charges Financières</b>	<b>(51)</b>	<b>(51)</b>	<b>(53)</b>	<b>(53)</b>	<b>(36)</b>	<b>(36)</b>
<i>Charge d'impôt</i>	<i>(720)</i>	<i>(779)</i>	<i>(1531)</i>	<i>(1575)</i>	<i>(565)</i>	<i>(818)</i>
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence						
<b>Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession</b>	<b>1 356</b>	<b>1 464</b>	<b>2 782</b>	<b>2 861</b>	<b>1 094</b>	<b>1 554</b>
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession						
<b>Résultat net</b>	<b>1 356</b>	<b>1 464</b>	<b>2 782</b>	<b>2 861</b>	<b>1 094</b>	<b>1 554</b>
<b>Part du groupe</b>	<b>1 344</b>	<b>1 453</b>	<b>2 752</b>	<b>2 831</b>	<b>1 069</b>	<b>1 529</b>
Intérêts minoritaires	11	11	30	30	24	24
<b>Total Actions</b>	<b>72 780</b>	<b>72 780</b>	<b>72 780</b>	<b>72 780</b>	<b>72 780</b>	<b>72 780</b>
<b>Résultat net de base par action (en Euros)</b>	<b>18,47 €</b>	<b>19,96 €</b>	<b>37,82€</b>	<b>38,90 €</b>	<b>14,69€</b>	<b>21,00 €</b>
<b>Résultat net dilué par action (en Euros)</b>	<b>18,47 €</b>	<b>19,96 €</b>	<b>37,82€</b>	<b>38,90 €</b>	<b>14,69€</b>	<b>21,00 €</b>

4-2 La norme IFRS 8 (secteurs opérationnels)

Pas de changement de méthode engendré par l'application de cette norme au 30 juin 2009

4-3 La norme IAS 23 (coûts d'emprunts)

Le principe retenu en l'espèce par le groupe est que l'activation des charges financières s'appliquera aux travaux de rénovation qui porteront sur une longue période et qui seront nécessaires à la vente. La mise en œuvre de ce principe est sans impact sur les comptes au 30 juin 2009.

- *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 :

- Rénovateur (marchand de biens) en région parisienne
- Promotion Immobilière en région toulousaine
- Gestion de biens immobiliers en Midi-Pyrénées et région parisienne
- Gestion de titres de participation financière

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

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.

***Le changement de méthode exposé à la note 4 concerne seule l'activité de promotion immobilière***

La contribution de chacune de ces activités dans nos comptes annuels est la suivante:

***5-1 – Etat de la situation financière consolidé par secteur d'activité***

***Etat de la situation financière – Actif Consolidé par Secteur d'Activité (en Keuros)***

Au 30 juin 2009

ACTIF	Au 30 juin 2009						Au 31 décembre 2008					
	Activité Gestion des Immeu	Activité Marchan de Biens	Activité Gestion de Portefeu	Activité Promo Immob	Total non affecte	Total	Activité Gestion des Immeu	Activité Marchan de Biens	Activité Gestion de Portefeu	Activité Promo Immob	Total non affecte	Total
<b>ACTIFS NON-COURANTS</b>	<b>7221</b>	<b>250</b>	<b>346</b>			<b>7817</b>	<b>7220</b>	<b>397</b>	<b>351</b>	<b>3</b>		<b>7 971</b>
Goodwill												
Autres immobilisations incorporelles												
Immobilisations corporelles		80				80		84		1		85
Immeubles de placement	7 220					7 220	7 220					7 220
Participations entreprises associées												
Actifs financiers disponibles à la vente												
Actifs financiers non-courants	1	170	346			517		313	351	2		666
Actifs d'impôts non courants												
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>1432</b>	<b>12288</b>	<b>148</b>	<b>2457</b>		<b>16325</b>	<b>516</b>	<b>9454</b>	<b>144</b>	<b>13990</b>		<b>24 104</b>
Stocks et en-cours		10 142				10 142		6 858		3 310		10 168
Clients et comptes rattachés		91		57		148		91		7 833		7 924
Autres actifs courants	94	275	4	67		440	91	535		1 037		1 663
Actif d'impôt courant												
Actifs financiers à la juste valeur												
Trésorerie et équivalent de trésorerie	1 338	1 780	144	2 333		5 595	425	1 970	144	1 810		4 349
Actifs non courants destinés à être cédés												
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>8 653</b>	<b>12 538</b>	<b>494</b>	<b>2 457</b>		<b>24 142</b>	<b>7 736</b>	<b>9 851</b>	<b>495</b>	<b>13 993</b>		<b>32 075</b>

