

**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](mailto:accueil@courtois.fr)**  
**[www.courtois-sa.com](http://www.courtois-sa.com)**

Les procédures d'audit sont effectuées et le rapport d'audit relatif à la certification des comptes de l'exercice 2010 est en cours d'émission

## **RÉSULTATS ANNUELS 2010**

### **Le 17 mars 2011**

- Chiffre d'affaires consolidé : 5 332 K€ en 2010 contre 7 380 K€ en 2009
- Résultat net consolidé part du Groupe : 793 K€
- Dividende proposé 4,20 € par action. Ce dividende sera versé le 30 mai 2011.

Le Conseil d'Administration de Courtois SA, réuni le 17 mars 2011 sous la présidence de Monsieur Jean-Louis Courtois de Viçose, a arrêté les comptes au 31 décembre 2010. Ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 19 mai 2011.

La baisse du chiffre d'affaires consolidé résulte d'une part : d'une exploitation très faible à Paris et d'autre part, de la fin de l'opération de l'activité de promotion immobilière de la société Sarl Groupe d'Or.

Comme annoncé dans le rapport de l'exercice 2009, l'année 2010 est particulièrement terne puisque l'activité consolidée du Groupe ne dépasse pas 5 332 K€ alors que le résultat consolidé part du Groupe totalise 793 K€ consécutivement à la stricte application des normes IFRS.

Le piètre chiffre d'affaires enregistré n'est que le reflet de plusieurs dossiers non concrétisés et notamment un immeuble significatif dans le Marais préempté par l'administration et le non aboutissement d'un programme de promotion dans le XIXième arrondissement suite à un désaccord technique.

Cependant à Paris deux immeubles ont été acquis au second semestre 2010 et après autorisations et travaux de restructurations indispensables ces immeubles seront commercialisés au deuxième semestre 2011.

## Etat de la situation financière consolidée en K€

<b>ACTIF</b>	<b>Note</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
<b>ACTIFS NON-COURANTS</b>		<b>9 561</b>	<b>7 771</b>
Goodwill			
Autres immobilisations incorporelles	6		
Immobilisations corporelles	7 et 2.5	64	74
Immeubles de placement	8 et 2.6	8 879	7 187
Participations entreprises associées			
Actifs financiers disponibles à la vente			
Actifs financiers non-courants	10	618	510
Actifs d'impôts non courants			
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>17 068</b>	<b>13 526</b>
Stocks et en-cours	11 et 2.8	11 210	7 098
Clients et comptes rattachés	12	104	92
Autres actifs courants	13	285	333
Actif d'impôt courant			
Actifs financiers à la juste valeur - contrepartie résultat			
Trésorerie et équivalent de trésorerie	14	5 469	6 003
Actifs non courants destinés à être cédés			
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>26 629</b>	<b>21 297</b>
<b>PASSIF</b>	<b>Note</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>		<b>16 295</b>	<b>15 806</b>
Capital émis	15.1	1 674	1 674
Réserves consolidées	15.3	13 828	13 768
Résultat de l'exercice	16	793	364
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>		<b>320</b>	<b>295</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>2 803</b>	<b>2 689</b>
Emprunts et dettes financières à long terme	17.2	751	1055
Passif d'impôts non courants	32.3	2 052	1 630
Provisions à long terme	18.1		4
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>7 211</b>	<b>2 507</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	19	915	66
Emprunts à court terme	17.3	5 119	1 758
Provisions à court terme	18.2	24	30
Autres passifs courants	20	1 153	653
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés			
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>26 629</b>	<b>21 297</b>

