

## **Publications périodiques**

---

Comptes annuels

---

**COURTOIS S.A.**

Société Anonyme au capital de 1.673.940 euros  
Siège social : 3 rue Mage - 31000 TOULOUSE  
540 802 105 R.C.S. TOULOUSE

**I. —** Les comptes annuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017 publiés dans le rapport financier annuel (diffusé et mis en ligne sur le site de la société Courtois SA le 26 avril 2018) ainsi que la proposition d'affectation du résultat publiée au BALO le 28 mars 2018 dans l'avis préalable, ont été approuvés sans modification par l'assemblée générale du 24 mai 2018.

**II. — Attestations des commissaires aux comptes (Extraits des rapports)****1. Opinion sur les comptes annuels****« OPINION**

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice. »

**« JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS – POINTS CLÉS DE L'AUDIT**

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ses risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément

**ÉVALUATION DES TITRES DE PARTICIPATION ET DES CRÉANCES RATTACHÉES***Risque identifié*

Les titres de participation et de créances rattachées, figurant au bilan au 31 décembre 2017 pour un montant net de 7 564 K€, représentent un des postes les plus importants du bilan. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité.

Comme indiqué dans la note Ib de l'annexe, la valeur d'inventaire est estimée par la Direction sur la base de la valeur des capitaux propres détenus éventuellement corrigée des plus ou moins-values immobilières latentes telles que résultant d'expertises indépendantes réalisées annuellement.

L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres requiert l'exercice du jugement de la Direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées.

Dans ce contexte, nous avons considéré que la correcte évaluation des titres de participation et des créances rattachées constituait un point clé de l'audit.

*Procédures d'audit mises en œuvre face au risque identifié*

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'utilité des titres de participation et des créances rattachées, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à vérifier que l'estimation de ces valeurs déterminées par la direction est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation.

**VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ACTIONNAIRES**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

*Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.*

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

*Informations relatives au gouvernement d'entreprise*

Nous attestons l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-3 et L.225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

*Autres informations*

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion. ».

**2. Opinion sur les comptes consolidés**

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation ».

**« JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS – POINTS CLÉS DE L'AUDIT**

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ses risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

**ÉVALUATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT***Risque identifié*

Le patrimoine immobilier du Groupe Courtois est principalement composé d'immeubles de placement.

Au 31 décembre 2017, la valeur de ces immeubles s'établit à 11 753 K€ au regard d'un total actif de 26 227 K€.

Le Groupe Courtois a opté, comme le permet la norme IAS 40, pour une valorisation à la juste valeur des immeubles de placement. La juste valeur est retenue sur la base d'évaluations par des experts immobiliers indépendants.

Ces évaluations s'appuient majoritairement sur des données non observables de niveau 3 telles définies par la norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur » et présentées en note 2.5 de l'annexe aux comptes consolidés qui reposent par conséquent sur des estimations. Les experts immobiliers tiennent, notamment, compte dans le cadre de l'évaluation des immeubles de placement, d'informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, leur emplacement et les revenus locatifs.

Nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de notre audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés et compte tenu de la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placements aux hypothèses retenues.

*Procédures d'audit mises en œuvre face au risque identifié*

Dans ce cadre, nos travaux ont notamment consisté à :

- Apprécier les informations fournies par le groupe aux experts immobiliers (loyers)
- Obtenir les rapports d'expertise immobilière et corroborer la variation de juste valeur du portefeuille immobilier au regard des méthodes d'évaluation utilisées, de l'évolution du périmètre et des paramètres de marché retenus sur lesquels se fondent leurs évaluations.
- Apprécier le caractère approprié des informations présentées dans la note 7 de l'annexe.

**ÉVALUATION DES STOCKS ET DES TRAVAUX EN COURS***Risque identifié*

Les encours de production immobilière s'élèvent au 31 décembre 2017 à 10 042 K€ pour un total actif de 26 227 K€. Comme indiqué dans la note 2.7 de l'annexe, ils sont comptabilisés à leur coût de production.

La Direction estime à la clôture leur valeur nette de réalisation en se fondant sur plusieurs indices de perte de valeur tels que décrits dans cette note 2.7.

*Procédures d'audit mises en œuvre face au risque identifié*

Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses retenues par la Direction pour déterminer leur valeur nette de réalisation et identifier les stocks devant, le cas échéant, être dépréciés.

Pour ce faire, nous avons :

- vérifié le caractère approprié des méthodes comptables retenues ;
- validé et testé les modalités d'estimation et de mise en œuvre des dépréciations.

VÉRIFICATION DES INFORMATIONS RELATIVES AU GROUPE DONNÉES DANS LE RAPPORT DE GESTION

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

*Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes consolidés.*

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes consolidés des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes consolidés.

*Informations relatives au gouvernement d'entreprise*

Nous attestons l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-3 et L.225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

*Autres informations*

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion. »

Toulouse, le 30 mars 2018  
Les Commissaires aux Comptes

EXCO FIDUCIAIRE DU SUD OUEST  
Jean-Marie FERRANDO

MAZARS  
Erik FLAMANT