

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

www.courtois-sa.com

Rapport financier semestriel

Semestre clos le 30 juin 2012

(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 2012 et est établi conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier et 222-4 et suivants du Règlement Général de l'AMF.

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

Sommaire

- I. Attestation du responsable
- II. Rapport semestriel d'activité
- III. Comptes 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 29 août 2012

Jean-Louis Courtois de Viçose

Président Directeur Général



II. Rapport semestriel d'activité

Le conseil d'administration a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2012 lors de sa réunion du 29 août 2012. 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 29 août 2012. La société présente des comptes consolidés semestriels au 30 juin 2012.

I- ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

I-1 Analyse des résultats

Les comptes consolidés semestriels arrêtés au 30 juin 2012 enregistrent un résultat net part du groupe de +474 K€ contre - 89 K€ au 30 juin 2011.

Cette progression résulte de l'activité de rénovation d'immeubles

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 2011. Les expertises sont effectuées par des experts indépendants une fois par an en fin d'année.

Aucun facteur à notre connaissance à ce jour ne permet de remettre en cause l'évaluation au 31 décembre 2011 à l'exception de la Sci Rémusat qui détient 25 % du local à Croissy où un mandat de vente a été signé pour un montant net vendeur de 780 K€ (soit 195 K€ pour laSci Rémusat) au titre duquel le compte de résultat semestriel intègre une variation de la juste valeur pour ce bien de + 18 K€.

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

La variation de la juste valeur de BV3 au 30 juin 2012 est d'un montant de -19 K€ et de -1 K€ pour BV2.

BV2 : la liquidation du fonds est intervenue en date du 21 mai 2012..

BV3 : en phase d'extinction (**Banexi Ventures FCPR**)

I-1-3- Le chiffre d'affaires s'élève à un montant de 4 949 K€.

a) *Gestion d'immeubles : 485 K€ en hausse de 7 K€*

b) *Rénovation d'immeubles : 4 464 K€ en hausse de 3 218 K€*

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

I-1-4- les charges opérationnelles s'élèvent à un montant de -3 965 K€ selon le tableau ci-après :

Libellé	Au 30/06/2011	Au 30/06/2012
Autres produits de l'activité		
Achats consommés	(878)	(3092)
Charges de personnel	(18)	(21)
Charges externes	(805)	(1131)
Impôts et taxes	(45)	(78)
Dotation aux amortissements	(1)	(1)
Dotation aux provisions		(6)
Variation des stocks de produits en cours et de produits finis		
Autres produits et charges courants	(28)	(11)
Autres produits et charges non courants	16	375
Total Charges opérationnelles nettes	(1759)	(3965)

I-2 - Analyse du Bilan

Le total du bilan consolidé du Groupe au 30 juin 2012 s'élève à 36 642 K€, contre 39 110 K€ au 31 décembre 2011.

Les capitaux propres consolidés passent de 16 437 K€ au 31 décembre 2011 à 16 605 K€ au 30 juin 2012 du fait :

- des dividendes distribués de - 306 K€
- du résultat de l'exercice de + 474 K€

I-3- Analyse de la situation financière :

Les financements utilisés par le groupe Courtois dans les comptes consolidés au 30 juin 2012 s'élèvent à 15 402 K€ (soit 15 045 K€ pour l'activité de rénovation d'immeubles et 357 K€ pour les immeubles de placement) se décomposent comme suit :

- 15 045 K€ rénovation d'immeubles

Il s'agit essentiellement d'un endettement pour l'achat de 4 immeubles sur l'année 2011.

A noter que, outre les crédits sur stocks, la FIC dispose d'une autorisation ponctuelle de 1 800 K€, à échéance du 31 juillet 2012 et non utilisée au 30 juin 2012.

- 357 K€ gestion des Immeubles

La SCI Ampère a un total de dettes de 121 K€, la SCI Port Invest de 79 K€ et la SCI Nord Invest de 155 K€ avec des taux essentiellement fixes.

La société Courtois SA au 30 juin 2012 est endettée à taux fixe à hauteur de 2 K€

II- Evolution prévisible et perspectives d'avenir

Activité Rénovation d'Immeubles

La progression notable de l'activité annoncée au début de l'exercice 2012 se confirme grâce à l'écoulement régulier des stocks adaptés à la demande.

Globalement, les lots de surface petite ou moyenne dans des quartiers animés restent recherchés et cela constitue un facteur positif pour 2013.

Activité de Gestion d'immeubles :

Au 30 juin 2012 tous les locaux sont loués à l'exception du local à Croissy (Sci Rémusat) qui a été libéré en date du 14 mai 2012 (cf. note IV.2)

III- Principaux risques et incertitudes

Le risque principal réside dans le niveau des taux d'intérêts historiquement bas à mi 2012.

La plus forte incertitude est celle de l'environnement économique national et européen.

En effet l'exploitation de la FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS, principale filiale de COURTOIS SA pourrait être impactée par des mesures fiscales durcies envers les acquéreurs de logement ou bien par une modification de la réglementation sur les immeubles d'habitation.

III-1 Risque de marché : confrontation à l'évolution des cycles immobiliers

L'activité du groupe est aussi influencée par l'évolution de l'indice des loyers commerciaux (ILC) et de l'indice national du coût de la construction (ICC) sur lequel les loyers sont généralement indexés.

La capacité du groupe à augmenter les loyers lors des renouvellements des baux est fonction de l'offre et de la demande sur le marché, de l'emplacement et de l'évolution des facteurs locaux de commercialité.

La valeur du portefeuille immobilier dépend de nombreux facteurs dont certains évoluent en fonction de l'environnement général.

Le risque éventuel existe d'une mise sur le marché d'habitations neuves ou rénovées ce qui pourrait avoir une répercussion sur l'offre traditionnelle de la Foncière Immobilière Courtois.

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

Le groupe Courtois n'est pas implanté dans des zones géographiques et sous secteurs opérationnels sensibles.

III-3 Risque de contrepartie

Les locataires sont en majorité des sociétés ne présentant pas à ce jour de risque significatif quant à leur solvabilité.