## Etat du résultat net consolidé en K€

Postes	Note	31/12/2010	31/12/2009
CA- Immeubles de Placement (loyers et charges)		913	923
CA- Ventes Rénovation Immeubles (loyers, et autres)		4 407	4 444
CA- Ventes Promotion Immobilière		12	2 013
<b>Total Chiffre d'Affaires</b>	<b>21</b>	<b>5 332</b>	<b>7 380</b>
Autres produits de l'activité			
Achats consommés	22	(3575)	(5046)
Charges de personnel	23	(36)	(54)
Charges externes		(1446)	(1404)
Impôts et taxes	24	(92)	(136)
Dotations aux amortissements		(9)	(11)
Dotations aux provisions	25	(3)	42
Variation des stocks de produits en cours et de produits finis			
Autres produits d'exploitation	26	1 367	105
Autres charges d'exploitation	26	(198)	(214)
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>1 340</b>	<b>662</b>
Autres produits opérationnels	27	16	40
Autres charges opérationnelles	27	(6)	(2)
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>1 350</b>	<b>700</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	28	18	43
Coût de l'endettement financier brut	29	(104)	(148)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>(86)</b>	<b>(105)</b>
<b>Autres produits financiers</b>	31	<b>6</b>	<b>11</b>
<b>Autres Charges Financières</b>	31	<b>(5)</b>	<b>(17)</b>
<b>Charge d'impôt</b>	32	<b>(431)</b>	<b>(209)</b>
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence			
<b>Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession</b>		<b>834</b>	<b>380</b>
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession			
<b>Résultat net</b>		<b>834</b>	<b>380</b>
<b>Part du groupe</b>	16	<b>793</b>	<b>364</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>		<b>41</b>	<b>16</b>
<b>Total Actions</b>	15	72 780	72 780
<b>Résultat net de base par action (en Euros)</b>	16	10,89 €	5,00 €
<b>Résultat net dilué par action (en Euros)</b>	16	10,89 €	5,00 €

## Etat des Flux de Trésorerie Consolidés en K€

	31-déc-10	31-déc-09
<b>Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)</b>	<b>834</b>	<b>380</b>
+/- Dotations nettes Amortissements et provisions ... (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	14	(21)
-/+ Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	(1221)	58
-/+ 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)		
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>(375)</b>	<b>417</b>
+ Coût de l'endettement financier net ( 28 et 29)	86	105
+/- Charge d'impôt ( y compris impôts différés ) ( 32)	431	209
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>142</b>	<b>731</b>
- impôts versés	(9)	(1541)
+/- Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	(2744)	3 891
<b>= FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE</b>	<b>(2611)</b>	<b>3 081</b>
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	(471)	(11)
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles (7)	6	
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		(1)
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	7	4
+/- Incidence des variations de périmètre		
+/- Variation des prêts et avances consentis	(116)	142
+ subvention d'investissement		
+/- Autres flux liés aux opérations d'investissement		43
<b>= flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>(574)</b>	<b>177</b>
+ Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentation de capital		
+ sommes reçues lors de l'exercice des stock-options		
-/+ Rachats et reventes d'actions propres	1	6
- Dividendes mis en paiement en cours d'exercice		
. Dividendes versés aux actionnaires de la société mère.....	(305)	(254)
. Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées.....	(16)	(15)
+ Encaissements liés aux nouveaux emprunts	5 147	2 460
- Remboursement d'emprunts (y compris contrats de location financement)	(2090)	(3654)
- Intérêts financiers nets versés y compris contrats de location financement)	(104)	(148)
+/- Autres flux liés aux opérations de financement	18	
<b>FLUX NET de TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>2 651</b>	<b>(1605)</b>
<b>Variation de trésorerie NETTE (cf note 30)</b>	<b>(534)</b>	<b>1 653</b>

## Etat simplifié en K€

	2010	2009
<b>RESULTATS CONSOLIDES (en K€)</b>		
Résultat net	834	380
Résultats net part du groupe	793	364
Résultat opérationnel courant	1 340	662
<b>SITUATION FINANCIERE (en k€)</b>		
Capitaux propres part Groupe	16 295	15 806
Emprunt et dettes financières LT et CT	5 870	2 813
Valeur des Immeubles de placement	8 879	7 187
<b>DONNEES PAR ACTION (en €uros)</b>		
Résultat net part du Groupe	10,89 €	5,00 €
Dividende proposé	4,20 €	4,20 €