**5-2- Etat de la situation financière – Passif Consolidé par Secteur d'Activité**  
**(en Keuros) - Au 30 juin 2009**

Passif	Au 30 juin 2009						Au 31 décembre 2008					
	Activité Gestion des Immeu	Activité Marchan de Biens	Activité Gestion de Portefeu	Activité Promo Immob	Total non affecté	Total	Activité Gestion des Immeu	Activité Marchan de Biens	Activité Gestlon de Portefeu	Activité Promo Immob	Total non affecté	Total
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1 085</b>	<b>3 669</b>	<b>(1158)</b>	<b>512</b>	<b>11 610</b>	<b>15 718</b>	<b>1 244</b>	<b>2 034</b>	<b>(1173)</b>	<b>1 487</b>	<b>11 558</b>	<b>15 150</b>
Capital émis					1 674	1 674					1 674	1 674
Réserves consolidées	859	3 861	(1148)	261	9 936	13 769	739	2 007	(1121)	(785)	9 884	10 724
Titres en auto-contrôle												
Résultat de l'exercice	226	(192)	(10)	251		275	505	27	(52)	2 272		2 752
<b>Interêts minoritaires</b>	<b>284</b>	<b>4</b>	<b>1</b>			<b>289</b>	<b>290</b>	<b>3</b>	<b>1</b>			<b>294</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>2 021</b>	<b>1 294</b>	<b>0</b>	<b>(1)</b>		<b>3 314</b>	<b>2 030</b>	<b>839</b>		<b>21</b>		<b>2 890</b>
Emprunts et dettes financières à long	379	1 297				1 676	400	847		3		1 250
Passif d'impôts non courants	1 641	(3)		(4)		1 634	1 630	(9)		15		1 636
Provisions à long terme	1			3		4		1		3		4
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>173</b>	<b>4 112</b>	<b>80</b>	<b>456</b>		<b>4 821</b>	<b>200</b>	<b>2 242</b>	<b>80</b>	<b>11 219</b>		<b>13 741</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	11	146		160		317	6	185		732		923
Emprunts à court terme	63	3 488				3 551	59	1 525		1 173		2 757
Provisions à court terme		18		11		29		48		11		59
Autres passifs courants	99	460	80	285		924	135	484	80	9 303		10 002
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés												
<b>Total Passif</b>	<b>3 563</b>	<b>9 079</b>	<b>(1077)</b>	<b>967</b>	<b>11 610</b>	<b>24 142</b>	<b>3 764</b>	<b>5 118</b>	<b>(1092)</b>	<b>12 727</b>	<b>11 558</b>	<b>32 075</b>

*Les montants non affectés correspondent au capital, prime et réserves consolidées de la société mère.*

## 5-3 Etat du Résultat Global consolidé (en K€) par Secteurs d'Activité

Au 30 juin 2009

	Au 30 juin 2009					Au 31 décembre 2008				
	Activité Gestion des Immeu	Activité Marchan de Biens	Activité Gestion de Portefeu	Activité Promo Immob	Total	Activité Gestion des Immeu	Activité Marchan de Biens	Activité Gestion de Portefeu	Activité Promo Immob	Total
Chiffre d'affaires social	464	846		2 013	3 323	847	6 338		15 884	23 069
<b>Ventes interactivité</b>										
<b>Chiffre d'affaires conso</b>	<b>464</b>	<b>846</b>		<b>2 013</b>	<b>3 323</b>	<b>847</b>	<b>6 338</b>		<b>15 884</b>	<b>23 069</b>
Autres produits de l'activité										
Achats consommés		(543)		(1 444)	(1 987)		(4790)		(11155)	(15945)
Charges de personnel	(10)	(5)		(12)	(27)	(6)	(11)		(34)	(51)
Charges externes	(61)	(526)	(6)	(134)	(727)	(112)	(1264)	(12)	(945)	(2333)
Impôts et taxes	(26)	(17)		(42)	(85)	(51)	(49)		(94)	(194)
Dotation aux amortissements		(5)			(5)		(10)		(1)	(11)
Dotation aux provisions		32			32		12		(11)	1
Variation des stocks de pro										
Autres produits et charges	(5)	4		(11)	(12)	92	5	1	(35)	63
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>362</b>	<b>(214)</b>	<b>(6)</b>	<b>370</b>	<b>512</b>	<b>770</b>	<b>231</b>	<b>(11)</b>	<b>3 609</b>	<b>4 599</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(7)</b>	<b>(74)</b>	<b>1</b>	<b>15</b>	<b>(65)</b>	<b>43</b>	<b>(195)</b>	<b>4</b>	<b>(100)</b>	<b>(248)</b>
<b>Autres produits et charges financiers</b>			<b>(5)</b>		<b>(5)</b>		<b>6</b>	<b>(45)</b>		<b>(39)</b>
<b>Charge d'impôt</b>	<b>(118)</b>	<b>96</b>		<b>(134)</b>	<b>(156)</b>	<b>(279)</b>	<b>(15)</b>		<b>(1236)</b>	<b>(1530)</b>
<b>Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence</b>										
<b>Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou</b>	<b>237</b>	<b>(192)</b>	<b>(10)</b>	<b>251</b>	<b>286</b>	<b>534</b>	<b>27</b>	<b>(52)</b>	<b>2 273</b>	<b>2 782</b>
Résultat net d'impôt des activités arrêtées										
<b>Résultat net</b>	<b>237</b>	<b>(192)</b>	<b>(10)</b>	<b>251</b>	<b>286</b>	<b>534</b>	<b>27</b>	<b>(52)</b>	<b>2 273</b>	<b>2 782</b>