III-4 Risque de liquidité

Le risque de liquidité est considéré à ce jour comme étant maîtrisé par le groupe.

III-5 Risque de taux

Le groupe Courtois est exposé à l'évolution des taux d'intérêts du marché sur les montants des emprunts à taux variable concernant l'activité de rénovation d'immeubles. Le risque est pour l'instant mesuré, s'agissant essentiellement de court terme, suivi au jour le jour. Pour l'activité gestion des immeubles, les taux sont majoritairement à taux fixe.

Par contre les niveaux de prix atteints sont largement dépendants de l'évolution des taux consentis par les banques et d'une sélection plus rigoureuse de chaque dossier.

A noter que les futurs acquéreurs et emprunteurs auprès des banques sont dépendants des conditions d'octroi de crédit à savoir la durée du prêt, garanties, fiscalité alors que les difficultés de la zone euro et la réglementation bancaire impactent fortement l'activité immobilière

III-6 Risque d'assurance

Le groupe Courtois dispose d'assurances pour l'essentiel des risques généraux inhérents à l'exercice de son activité. Le groupe Courtois a notamment une assurance « Responsabilité Civile de Dirigeants », une assurance « Bris de Machine », une assurance « tous risques informatiques », une assurance « RC Rénovation d'Immeubles » ainsi qu'une assurance dommage ouvrage souscrite par chantier de rénovation.

Le groupe Courtois bénéficie d'une couverture d'assurance destinée à garantir ses actifs immobiliers qui permettrait une reconstruction à neuf des immeubles de placement. La société dépendant du marché de l'assurance, les primes versées pourraient subir une augmentation en cas de sinistre.

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 de Courtois SA, il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la société et/ou du groupe.

III-9 Risques liés à l'insolvabilité des locataires

Activité gestion des immeubles :

Avant toute signature de nouveau bail, le Groupe Courtois étudie la structure financière de la société Candidate ou de la personne physique. En cas de doute, le Groupe Courtois demande une caution solidaire des associés, d'un tiers ou une caution bancaire en complément du dépôt de garantie.

Le risque de non paiement des loyers est non significatif à ce jour et peut être couvert par les dépôts de garantie.

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 31/12/2011. Il s'agit d'immeubles destinés à être conservés durablement.

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

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

III-2.11 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.

IV- Activité du Groupe dans les comptes sociaux

IV-1 Rénovation d'Immeubles

SARL Foncière Immobilière Courtois (FIC)

Tout d'abord le bien fondé de la réclamation de la FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS pour le remboursement de TVA consécutif à la loi de « Mars 2010 » a été admis par l'administration fiscale et le remboursement à hauteur de 388 K€uros a été effectué en date du 14 juin 2012 et comptabilisé en résultat opérationnel non courant.

L'activité de la Foncière Immobilière Courtois au 1^{er} trimestre 2012 est bien orientée du fait qu'à fin juin 2012, le chiffre d'affaire net qui totalise 4 464 K€ représente 82% de l'ensemble de l'activité 2011.

Toutefois la réalisation des programmes en cours reste tributaire des autorisations administratives et du respect du calendrier d'exécution des chantiers.

Le niveau des stocks d'un montant HT de 24 883 K€ reste relativement élevé ; tout en constatant que cela constitue un atout pour l'exercice 2013

La valorisation des stocks inclut la T.V.A éventuellement déductible sur les acquisitions des immeubles, travaux etc.

Pour les stocks qui avaient été acquis avant le 11 mars 2010, la T.V.A antérieurement déduite a été incorporée au prix de revient et une dette fiscale a été constatée en contrepartie.

La FIC analyse l'opportunité d'opter ou non à la T.V.A sur marge à chaque vente ; sur le 1^{er} semestre 2012 la FIC n'a pas opté pour la TVA sur Marge.

SARL L'ARIEGE

Pas d'activité au 1^e semestre 2012

IV -2 Activité gestion des immeubles

Courtois SA : 33 rue de Rémusat

Le rapprochement avec le preneur est intervenu et les parties procèdent à l'amiable à l'échange de leurs observations écrites en vue de finaliser le renouvellement du bail pour le montant du loyer annuel et de la prise en charge partielle des travaux à la charge de Courtois SA.

Sci Rémusat : local Croissy Beaubourg

Pour ce bien, le locataire TECHNAL a quitté les lieux le 15 mai 2012.

Cet immeuble est en indivision avec NAMI AEW EUROPE ex FRUCTIRÉGIONS et la SCI Ferdinand LASSALLE ; l'indivision a mandaté CBRE pour la vente de ce bien, en principe programmé pour le dernier trimestre 2012.

Les performances économiques de ces sociétés sont reprises dans l'annexe des comptes consolidés de votre société cf. note 5 information sectorielle.

IV -3- Activité Gestion de Portefeuille

Société Toulousaine de Portefeuille

Encaissement pour BV2 de 1 K€ suite à la liquidation du fonds en mai 2012.

BV3 (Banexi Ventures FCPR) créée en 2000 est remboursée à 66.68 % du total appelé à fin 2011.

Le portefeuille de BV3 est désormais en phase d'extinction

La société STP a clôturé son exercice au 30 juin 2012 et a fait l'objet d'un arrêté des comptes intermédiaires pour les comptes consolidés afin d'harmoniser les dates de clôture de toutes les sociétés du groupe.

V- Principales transactions entre parties liées :

- ✓ Transactions des six premiers mois de l'exercice au 30 juin 2012

Cf. note 33 de l'annexe consolidée

- ✓ Modifications au cours du premier semestre 2011 affectant les transactions entre les parties liées décrites dans le dernier rapport annuel susceptibles d'influencer significativement la situation ou les résultats de la société : Néant

Au 30 juin 2012 la société SAS REGIA détient 52,49 % du capital de COURTOIS SA.