## Résultats

Le résultat consolidé, après impôt (431 K€) s'établit à 834 K€ :

Part de COURTOIS SA	793 K€
Part des Minoritaires	41 K€

L'augmentation de résultat s'explique par l'accroissement de la juste valeur des immeubles de placement pour un montant de 1 221 K€

## Activité

### ▪ Activité de Rénovation d'Immeubles

#### Foncière Immobilière Courtois (FIC)

Le chiffre d'affaires s'élève à 4 406 K€ en 2010 contre 4 444 K€ en 2009.

La médiocrité de l'exercice 2010 est le reflet d'un manque d'activité provoqué d'une part, par la préemption administrative d'un immeuble significatif dans le Marais et d'autre part, par l'échec des négociations pour une promotion dans le XIX<sup>ème</sup> arrondissement.

Cependant le marché du logement à Paris s'est réveillé fin 2009 et pénurie aidant, 2010 a confirmé la fermeté des prix.

Sauf évènement exceptionnel, les prix à Paris en 2011 devraient s'inscrire dans la ligne de 2010.

Deux immeubles respectivement dans le 18<sup>ème</sup> et le 20<sup>ème</sup> arrondissement ont été acquis au second semestre 2010.

En raison des travaux et des diverses autorisations nécessaires, ces dossiers ne commenceront à produire leurs effets que fin du 1<sup>er</sup> semestre 2011.

La reconstitution des stocks reste une priorité pour la Foncière Immobilière Courtois.

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 31/12/2010.

- **Activité de promotion immobilière**

Blagnac Groupe d'Or 2005

La seule opération de promotion immobilière qui concernait Blagnac Groupe d'Or 2005 est complètement dénouée à fin 2010.

- **Activité gestion des immeubles**

Au 31 décembre 2010 tous les biens sont loués.

SCI Nord Invest : livraison à Montauban de l'extension du bâtiment le 21 juin 2010 avec effet immédiat du nouveau bail.

- **Activité Gestion de Portefeuille**

Société Toulousaine de portefeuille :

La situation est identique à celle de 2009.

BV3 (Banexi Ventures FCPR) créée en 2000 est remboursée à 66.68 % \* du total appelé à fin 2010. Le portefeuille BV3 est désormais en phase de maturité.

Les encaissements au titre de BV2 (Banexi Ventures FCPR) ont représenté en 2010 un montant de 3K€.

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 2010 s'élèvent à 5 628 K€ soit:

- 5 169 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 deux immeubles en juillet 2010;

Outre les crédits sur stocks, elle dispose d'une autorisation ponctuelle de 1 800 K€, à échéance du

31 juillet 2011 et non utilisée au 31 décembre 2010. Néant pour l'activité de promotion Immobilière

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

La SCI Ampère a un total de dettes de 123 K€, la SCI Port Invest de 96 K€ et la SCI Nord Invest de 194K€ avec des taux essentiellement fixes.

La société Courtois SA au 31 décembre 2010 est endettée à taux fixe à hauteur de 46K€

## **Evènements post-clôture**

Pour la FIC, les deux acquisitions d'immeubles réalisées en juillet 2010 devraient se traduire par l'amélioration de l'activité et de la rentabilité en 2011.

## **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 30 mai 2011. Le détachement du coupon interviendrait le 25 mai 2011.

## **Conseil d'Administration**

Le conseil d'administration du 17 mars 2011, à la fin de sa réunion a décidé de proposer à la prochaine Assemblée Générale le renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Jacques Gayral et de Monsieur Jacques Raibaut, pour une nouvelle période de 6 années qui expirera en 2017, au terme de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

*Des informations plus complètes sur Courtois SA peuvent être obtenus sur son site Internet « [www.courtois-sa.com](http://www.courtois-sa.com) »*