**Note 6 : Autres Immobilisations incorporelles**

(en milliers d'euros)	31/12/2008	Augmentation	Diminution	30/06/2009
Brut	14			14
Amortissement	(14)			(14)
<b>Valeur nette</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Note 7 : Immobilisations corporelles**

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

(en milliers d'euros)	31/12/2008	Acquis.	Cessions	Divers	30/06/2009
Constructions diverses	50				50
Aménagements	41				41
Matériel de transport	17				17
Autres immo corporelles	67				67
<b>Valeur brute</b>	<b>175</b>	<b>0</b>			<b>175</b>
(en milliers d'euros)	31/12/2008	Dotations	Dimin	Divers	30/06/2009
Constructions	(42)	(2)			(44)
Aménagements	(39)				(39)
Matériel de transport	(5)	(2)			(7)
Autres immo corp	(4)	(1)			(5)
<b>Amortissements</b>	<b>(90)</b>	<b>(5)</b>			<b>(95)</b>
<b>Valeur nette</b>	<b>85</b>	<b>(5)</b>			<b>80</b>

**Note 8 : Immeubles de Placement**

(en milliers d'euros)	31/12/2008	Acquis.	Cessions	Variation Juste Valeur	Variation Dépréciation	30/06/2009
Terrains	1 924					1 924
Terrain à bâtir (1)	46					46
Constructions (2)	5 250					5 250
<b>Valeur brute</b>	<b>7 220</b>					<b>7 220</b>
	31/12/08	Dotations	Reprises			30/06/2009
Dépréciations (1)						
<b>Valeur Nette</b>	<b>7 220</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 220</b>

### **Note 9 – Participation dans les entreprises mise en équivalence**

Au 30 juin 2009 il n'existe pas de société mise en équivalence.

### **Note 10 – Actifs financiers non-courants**

(en milliers d'euros)	31/12/2008	30/06/2009
Autres Immobilisations Financières	26	27
Contrat IDC (indem départ à la retraite)	3	4
Créances rattachées (1)	308	164
Dépôts de garantie versés	4	4
Autres titres immobilisés nets (2)	325	318
<b>Total</b>	<b>666</b>	<b>517</b>

1- Concerne la filiale Fic :

- Sarl Révalimmo II encaissement de la créance pour un montant de 147 K€

- Sarl Révalimmo III cession de parts pour 1K€

2- Concerne la juste valeur de BV2 et BV3.

Au 1<sup>er</sup> semestre 2009 pas d'encaissement sur BV2 et BV3

### **Note 11- Stocks**

(en milliers d'euros)	31/12/2008	30/06/2009
Valeur Brute activité marchand de biens	6 858	10 142
Valeur brute activité promotion	3 310	
Dépréciation activité marchand de b		
<b>Total</b>	<b>10 168</b>	<b>10 142</b>

1- Pour l'opération Groupe D'or (activité de promotion immobilière) tous les bâtiments ont été livrés au 30 juin 2009.

