

COURTOIS SA
Société anonyme au capital de 1.673.940 Euros
Siège social : 3, rue Mage BP 48531 – 31685 TOULOUSE CEDEX 6
540 802 105 RCS TOULOUSE
Tel : 05.62.26.73.22
Fax : 05.62.26.74.82
E-Mail : accueil@courtois.fr
www.courtois-sa.com

Les procédures d'audit sont effectuées et le rapport d'audit relatif à la certification des comptes de l'exercice 2011 est en cours d'émission

RÉSULTATS ANNUELS 2011

Le 21 mars 2012

- Chiffre d'affaires consolidé : 6424 K€ en 2011 contre 5 332 K€ en 2010
- Résultat net consolidé part du Groupe : 448 K€
- Dividende proposé 4,20 € par action. Ce dividende sera versé le 4 juin 2012.

Le Conseil d'Administration de Courtois SA, réuni le 21 mars 2012 sous la présidence de Monsieur Jean-Louis Courtois de Viçose, a arrêté les comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2011 qui seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 22 mai 2012.

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2011 font apparaître un résultat net part du groupe de 448 K€ contre 793 K€ au 31 décembre 2010.

Les comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2011 font apparaître un bénéfice de 557 K€ contre 637 K€ au 31 décembre 2010.

L'augmentation du chiffre d'affaires consolidé résulte essentiellement de l'activité de rénovation d'immeubles à Paris laquelle est tributaire de certaines dates impératives liées aux autorisations et permis administratifs, soit pour surélever, soit pour des réhabilitations complexes.

Etat de la situation financière consolidée en K€

ACTIF	31/12/2011	31/12/2010
ACTIFS NON-COURANTS	9 885	9 561
Goodwill		
Autres immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles	63	64
Immeubles de placement	9 234	8 879
Participations entreprises associées		
Actifs financiers disponibles à la vente		
Actifs financiers non-courants	588	618
Actifs d'impôts non courants		
ACTIFS COURANTS	29 225	17 068
Stocks et en-cours	27 294	11 210
Clients et comptes rattachés	211	104
Autres actifs courants	571	285
Actif d'impôt courant		
Actifs financiers à la juste valeur - contrepartie résultat		
Trésorerie et équivalent de trésorerie	1 149	5 469
Actifs non courants destinés à être cédés		
TOTAL ACTIF	39 110	26 629
PASSIF	31/12/2011	31/12/2010
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	16 437	16 295
Capital émis	1 674	1 674
Réserves consolidées	14 315	13 828
Résultat de l'exercice	448	793
INTERETS MINORITAIRES	328	320
PASSIFS NON COURANTS	6 766	2 803
Emprunts et dettes financières à long terme	4 620	751
Passif d'impôts non courants	2 146	2 052
Provisions à long terme		
PASSIFS COURANTS	15 579	7 211
Fournisseurs et comptes rattachés	1 107	915
Emprunts à court terme	13 462	5 119
Provisions à court terme		24
Autres passifs courants	1 010	1 153
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés		
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	39 110	26 629

Etat du résultat net consolidé en K€

Postes	31/12/2011	31/12/2010
CA- Immeubles de Placement (loyers et charges)	964	913
CA- Ventes Rénovation Immeubles (loyers, et autres)	5 460	4 407
CA- Ventes Promotion Immobilière		12
Total Chiffre d'Affaires	6 424	5 332
Autres produits de l'activité		
Achats consommés	(3731)	(3575)
Charges de personnel	(40)	(36)
Charges externes	(1860)	(1446)
Impôts et taxes	(108)	(92)
Dotations aux amortissements	(1)	(9)
Dotations aux provisions	24	(3)
Variation des stocks de produits en cours et de produits finis		
Autres produits d'exploitation	275	1 367
Autres charges d'exploitation	(72)	(198)
Résultat opérationnel courant	911	1 340
Autres produits opérationnels	57	16
Autres charges opérationnelles	(28)	(6)
Résultat opérationnel	940	1 350
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	26	18
Coût de l'endettement financier brut	(275)	(104)
Coût de l'endettement financier net	(249)	(86)
Autres produits financiers	2	6
Autres Charges Financières	(4)	(5)
Charge d'impôt	(218)	(431)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		
Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession	471	834
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession		
Résultat net	471	834
Part du groupe	448	793
Intérêts minoritaires	23	41
Total Actions	72 517	72 780
Résultat net de base par action (en Euros)	6,18 €	10,89 €
Résultat net dilué par action (en Euros)	6,18 €	10,89 €

Etat des Flux de Trésorerie Consolidés en K€

	31-déc-11	31-déc-10
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	471	834
+/- Dotations nettes Amortissements et provisions ... (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	(23)	14
-/+ Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	(256)	(1221)
-/+ Gains et produits calculés liés aux stock options et assimilés		
-/+ Autres produits et charges calculés		
-/+ Plus et moins-values de cession		(2)
-/+ Profits et pertes de dilution		
-/+ Quote part de résultat aux sociétés mises en équivalence		
- Dividendes (titres non consolidés)		
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	192	(375)
+ Coût de l'endettement financier net	249	86
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)	218	431
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	659	142
- impôts versés	(124)	(9)
+/- Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	(16 428)	(2744)
= FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	(15 893)	(2611)
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	(95)	(471)
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		6
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		7
+/- Incidence des variations de périmètre		
+/- Variation des prêts et avances consentis	26	(116)
+ subvention d'investissement		
+/- Autres flux liés aux opérations d'investissement		
= flux net de trésorerie lie aux opérations d'investissement	(69)	(574)
+ Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentation de capital		
+ sommes reçues lors de l'exercice des stock-options		
-/+ Rachats et reventes d'actions propres	(1)	1
- Dividendes mis en paiement en cours d'exercice		
. Dividendes versés aux actionnaires de la société mère.....	(305)	(305)
. Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées.....	(16)	(16)
+ Encaissements liés aux nouveaux emprunts	15 389	5 147
- Remboursement d'emprunts (y compris contrats de location financement)	(3 178)	(2090)
- Intérêts financiers nets versés y compris contrats de location financement)	(275)	(104)
+/- Autres flux liés aux opérations de financement	26	18
FLUX NET de TRESORERIE LIE AUX OPERATION S DE FINANCEMENT	11 640	2 651
Variation de trésorerie NETTE	(4 320)	(534)