III. Comptes complets du semestre écoulé

I - Etats financiers consolidés – Normes IFRS

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE- Au 30 juin 2012 (en K€)

ACTIF	Note	30/06/2012	31/12/2011
ACTIFS NON-COURANTS		9 888	9 885
Goodwill			
Autres immobilisations incorporelles	6		
Immobilisations corporelles	7 et 2.5	62	63
Immeubles de placement	8 et 2.6	9 252	9 234
Participations entreprises associées			
Actifs financiers disponibles à la vente			
Actifs financiers non-courants	10	574	588
Actifs d'impôts non courants			
ACTIFS COURANTS		26 754	29 225
Stocks et en-cours	11 et 2.8	25 190	27 294
Clients et comptes rattachés	12	104	211
Autres actifs courants	13	532	571
Actif d'impôt courant			
Actifs financiers à la juste valeur - contrepartie résultat			
Trésorerie et équivalent de trésorerie	14	928	1 149
Actifs non courants destinés à être cédés			
TOTAL ACTIF		36 642	39 110
PASSIF	Note	30/06/2012	31/12/2011
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		16 605	16 437
Capital émis	15.1	1 674	1 674
Réserves consolidées	15.3	14 457	14 315
Résultat de l'exercice	16	474	448
INTERETS MINORITAIRES		328	328
PASSIFS NON COURANTS		10 577	6 766
Emprunts et dettes financières à long terme	17.2	8 412	4 620
Passif d'impôts non courants	32.3	2 165	2 146
Provisions à long terme	18.1		
PASSIFS COURANTS		9 132	15 579
Fournisseurs et comptes rattachés	19	867	1 107
Emprunts à court terme	17.3	7 266	13 462
Provisions à court terme	18.2		
Autres passifs courants	20	999	1 010
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés			
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		36 642	39 110

1- Etat du résultat net – Au 30 juin 2012 (en K€)

Postes	Note	30/06/2012	30/06/2011	31/12/2011
CA- Immeubles de Placement (loyers et charges)		485	478	964
CA- Ventes Rénovation Immeubles (loyers, et autres)		4 464	1 246	5 460
CA- Ventes Promotion Immobilière				
Total Chiffre d'Affaires	21	4 949	1 724	6 424
Autres produits de l'activité				
Achats consommés	22	(3092)	(878)	(3731)
Charges de personnel	23	(21)	(18)	(40)
Charges externes		(1131)	(805)	(1860)
Impôts et taxes	24	(78)	(45)	(108)
Dotation aux amortissements		(1)	(1)	(1)
Dotation aux provisions	25	(6)		24
Variation des stocks de produits en cours et de produits finis				
Autres produits d'exploitation	26	18		275
Autres charges d'exploitation	26	(29)	(28)	(72)
Résultat opérationnel courant		609	(51)	911
Autres produits opérationnels	27	386	15	57
Autres charges opérationnelles	27	(11)	1	(28)
Résultat opérationnel		984	(37)	940
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	28		18	26
Coût de l'endettement financier brut	29	(216)	(94)	(275)
Coût de l'endettement financier net		(216)	(76)	(249)
Autres produits financiers	31	3	2	2
Autres Charges Financières	31	(20)		(4)
Charge d'impôt	32	(262)	33	(218)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence				
Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession		489	(78)	471
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession				
Résultat net		489	(78)	471
Part du groupe	16	474	(89)	448
Intérêts minoritaires		15	11	23
Total Actions	15	72 489	72 780	72 517
Résultat net de base par action (en Euros)	16	6,54 €	-1,23 €	6,18 €
Résultat net dilué par action (en Euros)	16	6,54 €	-1,23 €	6,18 €

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

	30/06/2012	31/12/2011
Résultat Net	489	471
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		
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	0	0
Résultat Net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	489	471
Résultat du Groupe	474	448
Résultat des Minoritaires	15	23
Total Actions	72 489	72 517
Résultat net de base par action (En Euros)	6,54 €	6,18 €

Tableau des Flux de Trésorerie Nette
Au 30 juin 2012

	30-juin-12	30-juin-11	31-déc-11
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	489	(78)	471
<i>+/- Dotations nettes Amortissements et provisions</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>(23)</i>
<i>...(à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)</i>			
<i>-/+ Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur</i>	<i>8</i>		<i>(256)</i>
<i>-/+ Gains et produits calculés liés aux stock options et assimilés</i>			
<i>-/+ Autres produits et charges calculés</i>			
<i>-/+ Plus et moins-values de cession</i>			
<i>-/+ Profits et pertes de dilution</i>			
<i>-/+ Quote part de résultat aux sociétés mises en équivalence</i>			
<i>- Dividendes (titres non consolidés)</i>			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	498	(77)	192
<i>+ Coût de l'endettement financier net(28 et 29)</i>	<i>216</i>	<i>76</i>	<i>249</i>
<i>+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés) (32)</i>	<i>262</i>	<i>(33)</i>	<i>218</i>
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	976	(34)	659
<i>- impôts versés</i>	<i>(243)</i>		<i>(124)</i>
<i>+/- Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)</i>	<i>1 999</i>	<i>(6 738)</i>	<i>(16 428)</i>
= FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	2 732	(6 772)	(15 893)
<i>- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles (7)</i>	<i>(4)</i>	<i>(85)</i>	<i>(95)</i>
<i>+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles (7)</i>			
<i>- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)</i>			
<i>+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)</i>	<i>1</i>		
<i>+/- Incidence des variations de périmètre</i>			
<i>+/- Variation des prêts et avances consentis</i>	<i>(7)</i>	<i>(21)</i>	<i>26</i>
<i>+ subvention d'investissement</i>			
<i>+/- Autres flux liés aux opération d'investissement</i>			
= flux net de trésorerie lie aux opérations d'investissement	(10)	(106)	(69)
<i>+ Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentation de capital</i>			
<i>+ sommes reçues lors de l'exercice des stock-options</i>			
<i>-/+ Rachats et reventes d'actions propres</i>	<i>(2)</i>	<i>(9)</i>	<i>(1)</i>
<i>- Dividendes mis en paiement en cours d'exercice</i>			
<i>. Dividendes versés aux actionnaires de la société mère.....</i>	<i>(305)</i>	<i>(305)</i>	<i>(305)</i>
<i>. Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées.....</i>	<i>(16)</i>	<i>(16)</i>	<i>(16)</i>
<i>+ Encaissements liés aux nouveaux emprunts</i>	<i>198</i>	<i>5 798</i>	<i>15 389</i>
<i>- Remboursement d'emprunts (y compris contrats de location financement)</i>	<i>(2 602)</i>	<i>(408)</i>	<i>(3 178)</i>
<i>- Intérêts financiers nets versés y compris contrats de location financement)</i>	<i>(216)</i>	<i>(76)</i>	<i>(275)</i>
<i>+/- Autres flux liés aux opérations de financement</i>			<i>26</i>
FLUX NET de TRESORERIE LIE AUX OPERATION S DE FINANCEMENT	(2 943)	4 984	11 640
Variation de trésorerie NETTE (cf note 30)	(221)	(1 894)	(4 320)