### **Note 12 - Clients**

(en milliers d'euros)	31/12/2008	30/06/2009
Clients -(1)	7 924	148
<b>Total</b>	<b>7 924</b>	<b>148</b>

1- La Sarl Fic en partenariat à hauteur de 50 % avec la Sarl Blagnac Le Groupe d'Or 2005 a signé le 14/12/2007 la vente d'un programme de bureaux en zone aéroportuaire Toulouse Blagnac au profit de General Electric Real Estate Finance.

Un premier bâtiment a été livré le 30 juin 2008, le deuxième le 28 octobre 2008 et le troisième le 27 février 2009.

Les créances clients concernant cette opération s'élèvent à 56 K€ à moins de 1 an.

**Note 13 Autres actifs courants**

(en milliers d'euros)	31/12/2008	30/06/2009
Créances de TVA	563	99
Loyers à encaisser	90	118
Autres créances d'exploitation (1)	393	150
Etat produit à recevoir	437	54
Dépréciation des créances (locataires)	(31)	(28)
Charges constatées d'avance	190	45
Acomptes Fournisseurs	21	2
<b>Total</b>	<b>1 663</b>	<b>440</b>

**Note 14 : Trésorerie et équivalents de trésorerie**

(en milliers d'euros)	31/12/2008	30/06/2009	Variation
<b>Valeur comptable</b>			
Comptes courants bancaires	3420	4766	1 347
VMP (1)	929	829	(100)
<b>Total</b>	<b>4 349</b>	<b>5 595</b>	<b>1 247</b>

1- Elles sont évaluées à leur juste valeur



## **Note 15- Capitaux Propres**

### 15-1 Composition du capital social

Le capital au 30 juin 2009 est fixé à 1 673 940 € euros divisé en actions d'une valeur nominale de 23 € euros chacune. Il est entièrement libéré.

Conformément à l'article 13 des statuts, chaque membre de l'assemblée a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Ce droit de vote est doublé pour toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative sur les registres de la Société, depuis deux ans au moins, au nom d'un même actionnaire.

### 15-2 Achat d'actions par certains salariés

Néant

### 15-3 Réserves et Résultats nets consolidés – Part Groupe

Les différents éléments constituant les réserves consolidées, qui comprennent le résultat de l'exercice, sont les suivants :

(en milliers d'euros)	31/12/2008	30/06/2009
Réserve Légale	185	185
Réserves de plus values LT		
Autres Réserves et résultats sociaux	5 638	5 661
Autres Réserves et résultats consolidés	7 653	8 198
<b>Total</b>	<b>13 476</b>	<b>14 044</b>

### 15-4 Actions Propres

Sur les 3 derniers exercices	Nombre de titres	Valeur En K€
31/12/2007	88	8
31/12/2008	288	23
30/06/2009	215	19

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

A partir du 18 Février 2008 et jusqu'au 31 décembre 2009, la société Courtois S.A a confié à Oddo Corporate Finance la mise en œuvre d'un contrat de liquidité renouvelable par tacite reconduction par périodes successives de 12 mois. Ce contrat est conforme à la Charte de déontologie de l'AFEI approuvée par l'Autorité des marchés financiers par décision du 22 mars 2005

Pour la mise en œuvre de ce contrat, les moyens suivants ont été affectés au compte de liquidité :

- 30 000 Euros

## 15-5 Délégation en matière d'augmentation de capital en cours de validité :

Pas de changement au 30 juin 2009 cf. page 12 du rapport financier 2008

### Note 16- Résultat par action

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

(en euros)	31/12/2008	30/06/2009
<b>Résultat net du groupe</b>	<b>2 752 210 €</b>	<b>275 221 €</b>
Nombre d'actions	72 780	72 780
Résultat en Euros par action	37,82 €	3,78 €

### Note 17 : Instruments Financiers- Emprunts et dettes financières

#### 17-1 Instruments financiers et exposition aux risques :

Tous les instruments financiers sont comptabilisés et il n'existe pas d'instrument financier hors bilan. Les instruments financiers sont évalués selon les méthodes exposées en annexe à savoir la juste valeur à l'exception des emprunts qui sont évalués au coût amorti.

Le principal risque concerne essentiellement les emprunts souscrits dans l'activité de Marchand de Biens avec un taux variable indexé sur Euribor 3 mois. Ce risque est mesuré, s'agissant essentiellement du court terme à moins d'un an et du suivi au jour le jour.

Par ailleurs l'endettement à long terme est principalement souscrit à taux fixe.

Nous n'avons pas identifié d'autres risques sur les financements et aucun instrument de couverture n'a été mis en place.

