

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
Contact: accueil@courtois.fr
www.courtois-sa.com

Le Conseil d'Administration de Courtois SA, réuni le 19 mars 2014 sous la présidence de Monsieur Jean-Louis Courtois de Viçose, a arrêté les comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2013 qui seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 15 mai 2014.

Les commissaires aux comptes ont procédé à un audit de cette information financière annuelle et le rapport d'audit relatif à la certification des comptes de l'exercice 2013 est en cours d'émission

RÉSULTATS ANNUELS 2013

I- Comptes sociaux

La Société COURTOIS SA a réalisé un chiffre d'affaires de 630 K€ en progression de 4 % par rapport à 2012.

La diminution de – 22 K€ résultat d'exploitation provient essentiellement de la hausse des frais généraux et des dotations aux amortissements.

Les produits financiers s'élèvent à 324 K€ et sont composés principalement des revenus de participation pour 301 K€.

L'impôt sur les sociétés enregistré un produit d'un montant de +12 K€.

Le montant de la créance au 31 décembre 2013, au titre de l'impôt sur les sociétés suite aux acomptes versés s'élève à 227 K€ pour Courtois SA.

L'intégration fiscale procure une économie d'impôt d'un montant de 97 K€ au 31 décembre 2013.

Les comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2013 font apparaître un bénéfice net de 499 K€ contre 427 K€ au 31 décembre 2012.

II- Comptes consolidés

Les informations financières consolidées sont établis en conformité avec le référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union Européenne au 31 décembre 2013.

Etats simplifiés en K€

RESULTATS CONSOLIDES	En K€	
	31/12/2013	31/12/2012
Chiffre d'affaires	9 069	9 233
Résultat opérationnel	817	1 574
Coût de l'endettement Financier Net	(223)	(360)
Résultat Financier	(1)	(35)
Impôt sur le Résultat	(213)	(424)
Résultat net	380	755
Résultats net part du groupe	356	734

DONNEES PAR ACTION (en €uros)	31/12/2013	31/12/2012
Résultat net part du Groupe	4,92 €	10,12 €
Dividende proposé	3,50 €	4,20 €

SITUATION FINANCIERE	En K€	
	31/12/2013	31/12/2012
Capitaux propres part Groupe	16 929	16 868
Endettement Financier Brut	9 603	12 710
Valeur des Immeubles de placement	10 773	10 373

- Chiffre d'affaires consolidé : 9 069 K€ en 2013 contre 9 233 K€ en 2012

Cette baisse du chiffre d'affaires résulte essentiellement du décalage des ventes de l'activité de rénovation d'immeubles à Paris.

- Le bénéfice consolidé, après impôt (213 K€) s'établit à 380 K€ :

Part de COURTOIS SA	356 K€
Part des Minoritaires	24 K€

Le résultat de 2013 est grevé d'un ensemble de provisions techniques de - 601 K€ alors que l'exercice 2012 avait enregistré un produit exceptionnel de + 388 K€ et constate une juste valeur sur les immeubles de placement de +352 K€ contre + 418 K€ sur 2012.

III- Activité par branche d'activité dans les comptes sociaux

▪ Activité de Rénovation d'Immeubles

SARL FONCIERE IMMOBILIERE COURTOIS (FIC)

Le chiffre d'affaires s'élève à 8 193 K€ (dont 220 K€ de vente intra-groupe) en diminution de 2,02% par rapport à 2012.

Le résultat net négatif de - 103 K€ après 601 K€ de provisions.

Ces dotations aux provisions concernent essentiellement le surcoût des travaux provoqué par la restructuration d'un immeuble.

Au 31 décembre 2013, le montant brut des stocks s'élève à 16 706 K€ TTC contre 22 392 K€ TTC au 31 décembre 2012, soit une diminution de 25,39%.

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 l'année 2013 la Fic n'a pas opté pour la T.V.A sur marge à l'exclusion de trois ventes.

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.