Etat simplifié en K€

	2011	2010
RESULTATS CONSOLIDES (en K€)		
Résultat net	471	834
Résultats net part du groupe	448	793
Résultat opérationnel courant	911	1 340
SITUATION FINANCIERE (en K€)		
Capitaux propres part Groupe	16 437	16 295
Endettement Financier Brut	18 082	5 870
Valeur des Immeubles de placement	9 234	8 879
DONNEES PAR ACTION (en €uros)		
Résultat net part du Groupe	6,18 €	10,89 €
Dividende proposé	4,20 €	4,20 €

Résultats

Le résultat consolidé, après impôt (218 K€) s'établit à 471 K€ :

Part de COURTOIS SA	448 K€
Part des Minoritaires	23 K€

Le résultat de l'exercice 2010 constatait une juste valeur sur les immeubles de placement de +1221 K€ contre + 261 K€ sur 2011.

Activité par branche d'activité dans les comptes sociaux

▪ Activité de Rénovation d'Immeubles

Foncière Immobilière Courtois (FIC)

Le chiffre d'affaires s'élève à 5 545 K€ en 2011 contre 4 406 K€ en 2010.

Au 31 décembre 2011, le montant total des stocks s'élève à 26 901 K€ H.T contre 10 963 K€ au 31 décembre 2010.

Le niveau atteint résulte de l'acquisition en 2011 de 4 immeubles d'habitation, dont 3 à Paris et 1 à Boulogne-Billancourt.

L'exercice 2011 est satisfaisant grâce à la croissance de l'activité tout en relevant que deux rénovations lourdes ont décalé un volume significatif de ventes pour 2012.

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.

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 non conformité avec les directives européennes du régime de T.V.A sur marge applicable aux marchands de biens antérieurement au 11 mars 2010 a conduit la FIC à présenter une réclamation d'un montant de 388 K€ au titre des exercices 2007 et 2008. En application du principe de prudence aucune somme n'a été comptabilisée dans les comptes consolidés au 31/12/2011.

Le dossier du remboursement est toujours l'objet d'une discussion amiable avec l'administration concernée.

Sep Etchegarey : plan de remboursement sur 10 ans à compter du décembre 2012 au profit de la Sarl Fic qui a obtenu une sortie à l'amiable de l'opération

- **Activité de promotion immobilière**

Blagnac Groupe d'Or 2005

L'opération de promotion immobilière est terminée.

- **Activité gestion des immeubles**

Au 31 décembre 2011 tous les biens sont loués.

La gestion des immeubles est réalisée par Courtois SA et les SCI de gestion.

Sci Ampère : acquisition auprès de la Sarl Fic d'un local commercial à Asnières pour un montant de 85 K€ en 2011.

- **Activité Gestion de Portefeuille**

Société Toulousaine de portefeuille :

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 de maturité.

Aucun encaissement sur BV2 et BV3 (Banexi Ventures FCPR)

BV2 est en phase de liquidation amiable et BV3 en phase d'extinction.

Financement

Les concours bancaires utilisés par le groupe dans les comptes consolidés au 31 décembre 2011 s'élèvent à 17 806 K€ soit:

- 17 407 K€ pour l'activité de rénovation d'Immeubles

Pour la FIC il s'agit essentiellement d'un endettement à court terme pour l'achat de 4 immeubles sur l'année 2011;

Outre les crédits sur stocks, elle dispose d'une autorisation ponctuelle de 1 800 K€, à échéance du 31 juillet 2012 et non utilisée au 31 décembre 2011

- Néant pour l'activité de promotion immobilière (opération terminée)
- 399 K€ pour l'activité de gestion des Immeubles

La SCI Ampère a un total de dettes de 131 K€, la SCI Port Invest de 84 K€ et la SCI Nord Invest de 168 K€ avec des taux essentiellement fixes.

La société Courtois SA au 31 décembre 2011 est endettée à taux fixe à hauteur de 16K€.

- Néant pour l'activité de gestion de portefeuille

Evènements post-clôture

Néant

Dividende

Le conseil d'administration a décidé de proposer à la prochaine Assemblée Générale, un dividende de 4,20 € par action. Ce dividende sera payable le 4 juin 2012. Le détachement du coupon interviendrait le 30 mai 2012.

Commissaires aux comptes

Le conseil d'administration du 21 mars 2012 a décidé de proposer à la prochaine Assemblée Générale le renouvellement de la société EXCO Fiduciaire du Sud-Ouest et du cabinet MAZARS aux fonctions de commissaires aux comptes titulaires, ainsi que le renouvellement de Monsieur André Daidé et de Monsieur Michel Vaux aux fonctions de commissaires aux comptes suppléants, pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale ordinaire annuelle à tenir dans l'année 2018 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Des informations plus complètes sur Courtois SA peuvent être obtenus sur son site Internet « www.courtois-sa.com »