#### 17-2 Emprunts et dettes financières Long terme

##### Ventilation par nature

(en milliers d'euros)	de 2 à 5 ans	plus de 5 ans	31/12/2008	de 2 à 5 ans	plus de 5 ans	30/06/2009
Emprunts auprès des Ets de crédit	221	105	326	204	90	294
Financement du stock immobilier	804		804	1239		1239
Comptes courants	30		30	42		42
Dépôts et cautionnements reçus	90		90	101		101
<b>Total</b>	<b>1145</b>	<b>105</b>	<b>1250</b>	<b>1 586</b>	<b>90</b>	<b>1 676</b>

Les emprunts font l'objet d'un engagement hors bilan (cf. note 34.1)

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

### Ventilation par nature

(en milliers d'euros)	31/12/2008 moins de 1 an	30/06/2009 moins de 1 an
Emprunts auprès des Ets de crédit	57	60
Financement du stock immobilier	2 649	3 441
Dépôts et cautionnements reçus	8	13
Comptes courants et autres	2	2
Intérêts courus	41	35
<b>Total</b>	<b>2 757</b>	<b>3 551</b>

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

### Note 18- Provisions

#### 18-1 Long terme

(en milliers d'euros)	31/12/2008	30/06/2009
Provisions (pour départ à la retraite)	4	4
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

Courtois Sa a souscrit un contrat d'indemnité de départ à la retraite concernant le seul salarié de la société.

#### 18-2 Court terme

(en milliers d'euros)	Ouverture	Dotations	Rep prov utilisées	Rep Prov non utilisées	Total au 30/06/2009
Provision pour travaux Promotion Immobilière	(11)				(11)
Provisions (litige immeubles à Paris)	(48)			30	(18)
<b>Total</b>	<b>(59)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>(29)</b>

**Note 19- Fournisseurs et comptes rattachés**

(en milliers d'euros)	31/12/2008	30/06/2009
Dettes fournisseurs	477	166
Factures fournisseurs à recevoir	451	151
Acomptes fournisseurs	(5)	
<b>Total</b>	<b>923</b>	<b>317</b>

L'ensemble des dettes fournisseurs a une échéance inférieure à un an.

Le montant des factures à recevoir concerne essentiellement des travaux habituels de rénovation des immeubles et ceux de l'opération de la Sarl Groupe D'or 2005.

**Note 20- Autres passifs courants**

(en milliers d'euros)	31/12/2008	30/06/2009
Engagements de souscription (FCPR) (1)	80	80
Dettes de TVA	1 312	33
Autres dettes fiscales et sociales	139	155
Autres dettes d'exploitation (2)	743	374
Impôts sur les sociétés	1 351	205
Produits constatés d'avance (3)	<b>6 377</b>	<b>77</b>
<b>Total</b>	<b>10 002</b>	<b>924</b>

- 1) les appels de fonds de BV3 ont cessé statutairement à compter du 6 juillet 2005 sauf réinvestissement sur des lignes déjà existantes.
- 2) Dont 167 K€ de commissions contractuelles à payer sur les lots d'immeubles vendus sur l'activité marchand de biens.

**Note 21- Chiffre d'affaires**

(en milliers d'euros)	31/12/2008	30/06/2009
Ventes immobilières Marchand de Biens (1)	6 041	690
Loyers + charges (marchand de B)	297	156
Loyers + charges (gestion immeub)	847	464
Ventes Promotion Immobilière (2)	15 884	2 013
<b>Total</b>	<b>23 069</b>	<b>3 323</b>

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

2- Les frais de notaire et la garantie locative à la charge du vendeur sont diminués du chiffre d'affaires dans l'opération Sarl Groupe D'or 2005.

### **Note 22- Achats consommés**

Ils concernent les achats et les achats corrigés de la variation de stocks de la SFIC pour 543 K€ (achats d'appartements, frais accessoires, travaux, indemnités d'évictions etc.) et Sarl Groupe D'Or 2005 pour un montant de 1 444 K€ suite à la livraison des deux bâtiments.

### **Note 23 – Charges de Personnel**

Le groupe emploie une personne cadre dans Courtois Sa.