Etat De Variation des Capitaux propres consolidés

Au 30/06/2012

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 part du Groupe	Capitaux Propres part des Minoritaires	Total des capitaux propres
Affectation du Résultat				706	(1069)		(363)	(15)	
Résultat de l'exercice					2 752		2 752	30	
Achats de titres Courtois SA			(21)				(21)		
Au 31 décembre 2008	1 674	455	(21)	10 289	2 752		15 150	294	15 444
Changement de méthode : adoption de la méthode de l'avancement				539			539		539
Au 31 décembre 2008 Après changement de méthode	1 674	455	(21)	10 828	2 752		15 689	294	15 983
Affectation du Résultat				2 498	(2752)		(254)	(15)	(269)
Résultat de la période					364		364	16	380
Cessions de titres Courtois SA			6				6		6
Au 31/12/2009	1 674	455	(15)	13 326	364		15 806	295	16 101
Affectation du Résultat				59	(364)		(305)	(16)	-321
Résultat de la période					793		793	41	834
gains du contrat de liquidité						1	1		1
Au 31/12/2010	1 674	455	(15)	13 385	793	1	16 295	320	16 615
Affectation du Résultat				489	(793)	(1)	(305)	(16)	(321)
Résultat de la période					448		448	23	471
Acquisitions pour contrat de liquidité			(1)				(1)		(1)
gains du contrat de liquidité						1	1		1
Au 31/12/2011	1 674	455	(16)	13 874	448	0	16 437	328	16 765
Affectation du Résultat				143	(448)		(305)	(16)	(321)
Résultat de la période					474		474	15	489
Acquisitions pour contrat de liquidité			(5)				(5)		(5)
gains du contrat de liquidité						3	3		3
Au 30/06/2012	1 674	455	(20)	14 018	474	3	16 605	327	16 932

Montant des dividendes distribués

Au 30 juin 2012	Montant total	Montant par Action
Dividendes distribués au cours de l'exercice	305 676	4,20

II- Sommaire de l'annexe aux états financiers consolidés

- 1- Généralités
- 2- Méthodes comptables
- 3- Variation du périmètre de consolidation
- 4- Changements de méthodes
- 5- Information sectorielle
- 6- Autres Immobilisations incorporelles
- 7- Immobilisations corporelles
- 8- Immeubles de placement
- 9- Participation dans les entreprises mises 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

Note 1 – Généralités

Le conseil d'administration du 29 août 2012 a arrêté les états semestriels consolidés au 30 juin 2012 et a autorisé leur publication.

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 de fait et ou de 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 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° 2009-R.03 du 2 juillet 2009 du CNC 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.

2.2/ Application des normes IFRS

Le groupe COURTOIS est principalement concerné par la norme IAS 40, immeuble de placement tel que précisé au paragraphe 2.6 de la présente annexe ainsi que par les normes touchant à la présentation des états financiers (IAS 1- Présentation des états financiers, IAS 7 - Tableau des flux de trésorerie, IFRS 8 - Informations sectorielles, IAS 24 - Informations sur les parties liées, IAS 33 - Résultat par action)

Les normes et interprétations non encore adoptées par l'Union Européenne ne sont pas appliquées par le Groupe Courtois. Le Groupe n'a pas anticipé de normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire en 2012.

Les nouvelles normes, amendements de normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne et applicables pour la 1ère fois au 30 juin 2012 n'ont pas d'incidence pour le Groupe Courtois. Pour information, l'IASB a publié ces nouveaux textes applicables de manière obligatoire au 30 juin 2012 dont les principaux sont les suivants :

- Amendement IFRS 7 informations sur les transferts d'actifs financiers

Le Groupe ne s'attend pas, par ailleurs, à un effet significatif sur les états financiers consolidés des nouvelles normes applicables au 31 décembre 2012.

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, Gdirectement 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 de 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

(sous la rubrique « Autres Produits et Charges ».)

Au 30 juin 2012 la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 9 252 K€.

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 juste valeur des immeubles repose sur des valeurs d'immeubles à la date la plus récente soit le 31 décembre 2011. Les expertises sont effectuées par des experts indépendants une fois par an en fin d'année.

Aucun facteur à notre connaissance à ce jour ne permet de remettre en cause l'évaluation au 31 décembre 2011 sauf pour la Sci Rémusat qui détient 25 % du local à Croissy où l'indivision a mandaté CBRE pour la vente de ce bien, en principe programmé pour le dernier trimestre 2012.

Au 30 juin 2012 tous les locaux sont loués à l'exception du local à Croissy (Sci Rémusat) qui a été libéré en date du 14 mai 2012.

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.

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.

Il n'y a pas d'opération de ce type réalisé au cours du 1^{er} semestre 2012.

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.

La réforme du régime de T.V.A immobilière applicable au 11 mars 2010 permet d'exonérer de T.V.A les activités de Rénovation d'Immeubles sauf option expresse qui est choisie à la vente de chaque lot.

La Fic analyse l'opportunité d'opter ou non à la T.V.A sur marge à chaque vente.

Sur le 1^{er} semestre 2012 la Fic n'a pas opté pour la T.V.A sur marge .

La valorisation des stocks inclut la T.V.A éventuellement déductible sur les acquisitions des immeubles, travaux etc.

Pour les stocks qui avaient été acquis avant le 11 mars 2010, la T.V.A antérieurement déduite a été incorporée au prix de revient et une dette fiscale a été constatée en contrepartie.