Globalement le marché immobilier dans l'ancien, même à Paris, est caractérisé en 2013 par une forte baisse en volume des transactions accompagnées d'un effritement des prix.

Deux nouvelles lois sont sur le point d'impacter l'activité de la FIC :

- Tout d'abord la loi ALUR, accès au logement et urbanisme rénové, destinée à renforcer la protection du locataire votée après avoir déclenché réactions et débats multiples chez les professionnels ;
- En second lieu, la loi PINEL, qui entraînera un bouleversement de l'équilibre des baux commerciaux en faveur des preneurs.

Afin de s'adapter aux nouvelles conditions d'exploitation, la FIC a décidé de diversifier ses canaux de commercialisation.

Malgré la conjoncture, plusieurs investissements ciblés sont à l'étude.

SARL L'ARIEGE

Pas d'activité en 2013.

▪ Activité gestion des immeubles

Tous les biens sont loués et exceptionnellement après impayés, la SCI PORT INVEST a obtenu l'expulsion d'un locataire commercial pour défaut de paiement.

SCI REMUSAT : l'immeuble de Croissy-Beaubourg a été cédé en 2013 pour un montant, part de la SCI, de 190 K€ brut.

A signaler que cette SCI a acquis deux lots commerciaux rue d'Orsel dans le 18^{ième} arrondissement de Paris.

Enfin l'immeuble de Vitrolles est l'objet de réflexions en raison de l'urbanisation continue de cette commune.

SCI DAULZ : pas d'activité en 2013

▪ Activité Gestion de Portefeuille

SOCIETE TOULOUSAIN DE PORTEFEUILLE

BV3 (Banexi Ventures FCPR) créée en 2000 est remboursée à 66.68% du total appelé à fin 2013.

Le portefeuille de BV3 est désormais en phase d'extinction.

La société STP a clôturé son exercice au 30 juin 2013 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.

IV- Financement

Les concours bancaires utilisés par le groupe dans les comptes consolidés au 31 décembre 2013 s'élèvent à 9 399 K€ soit:

- 8 543 K€ pour l'activité de rénovation d'Immeubles

Il s'agit essentiellement d'un endettement pour l'achat de 3 immeubles sur l'année 2011.

En sus des crédits sur stocks, la FIC dispose d'une autorisation ponctuelle de 1 800 K€, à échéance du 30 septembre 2014 et non utilisée au 31 décembre 2013

- 856 K€ pour l'activité de gestion des Immeubles

La SCI Ampère a un total de dettes de 139 K€, la SCI Port Invest de 61 K€ et la SCI Nord Invest de 114 K€ avec des taux essentiellement fixes.

La société Courtois SA au 31 décembre 2013 est endettée à taux fixe à hauteur de 542 K€ concernant le financement des travaux de mise en conformité de l'immeuble « 33 rue de Rémusat à Toulouse »

Toutefois, la reconstitution des stocks est plus lente que prévue.

- Néant pour l'activité de gestion de portefeuille

V- Evènements post-clôture

Néant

VI- Dividende

Le Conseil d'Administration de Courtois SA proposera à la prochaine Assemblée Générale des actionnaires un dividende de 3,50 € par action.

Le détachement du dividende interviendra le 22 mai 2014 et sa mise en paiement le 27 mai 2014.

VII- Conseil d'Administration

Le conseil d'administration du 19 mars 2014, à la fin de sa réunion a décidé de proposer à la prochaine Assemblée Générale :

- le renouvellement du mandat d'administrateur de la société SAS REGIA pour une nouvelle période de 6 années, qui expirera en 2020, au terme de l'assemblée ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé
- de nommer Monsieur Olivier Thireau en remplacement de Monsieur Michel Vaux, démissionnaire aux fonctions de commissaire aux comptes suppléant pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur soit jusqu'à l'issue 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

Ce communiqué se trouve sur le site internet :

« <http://www.courtois-sa.com> » sous les rubriques :

- « Informations Réglementées »
- et « Communiqués »