Le Président ainsi que les deux autres personnes travaillant pour le groupe sont rémunérées par le Holding SAS Régia (non consolidée). Les coûts correspondants sont refacturés au groupe pour un montant de 269 K€ charges comprises au 30 juin 2009, hors prime sur le résultat consolidé. Ces coûts sont inclus dans la rubrique « Charges Externes »

### **Note 24 – Impôts et Taxes**

(en milliers d'euros)	31/12/2008	30/06/2009
Taxe professionnelle	(69)	(22)
Taxes Foncières	(57)	(31)
Imposition Forfaitaire	(18)	(13)
Autres impôts	(50)	(19)
<b>Total</b>	<b>(194)</b>	<b>(85)</b>

### **Note 25- Dotations aux provisions**

(en milliers d'euros)	Au 30/06/2009		
	Reprises	Dotations	Solde
Créances locataires activité M de Biens	12	(10)	2
Stock M de Biens			0
Litige Paris activité M de Biens (1)	30		30
Prov pour travaux activité Promotion Immobilière (2)			0
<b>Total</b>	<b>42</b>	<b>(10)</b>	<b>32</b>

1- Reprise de la provision après l'expiration du délai d'appel selon le jugement du TGI de Paris en date du 23 octobre 2008 en faveur de la FIC pour un montant de 30K€.

### **Note 26 – Autres produits et charges d'exploitation**

(en milliers d'euros)	Au 30/06/2009	
	Produits	Charges
Produits et charges divers	6	
Jetons de présence		(28)
Perte irrécouvrables locataires act M de Biens		(10)
Variation de la juste valeur Imm de Placement		
<b>Total</b>	<b>6</b>	<b>(38)</b>

**Note 27- Autres produits et charges opérationnels**

(en milliers d'euros)	Au 30/06/2009	
	Produits	Charges
Produits et charges divers	6	(2)
Dégrèvements Impôts	8	
Garantie de l'engagement de libérer sur immeuble à Paris	9	
Pénalités délai Marchand de Biens		(1)
<b>Total</b>	<b>23</b>	<b>(3)</b>

**Note 28- Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie**

(en milliers d'euros)	31/12/2008	30/06/2009
Plus value sur Sicav	79	31
Revenus de placement notaire	2	
<b>Total</b>	<b>81</b>	<b>31</b>

**Note 29- Coût de l'endettement financier brut**

(en milliers d'euros)	31/12/2008	30/06/2009
Intérêts d'emprunts	(19)	(8)
Intérêts sur le financement du stock	(310)	(88)
Intérêts sur découvert bancaire		
<b>Total</b>	<b>(329)</b>	<b>(96)</b>

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

(en milliers d'euros)	Clôture 31/12/2008	Variation	Clôture 30/06/2009
Trésorerie brute	-	-	-
Soldes débiteurs et concours bancaires courants	+ 4 349	+ 1 246	+ 5 595
<b>Trésorerie</b>	<b>+4 349</b>	<b>+1 246</b>	<b>+5 595</b>
Endettement financier brut	- 4 007	- 1220	- 5 227
<b>Endettement financier net</b>	<b>+ 342</b>	<b>+ 26</b>	<b>+ 368</b>

**Note 31- Autres produits et charges financiers**

(en milliers d'euros par nature)	Au 30 juin 2009	
	Produits	Charges
Variation Juste Valeur BV2 et BV3 (1)		(6)
Liquidation Tiap		(3)
Rep et Dotations Tiap	3	(1)
Autres produits et charges financiers	2	
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>(10)</b>

1- concerne les variations de la juste valeur des actifs financiers de la société STP en norme IFRS.

**Note 32- Impôt sur les bénéfices et impôt différé**

32-1 Compte de charges

(en milliers d'euros)	31/12/2008	30/06/2009
Impôt courant	(1455)	(454)
Impôt sur les plus values LT		
Impôt différé	(78)	298
Impôt différé sur les plus values LT	2	
<b>Total</b>	<b>(1531)</b>	<b>(156)</b>

La charge d'impôt différé est déterminée selon la méthode comptable précisée en note 2.16

32-2 La preuve de l'impôt

(En milliers d'euros)	30/06/2009
<b>Résultat de l'ensemble consolidé</b>	<b>286</b>
Charge d'impôt	156
<b>Résultat consolidé avant impôts</b>	<b>442</b>
Charge d'impôt théorique	147
<b>Ecart</b>	<b>9</b>
Coût de la distribution des filiales non intégrés fiscalement	(5)
Jetons de présence non déductibles	(4)
Non déduction des moins values	(2)
Charges non déductibles	(2)
Gain sur contrat de liquidité	(1)
Mécénat	1
Contribution sociale additionnelle	
Impôt sur le revenu des personnes physiques minoritaires	4
<b>Ecart Résiduel</b>	<b>0</b>