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 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.

2.10/ 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 attendue de celui-ci.

2.14/ Fournisseurs et autres créiteurs

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 2011 et au 30 juin 2012 est de 33,33%.

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.

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

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 Rénovation d'Immeubles, ventes immobilières, loyers et charges est comptabilisée sous la rubrique « CA- Ventes immobilières et loyers » :

- Les cessions concernant l'activité de Rénovation d'Immeubles 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 »

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)

Nom des Sociétés	Adresses	N°Siren	Méthode de Consolidation	% d'intérêt et de contrôle Au 30/06/2012	% d'intérêt et de contrôle Au 31/12/2011
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%
Sci Daulz	3 rue Mage-31000 Toulouse	533834495	IG	99,50%	99,50%

- La Société STP clôture au 30/06/2012 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

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 3 activités :

- Rénovation d'Immeubles en région parisienne
- 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.

Aucun client ne dépasse 10% du chiffre d'affaires.

Du fait de l'activité, certains clients peuvent ponctuellement représenter plus de 10 % du chiffre d'affaires sans toutefois que ces opérations puissent être récurrentes et engendrer un lien de dépendance.

Les dettes, les créances et les frais généraux qui correspondent aux frais de cotation de la société mère sont répartis en fonction de la marge brute de chaque filiale consolidée sur les différents secteurs d'activité.

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

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

5-1-1 Actif Consolidé par Secteur d'Activité (en K€)

Au 30 juin 2012

ACTIF	Au 30 juin 2012					Au 31/12/2011				
	Activité Gestion des Immeu	Activité Rénovation Immeubles	Activité Gestion de Portefeu	Total non affecte	Total	Activité Gestion des Immeu	Activité Rénovation Immeubles	Activité Gestion de Portefeu	Total non affecte	Total
ACTIFS NON-COURANTS	9 252	329	307		9 888	9 234	323	328		9 885
Goodwill										
Autres immobilisations incorporelles										
Immobilisations corporelles		62			62		63			63
Immeubles de placement	9 252				9 252	9 234				9 234
Participations entreprises associées										
Actifs financiers disponibles à la vente										
Actifs financiers non-courants		267	307		574		260	328		588
Actifs d'impôts non courants										
ACTIFS COURANTS	270	26 478	6		26 754	301	28 915	9		29 225
Stocks et en-cours		25 190			25 190		27 294			27 294
Clients et comptes rattachés		104			104		211			211
Autres actifs courants	88	444			532	37	534			571
Actif d'impôt courant										
Actifs financiers à la juste valeur										
Trésorerie et équivalent de trésorerie	182	740	6		928	264	876	9		1 149
Actifs non courants destinés à être cédés										
TOTAL ACTIF	9 522	26 807	313		36 642	9 535	29 238	337		39 110

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

Au 30 juin 2012

Passif	Au 30 juin 2012					Au 31/12/2011				
	Activité Gestion des Immeu	Activité Rénovatio n Immeubles	Activité Gestion de Portefeu	Total non affecte	Total	Activité Gestion des Immeu	Activité Rénovation Immeubles	Activité Gestion de Portefeu	Total non affecte	Total
CAPITAUX PROPRES	245	250	(21)	16 131	16 605	1 881	2 953	(1269)	12 872	16 437
Capital émis				1 674	1 674				1 674	1 674
Réserves consolidées				14 457	14 457	1 189	3 187	(1259)	11 198	14 315
Titres en auto-contrôle										
Résultat de l'exercice	245	250	(21)		474	692	(234)	(10)		448
Interêts minoritaires	328				328	324	4			328
PASSIFS NON COURANTS	2 583	7 994			10 577	2 598	4 168			6 766
Emprunts et dettes financières à long terme	389	8 023			8 412	421	4 199			4 620
Passif d'impôts non courants	2 194	(29)			2 165	2 177	(31)			2 146
Provisions à long terme										
PASSIFS COURANTS	198	8 868	66		9 132	234	15 279	66		15 579
Fournisseurs et comptes rattachés	9	858			867	4	1 103			1 107
Emprunts à court terme	64	7 202			7 266	77	13 385			13 462
Provisions à court terme										
Autres passifs courants	125	808	66		999	153	791	66		1 010
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés										
Total Passif	3 354	17 112	45	16 131	36 642	5 037	22 404	(1203)	12 872	39 110

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 2012

	Au 30 juin 2012				Au 31 décembre 2011			
	Activité Gestion des Immeu	Activité Rénovation Immeubles	Activité Gestion de Portefeu	Total	Activité Gestion des Immeu	Activité Rénovation Immeubles	Activité Gestion de Portefeu	Total
Chiffre d'affaires social	485	4 464		4 949	964	5 545		6 509
Ventes interactivité						(85)		(85)
Chiffre d'affaires conso	485	4 464		4 949	964	5 460		6 424
Autres produits de l'activité								
Achats consommés		(3 092)		(3 092)		(3 731)		(3 731)
Charges de personnel	(5)	(16)		(21)	(14)	(26)		(40)
Charges externes	(54)	(1 073)	(4)	(1 131)	(131)	(1 722)	(7)	(1 860)
Impôts et taxes	(32)	(46)		(78)	(61)	(46)	(1)	(108)
Dotations aux amortissements		(1)		(1)		(1)		(1)
Dotations aux provisions		(6)		(6)	4	20		24
Variation des stocks de pro				0				
Autres produits et charges	7	357		364	269	(37)		232
				0				
Résultat opérationnel	401	587	(4)	984	1 031	(83)	(8)	940
Coût de l'endettement financier net	(8)	(208)		(216)	6	(256)	1	(249)
Autres produits et charges financiers			(17)	(17)			(2)	(2)
Charge d'impôt	(133)	(129)		(262)	(322)	105	(1)	(218)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence								
Résultat net avant résultat des activités a	260	250	(21)	489	715	(234)	(10)	471
Résultat net d'impôt des activités arrêtées								
Résultat net	260	250	(21)	489	715	(234)	(10)	471

Note 6 : Autres Immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)	31/12/2011	Augmentation	Diminution	30/06/2012
Brut	14			14
Amortissement	(14)			(14)
Valeur nette	0	0	0	0