### 32-3 Impôt Différé

Variation du compte « Impôts Différés Passifs » :

(En milliers d'euros)	Au 31/12/2008		Au 30/06/2009	
	ACTIF	Passif	Actif	Passif
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Adoptions de la juste valeur sur Imm Placement		(1620)		(1629)
Incidence de réévaluation légale		(10)		(9)
Retraitement des cessions internes d'acti Immo	24		10	
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières Groupe				
Adoption de la juste valeur Immo financières				
<b>Actifs circulants</b>				
Retraitement des cessions inter actifs circulants				
<b>Divers</b>				
charges déductibles lors du paiement	1		3	
Coût de la distribution des filiales a recevoir		(31)		(9)
<b>Total</b>	<b>25</b>	<b>(1661)</b>	<b>13</b>	<b>(1647)</b>

Concernent essentiellement le passage aux normes IFRS avec l'option de la juste valeur sur les actifs et le retraitement des amortissements des comptes sociaux pour les immeubles de placement



## 32.4- Impôt Exigible

Le montant de l'impôt dû par la Sarl Groupe D'or est de 206 K€ (50%) et pour Courtois SA la créance s'élève à 52 K€ au 30 juin 2009 dans les comptes consolidés.

Le groupe pratique l'intégration fiscale pour les sociétés Courtois SA, Fic, ses filiales Sci Caudra et Sci Bonnefoy. La convention d'intégration fiscale place chacune de ces sociétés dans la situation qui aurait été la sienne en l'absence d'intégration.

L'intégration fiscale procure au 30 juin 2009 une économie d'impôt d'un montant de 81 K€

### ***Note 33- Parties Liées***

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

#### 1/ la société SAS Régia

Société détenue majoritairement par Monsieur Jean-Louis Courtois, mère de Courtois SA détient 52,07 % de son capital au 30 juin 2009

Pour des raisons de simplification et d'efficacité et en qualité de société Holding animatrice du groupe Courtois, la société SAS Régia, refacture au groupe les prestations ci-dessous en tenant compte de l'activité réelle de chaque société :

- prestations de direction
- prestations comptables, juridiques
- prestations des charges locatives
- prestations de gestion, financières, de déplacements y afférent
- prestations loyers, etc....

La rémunération de Régia est établie en fonction d'un coût estimé qu'elle engage majorée de 10 % et refacturée selon les clefs de répartition.

Cette rémunération est refacturée selon les clefs de répartition et s'entend hors taxes, taxes en sus à la charge de la société bénéficiaire.

La Prime du Président sur le résultat consolidé versée par REGIA et refacturée charges comprises plus T.V.A. à COURTOIS SA.

(En milliers d'euros)	30/06/2009
Montant des prestations dans le compte de résultat	413
Créances associées	
Dettes associées (1)	98
Garanties données	
Garanties reçues	
Autres engagements reçus	

1- Concerne la prime consolidée du Président T.T.C au 30 juin 2009 (charges et T.V.A. incluses)

## 2- Rémunérations des dirigeants

### **-Rémunérations brutes du Président Directeur Général**

- La rémunération fixe du Président Directeur Général de Courtois SA est versée par la société holding REGIA puis refacturée par cette dernière charges comprises plus T.V.A à l'ensemble du groupe consolidé (avantages en nature inclus).

La rémunération variable du Président Directeur Général de Courtois SA est déterminée de la façon suivante : une rémunération brute proportionnelle de 4,50% sur le résultat net d'ensemble consolidé du groupe Courtois calculé avant impôts sur les bénéfices. Au 30 juin 2009 cette rémunération est calculée selon un résultat arrêté avec la méthode de l'achèvement conformément au Conseil d'Administration.

Cette prime versée par REGIA est refacturée charges comprises plus T.V.A. au groupe COURTOIS.

### Montant des rémunérations brutes:

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social				
Monsieur Jean-Louis Courtois de Viçose	Montant au 31/12/08 (en milliers d'€uros)		Montant au 30/06/2009 (en milliers d'€uros)	
	dus	versés	dus	versés
Rémunération fixe		203		94
Rémunération variable	149	89	57	149
Rémunération exceptionnelle				
jetons de présence		2		
Percoi et Pei		8		
Retraite collective à cotisations définies		15		12
avantages en nature (véhicule)		7		3

Au 30 juin 2009 le Groupe Courtois n'a pas attribué de stock-options ni de golden parachutes ni d'indemnités quelconques en cas de départ ou de rachat de la société.