Note 7 : Immobilisations corporelles

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

(en milliers d'euros)	31/12/2011	Acquis.	Cessions	Divers	30/06/2012
Constructions diverses	50				50
Aménagements	41				41
Matériel de transport	0				0
Autres immo corporelles	69				69
Valeur brute	160				160
(en milliers d'euros)	31/12/2011	Dotations	Diminution	Divers	30/06/2012
Constructions	(50)				(50)
Aménagements	(40)				(40)
Matériel de transport					
Autres immo corp	(7)	(1)			(8)
Amortissements	(97)	(1)			(98)
Valeur nette	63	(1)			62

Note 8 : Immeubles de Placement

(en milliers d'euros)	31/12/2011	Acquis.	Cessions	Variation Juste Valeur	Variation Dépréciation	30/06/2012
Terrains	2 135					2 135
Terrain à bâtir	42					42
Constructions	7 057	4		14		7 075
Valeur brute	9 234	4		14		9 252
	31/12/2011	Dotations	Reprises			30/06/2012
Dépréciations						
Valeur Nette	9 234	4		14		9 252

- Le rapprochement avec le preneur est intervenu et les parties procèdent à l'amiable à l'échange de leurs observations écrites en vue de finaliser le renouvellement du bail pour le montant du loyer annuel et de la prise en charge partielle des travaux à la charge de Courtois SA

Note 9 – Participation dans les entreprises mises en équivalences

Au 30 juin 2012 il n'existe pas de société mise en équivalence.

Note 10 – Actifs financiers non-courants

(en milliers d'euros)	31/12/2011	30/06/2012
Autres Immobilisations Financières	27	27
Contrat IDR (indem départ à la retraite)		
Créances rattachées (1)	258	262
Dépôts de garantie versés	2	5
Autres titres immobilisés nets (2)	301	280
Total	588	574

- 1- Sarl FIC : qui a obtenu une sortie à l'amiable de l'opération Sep Etchegarey au 31/12/2011. La dette est actualisée au 30 juin 2012 au taux de à 3,50% et l'impact est enregistré dans le compte de résultat pour un montant de + 5 K€ sous la rubrique « Autres produits opérationnels»
- 2- Concerne essentiellement la juste valeur de BV3.

Note 11- Stocks

(en milliers d'euros)	31/12/2011	30/06/2012
Valeur Brute activité Rénovation des Immeubles	26 901	24 883
T.V.A sur travaux des stocks en cours (1)	393	307
Total	27 294	25 190

- 1- Cf. note 2.8 « Stocks »

Note 12 - Clients

(en milliers d'euros)	31/12/2011	30/06/2012
Clients Divers	104	104
Clients VIR (1)	107	
Total	211	104

- 1- Sarl FIC : concerne la VIR (vente d'immeuble à rénover) de l'immeuble d'Orsel soldée au 30 juin 2012.

Note 13 Autres actifs courants

(en milliers d'euros)	31/12/2011	30/06/2012
Créances de TVA	53	122
Loyers à encaisser	125	160
Autres créances d'exploitation	159	174
Etat produit à recevoir	14	4
Dépréciation des créances (locataires)	(16)	(22)
Charges constatées d'avance	1	85
charges constatées d'avance VIR (1)	229	2
Acomptes Fournisseurs	6	7
Total	571	532

1- Sarl Fic : concerne la mise en place de la VIR (ventes d'immeuble à rénover)

Note 14 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers d'euros)	31/12/2011	30/06/2012	Variation
Comptes courants bancaires	1 149	928	(221)
VMP			
Total	1 149	928	(221)

Note 15- Capitaux Propres

15-1 Composition du capital social

Le capital au 30 juin 2012 est fixé à 1 673 940 €uros divisé en actions d'une valeur nominale de 23 €uros 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)	31/12/2011	30/06/2012
Réserve Légale	185	185
Réserves de plus values LT		
Autres Réserves et résultats sociaux	6 281	6 534
Autres Réserves et résultats consolidés	8 297	8 212
Total	14 763	14 931

15-4 Actions Propres

Sur les 3 derniers exercices	Nombre de titres	Valeur
31/12/2010	240	22 K€
31/12/2011	263	24 K€
30/06/2012	291	28 K€

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, puis renouvelable par tacite reconduction par périodes successives de 12 mois la société COURTOIS S.A a confié la mise en œuvre d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie de l'AMAFI à Oddo Corporate Finance.

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

- 30 000 Euros

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

Les délégations en cours sont celles décidées par l'assemblée Générale Mixte du 22 mai 2012 (cf. rapport annuel 2011).

Note 16- Résultat par action

Le résultat par action est obtenu en divisant le résultat net (part du Groupe) par le nombre d'actions.
(cf. note 2.16).

(en euros)	31/12/2011	30/06/2012
Résultat net du groupe	448 316 €	473 745 €
Nombre d'actions	72 517	72 489
Résultat en Euros par action	6,18 €	6,54 €

Note 17 : Instruments Financiers- Emprunts et dettes financières

17-1 Instruments financiers et exposition aux risques :

Le principal risque concerne les emprunts souscrits dans l'activité de Rénovation d'Immeubles avec un taux variable indexé sur Euribor 3 mois. Ce risque sur les premiers mois de l'année 2012 reste 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)	Au 31/12/2011			30/06/2012		
	de 2 à 5 ans	plus de 5 ans	31/12/2011	de 2 à 5 ans	plus de 5 ans	30/06/2012
Emprunt auprès des Ets de Crédit	286	41	327	270	28	298
Financement du Stock Immobilier	4165		4165	7966		7966
Comptes courants	6		6	6		6
Dépôts et cautionnements reçus	122		122	142		142
Total	4579	41	4620	8384	28	8412

Les emprunts font l'objet d'un engagement hors bilan (cf. note 34.).