### 3 / Les membres du Conseil d'Administration

Montant de jetons de présence versés au 30 juin 2009

Néant

Au 30 juin 2009 il n'y pas eu de transactions avec les membres du conseil d'administration

## Note 34- Engagements donnés ou reçus

### 34-1- Engagements donnés :

#### A/ Garanties auprès de la BNP

En milliers d'euros	31/12/08	30/06/09
Privilège de prêteur de deniers montant restant à rembourser (1)	2 280	4 680
	-	-
Caution de Courtois SA avec hypothèque (2)	1 800	1 800

1- Privilège de prêteur de deniers à hauteur de 4 680 K€ en principal sur les biens financés susceptibles d'être majorés de 20% au titre des frais et accessoires

#### B/ Garantie auprès de la Caisse d'Epargne

En milliers d'euros	31/12/08	30/06/09
Promesse d'hypothèque sur l'immeuble du 33 Rue de Rémusat à Toulouse pouvant être inscrite jusqu'au 30/07/2012	95	82

#### C) Engagements concernant la FIC

- Engagement à hauteur de 10 K€ maximum donné en faveur d'un dossier à Clichy sur seine

#### F/ Engagements sur les honoraires de gestion des immeubles activité marchand de biens

(En milliers d'euros) Montant hors taxes	31/12/2008	30/06/2009
Immeuble Clichy	2	
Immeuble Calmels	11	9
Immeuble Bac	37	30
Immeuble Faidherbe à Asnières	12	7
Immeuble Colombes	9	5
Total engagements sur les Honoraires	71	51

### 34-2 Engagements reçus

Néant.

### Note 35- Contentieux

Pas de contentieux déclaré à ce jour sauf le flux non significatif des impayés locatifs courants.  
 Au 30 juin 2009 un litige à Clamart provisionné au 31 décembre 2008 pour un montant de 20K€.

Les impayés locatifs sont classés en contentieux à compter du second mois.

### Note 36- Honoraires des Commissaires Aux Comptes

Exercice au 30 juin 2009 (1)	Commissaire: Cabinet Exco				Cabinet Mazars				
	Montant HT		%		Montant HT		%		
	2008	30/06/2009	2008	30/06/2009	2008	30/06/2009	2008	30/06/2009	
<b>Audit</b>									
* Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés									
- Emetteur	23	11	74%	61%	23	11	74%	69%	
- Filiales intégrées globalement	8	7	26%	39%	8	5	26%	31%	
* Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes									
- Emetteur									
- Filiales intégrées globalement									
<b>Sous Total</b>	<b>31</b>	<b>18</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>31</b>	<b>16</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>									
- juridique, fiscal, social									
- Filiales intégrées globalement									
- Autres									
<b>Sous Total</b>	<b>31</b>	<b>18</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>31</b>	<b>16</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	
<b>Total</b>	<b>31</b>	<b>18</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>31</b>	<b>16</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	

1- Il s'agit des prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charge au compte de résultat.

### Note 37- Evènements postérieurs à la clôture de l'exercice

Néant

### Note 38- Autres Evènements

#### Terrain de Boulogne :

Suite à une promesse d'achat de mars 2008 prorogée en juillet 2008, la FIC a prévu d'obtenir le remboursement de l'indemnité d'immobilisation d'un montant de 120 K€ selon le protocole du 7 juillet 2009.

## **V. Rapport des commissaires aux comptes sur l'information Financière**

### **semestrielle**

*Aux actionnaires,*

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale et en application de l'article L.451-1-2.III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés de la société COURTOIS SA relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2009, 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 de votre Conseil d'Administration dans un contexte de forte volatilité des marchés, de crise économique et financière caractérisé par une difficulté certaine à appréhender les perspectives d'avenir. 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 avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS telle qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur :

- la note 4 « Changements de méthode » de l'annexe portant, notamment et essentiellement, sur l'impact du changement de méthode induit par l'interprétation IFRIC 15 (IAS 18) relatif à la comptabilisation des revenus dans les contrats de construction.
- la note 2.6 « immeubles de placement » traitant des méthodes comptables relatives à l'évaluation de ces immeubles.

## II – VERIFICATION SPECIFIQUE

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels 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 31 août 2009**

**Les Commissaires aux Comptes,**

**MAZARS**

**EXCO FIDUCIAIRE DU SUD-OUEST**

**Erik FLAMANT**

**Jean-Marie FERRANDO**