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

Ventilation par nature

(en milliers d'euros)	31/12/2011 moins de 1 an	30/06/2012 moins de 1 an
Emprunts auprès des Ets de crédit	72	59
Financement du stock immobilier	13 242	7 078
Dépôts et cautionnements reçus	51	32
Comptes courants et autres	1	2
Intérêts courus	96	95
Total	13 462	7 266

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

Néant

18-2 Court terme

Néant

Note 19- Fournisseurs et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	31/12/2011	30/06/2012
Dettes fournisseurs	51	229
Factures fournisseurs à recevoir	1 056	638
Total	1 107	867

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..

Note 20- Autres passifs courants

(en milliers d'euros)	31/12/2011	30/06/2012
Engagements de souscription (FCPR)(1)	65	65
Dettes de TVA	31	23
Dettes de T.V.A Stocks Rénovation Immeubles (2)	19	17
Autres dettes fiscales et sociales	33	97
Autres dettes d'exploitation (3)	378	545
Impôts sur les sociétés	112	175
Dation en paiement Rénovation Immeubles	18	
Produits constatés d'avance VIR	290	
Produits constatés d'avance	64	77
Total	1 010	999

- 1) les appels de fonds de BV3 (Banexi Ventures FCPR) ont cessé statutairement à compter du 6 juillet 2005 sauf réinvestissement sur des lignes déjà existantes.
- 2) Cf. note 2.8
- 3) Dont 287 K€ TTC de commissions contractuelles à payer sur les lots d'immeubles vendus sur l'activité rénovation d'immeubles.

Note 21- Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	31/12/2011	30/06/2012
Ventes immobilières Rénovation Immeubles (1)	5 055	4 174
Loyers + charges (Rénovation Immeubles)	405	290
Loyers + charges (gestion immeubles)	964	485
Ventes Promotion Immobilière		
Total	6 424	4 949

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

Note 22- Achats consommés

Ils concernent les achats corrigés de la variation de stocks de la SFIC pour 3 092 K€

- achats d'appartements, frais accessoires, travaux TTC ou HT (selon l'option à la TVA sur marge pour la vente de chaque lot), indemnités d'évictions etc.

Note 23 – Charges de Personnel

Le groupe emploie une personne non cadre dans Courtois Sa.

Le Président ainsi que trois 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 268 K€ charges comprises au 30 juin 2012, hors prime sur le résultat consolidé.

Ces coûts sont inclus dans la rubrique « Charges Externes ».

Note 24 – Impôts et Taxes

(en milliers d'euros)	31/12/2011	30/06/2012
CET (CFE-CVAE)	(5)	(5)
Taxes Foncières	(76)	(46)
Taxe Bureaux		(10)
Autres impôts	(27)	(17)
Total	(108)	(78)

A compter du 1^{er} janvier 2012 il est appliqué le forfait social de 8% sur les jetons de présence à la charge de Courtois SA.

Note 25- Dotations aux provisions

(en milliers d'euros)	Au 30/06/2012		
	Reprises	Dotations	Solde
Litige Locataires (rénovation d'immeubles)		(6)	(6)
Total		(6)	(6)

Note 26 – Autres produits et charges d’exploitation

(en milliers d’euros)	Au 30/06/2012	
	Produits	Charges
Produits et charges divers		
Jetons de présence		(25)
Pertes irrécouvrables locataires act Rénovation Immeubles		
Variation de la juste valeur Imm de Placement	18	(4)
Remboursement Impôts		
Total	18	(29)

Note 27- Autres produits et charges opérationnels

(en milliers d’euros)	Au 30/06/2012	
	Produits	Charges
Produits et charges divers		
Créance actualisée (Sortie de l’opération Sep Etchegarey)	4	
Encaissement indemnité d’immobilisation (rénovation immeubles)	30	(11)
Dégrèvements Impôts (1)	352	
Total	386	(11)

- 1- Sarl Fic : encaissement en juin 2012 de la T.V.A sur la réclamation émise auprès de l’administration fiscale au titre des exercices 2007 et 2008 pour un montant de 388 K€ et paiement des honoraires d’avocat pour un montant de 36 K€TTC.

Note 28- Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie

Néant

Note 29- Coût de l’endettement financier brut

(en milliers d’euros)	31/12/2011	30/06/2012
Intérêts d’emprunts	(17)	(8)
Intérêts sur le financement du stock	(258)	(208)
Intérêts sur découvert bancaire		
Total	(275)	(216)

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

(en milliers d'euros)	Clôture 31/12/2010	Variation	Clôture 30/06/2012
Trésorerie brute	-	-	-
Solde débiteurs et concours bancaires courants	+ 1 149	-221	+ 928
Trésorerie	+1 149	-221	+ 928
Endettement financier brut	- 18 082	-2 404	- 15 678
Endettement financier net	-16 933	- 2 183	- 14 750

Note 31- Autres produits et charges financiers

(en milliers d'euros par nature)	Au 30/06/2012	
	Produits	Charges
Variation Juste Valeur BV2 et BV3 (1)		(20)
Liquidation Tiap		
Rep et Dotations Tiap		
Autres produits et charges financiers	3	
Total	3	(20)

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

Note 32- Impôt sur les bénéfices et impôt différé

32-1 Compte de charges

(en milliers d'euros)	31/12/2011	30/06/2012
Impôt courant	(124)	(242)
Impôt sur les plus values LT		
Impôt différé	(94)	(20)
Impôt différé sur les plus values LT		
Total	(218)	(262)

La charge d'impôt différé est déterminée selon la méthode comptable précisée en note 2.15

32-2 La preuve de l'impôt

(En milliers d'euros)	30/06/2012
Résultat de l'ensemble consolidé	489
Charge d'impôt	262
Résultat consolidé avant impôts	751
Charge d'impôt théorique	250
Ecart	12
Jetons de présence	8
dépréciations de titres non déductibles	7
Impôt sur le revenu des personnes physiques minoritaires	-3
Ecart résiduel	0

32-3 Impôt Différé

Variation du compte « Impôts Différés Passifs » :

(En milliers d'euros)	Au 31/12/2011		Au 30/06/2012	
	ACTIF	Passif	Actif	Passif
Immobilisations corporelles				
Adoptions de la juste valeur sur Immeubles Placement		(2173)		(2191)
Incidence de réévaluation légale		(2)		(1)
Retraitement des cessions internes d'actif Immobilisé	10		10	
Immobilisations financières				
Immobilisations financières Groupe				
Adoption de la juste valeur Immo financières	17		15	
Actifs circulants				
Retraitement des cessions inter actifs circulants				
Divers				
charges déductibles lors du paiement	2		2	
Déficit filiales				
Coût de la distribution des filiales à recevoir				
Total	29	(2175)	27	(2192)

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 Courtois SA s'élève à 174 K€ au 30 juin 2012

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 une économie d'impôt d'un montant de 8 K€ au 30 juin 2012.

Note 33- Parties Liées

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

1/ la société SAS Régia

Cette société détenue majoritairement par Monsieur Jean-Louis Courtois, est la mère de Courtois SA. SAS Régia détient 52,49 % du capital de Courtois SA au 30 juin 2012.

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....

(En milliers d'euros)	30/06/2012
Montant des prestations dans le compte de résultat	533
Créances associées	
Dettes associées (1)	60
Garanties données	
Garanties reçues	
Autres engagements reçus	

1-concerne la rémunération variable du Président TTC au 30 juin 2012 (charges et T.V.A incluses)

La rémunération de Régia est établie en fonction d'un coût estimé qu'elle engage majorée de 10 %. Elle est refacturée selon les clefs de répartition et s'entend hors taxes, taxes en sus à la charge de la société bénéficiaire.

La Prime variable du Président sur le résultat consolidé retraité est versée par REGIA et refacturée charges comprises plus T.V.A. au Groupe Courtois.

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.

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 31/12/2011 (en milliers d'€uros)		Montant au 30/06/2012 (en milliers d'€uros)	
	dus	versés	dus	versés
Rémunération fixe	184	184	85	85
Rémunération variable	31	56	34	31
Rémunération exceptionnelle				
jetons de présence	4	4	4	
Percoi et Pei	9	9		
Retraite collective à cotisations définies	10	10		
avantages en nature (véhicule)	6	6	5	5
TOTAL	244	269	128	121

Au 30 juin 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 des jetons de présence versé : néant

Au 30 juin 2012 il n'y pas eu de transactions avec les membres du Conseil d'Administration.

Note 34- Engagements donnés ou reçus

34-1 Engagements donnés ou reçus liés au périmètre du groupe consolidé :

Engagements hors bilan donnés ou reçus liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques	Au 31/12/2011 Montant en €	Au 30/06/2012 Montant en €
Engagement et prise de participations	-	-	-
Engagement sur les entités ad hoc non consolidés mais susceptibles d'avoir des effets significatifs sur les états financiers	-	-	-
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques	-	-	-
Autres	-	-	-

34-2- Engagements donnés ou reçus liés au financement de la société et des sociétés du groupe:

34-2-1 Engagement donnés par la société mère et des sociétés du groupe.

A/ Par la société mère

En milliers d'euros	31/12/11	30/06/12	Nom
Caution de Courtois SA avec Hypothèque	1800	1800	BNP PARIBAS
Promesse d'hypothèque sur l'immeuble du 33 Rue de Rémusat à Toulouse pouvant être inscrite jusqu'au 30/07/2012	12	-	Caisse d'Epargne

B/ Par les sociétés du groupe : SARL FIC

En milliers d'euros	31/12/2011	30/06/2012	Nom
Privilège de prêteur de deniers montant restant à rembourser (1)	16 907	14 453	BNP PARIBAS
Hypothèque conventionnelle en 2 ^{ème} rang au titre des travaux (2)	500	592	BNP PARIBAS

- 1- Privilège de prêteur de deniers à hauteur de 14 453 K€ en principal sur les biens financés susceptibles d'être majorés de 20% au titre des frais et accessoires.
- 2- Au titres des travaux hypothèque conventionnelle en 2^{ème} rang susceptibles d'être majorés de 20% au titre des frais et accessoires

34-2-2 Engagements reçus par la société mère et des sociétés du groupe

Néant

34-3- Engagements donnés ou reçus liés aux activités de la société ou des sociétés du groupe :

34-03-1 Engagements donnés

- Par la société mère :

Néant

- Par les sociétés du groupe : SARL FIC sur les honoraires de gestion des immeubles :

(En milliers d'euros) Montant TTC	31/12/2011	30/06/2012
Immeuble Ménilmontant	16	10
Immeuble Didot	54	41
Immeuble Baudelique	56	45
Immeuble à D'Orsel	21	10
Immeuble 4 cheminées		14
Total engagements sur les Honoraires	147	120

34-3-02 Engagements reçus :

- Par la société mère :

Néant.

- Par les sociétés du groupe : SARL FIC caution Bancaire pour garantir les travaux :
 - 1/ de la pose de deux ascenseurs pour un montant de 5 K€.
 - 2/ de la surélévation de l'immeuble Ménilmontant Paris 20^{ème} pour un montant de 23 K€

-

Note 35- Contentieux

- Les impayés locatifs sont classés en contentieux à compter du second mois ; il n'y a pas de risque significatif au 30 juin 2012

Note 36- Honoraires des Commissaires Aux Comptes

Exercice au 30 juin 2012 (1)	Exco				Mazars			
	Montant		%		Montant		%	
	2011	juin-12	2011	juin-12	2011	juin-12	2011	juin-12
Audit								
-								
* Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
- Emetteur	23	11	68%	69%	23	11	68%	69%
- Filiales intégrées globalement	11	5	32%	31%	11	5	32%	31%
* Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
- Emetteur								
- Filiales intégrées globalement								
Sous Total	34	16	100%	100%	34	16	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
- juridique, fiscal, social								
- Filiales intégrées globalement								
- Autres								
Sous Total	34	16	100%	100%	34	16	100%	100%
Total	34	16	100%	100%	34	16	100%	100%

- 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 date d'arrêté des comptes semestriels

Néant

IV- Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'Information Financière semestrielle

Aux actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés de la société COURTOIS SA relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2012, 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 29 août 2012

Les Commissaires aux Comptes

EXCO FIDUCIAIRE DU SUD OUEST

Sandrine BOURGET



MAZARS

Luc KEMPENICH

