

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 20 mars 2013 sous la présidence de Monsieur Jean-Louis Courtois de Viçose, a arrêté les comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2012 qui seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 16 mai 2013.

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 2012 est en cours d'émission

RÉSULTATS ANNUELS 2012

I- Comptes sociaux

Les comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2012 font apparaître un bénéfice de 427 K€ contre 558 K€ au 31 décembre 2011.

La Société COURTOIS SA a réalisé un chiffre d'affaires de 607 K€ en progression de 17,41 % par rapport à 2011 suite au renouvellement du bail signé à effet du 1^{er} janvier 2012.

Après de longues négociations avec le locataire de l'immeuble « 33 rue de Rémusat à Toulouse » le renouvellement du bail et un protocole ont été signés en fin d'année.

COURTOIS SA a accepté de participer à hauteur de 598 K€, montant qui représente la quote part des travaux de mise en conformité des locaux (électricité et chauffage)

Le bail nouveau pour une durée de neuf années dont six ans fermes pour un montant du loyer annuel de 600 K€ à effet du 1^{er} janvier 2012, fait également référence au bail vert et au statut ERP (Etablissement Recevant du public) d'une superficie supérieure à 2000 m²,

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 2012.

Etats simplifiés en K€

RESULTATS CONSOLIDES	En K€	
	2012	2011
Chiffre d'affaires	9 233	6 424
Résultat opérationnel	1 574	940
Coût de l'endettement Financier Net	(360)	(249)
Résultat Financier	(35)	(2)
Impôt sur le Résultat	(424)	(218)
Résultat net	755	471
Résultats net part du groupe	734	448

DONNEES PAR ACTION (en Euros)	2012	2011
Résultat net part du Groupe	10,12 €	6,18 €
Dividende proposé	4,20 €	4,20 €

SITUATION FINANCIERE	En K€	
	2012	2011
Capitaux propres part Groupe	16 868	16 437
Endettement Financier Brut	12 710	18 082
Valeur des Immeubles de placement	10 373	9 234

Le bénéfice consolidé, après impôt (424 K€) s'établit à 755 K€ :

Part de COURTOIS SA	734 K€
Part des Minoritaires	21 K€

Le résultat de l'exercice 2011 constatait une juste valeur sur les immeubles de placement de +261 K€ contre + 418 K€ sur 2012.

Chiffre d'affaires consolidé : 9 233 K€ en 2012 contre 6 424 K€ en 2011

Cette augmentation du chiffre d'affaires résulte essentiellement de l'activité de rénovation d'immeubles à Paris.

III- 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 8 178 K€ en progression de 49,78 % par rapport à 2011.

Le résultat net atteint 345 K€ à comparer à 128 K€ en 2011.

Priorité est donnée à l'écoulement des stocks en diminution de 17,96 % et qui totalisent donc 22 392 K€.

Des contraintes techniques tantôt pour les fondations, tantôt pour l'aménagement des sommets d'immeubles ont décalé la signature de deux ventes significatives de 2012 à 2013.

Pour autant en dépit d'un attentisme général et donc d'un ralentissement des transactions le volume de demandes et de visites pour les lots de la Foncière Immobilière Courtois ne se tarit pas.

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 2012 la Fic n'a pas opté pour la T.V.A sur marge à l'exclusion des ventes pour l'immeuble Vivienne.

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.

Il y a lieu de noter que le remboursement attendu de TVA consécutivement à la loi de mars 2010 a été encaissé en date du 14 juin 2012 pour un montant de 388 K€

La Foncière Immobilière Courtois est sollicitée pour l'acquisition de divers immeubles à Paris. Les propositions souvent à cause de prix surfaits, ou en raison d'un état locatif complexe sont pour le moment ajournées.

▪ Activité gestion des immeubles

A fin décembre 2012, tous les biens sont loués sauf Croissy Beaubourg depuis le 14 mai 2012 date de départ de Technal.

Le groupe Courtois a décidé d'être encore plus rigoureux dans le choix des locataires alors qu'ils tentent parfois de se soustraire à leurs obligations et s'abritent derrière leur méconnaissance de la langue française et des textes en vigueur.

SCI REMUSAT local à Croissy-Beaubourg : la SCI ne détient que 25% de cet immeuble squatté par les gens du voyage et qui ont fait échouer la première promesse de vente.

Une nouvelle promesse est sur le point d'être signée puisque l'évacuation de ces lieux est enfin intervenue et que les locaux sont gardés.

SCI Ampère : acquisition auprès de la Foncière Immobilière Courtois d'un local d'habitation 64 bis rue du Ruisseau à Paris 18^{ème} pour un montant de 185 K€.

▪ Activité Gestion de Portefeuille

SOCIETE TOULOUSAIN DE PORTEFEUILLE

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

BV3 (Banexi Ventures FCPR) créée en 2000 est remboursée à 66.68 % du total appelé à fin 2012.

Le portefeuille de BV3 est désormais en phase de maturité et 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.

IV- Financement

Les concours bancaires utilisés par le groupe dans les comptes consolidés au 31 décembre 2012 s'élèvent à 12 299 K€ soit :

- 11 922 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.

Outre les crédits sur stocks, elle dispose d'une autorisation ponctuelle de 1 800 K€, à échéance du 30 septembre 2013 et non utilisée au 31 décembre 2012

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

La SCI Ampère a un total de dettes de 161 K€, la SCI Port Invest de 73 K€ et la SCI Nord Invest de 141 K€ avec des taux essentiellement fixes.

La société Courtois SA au 31 décembre 2012 est endettée à taux fixe à hauteur de 1K€ et il est précisé que les travaux de mise en conformité d'un montant de 600 K€ de l'immeuble « 33 rue de Rémusat à Toulouse » seront financés par un prêt taux fixe.

Mise à disposition du prêt en janvier 2013.

- 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 4,20 € par action.

Le détachement du dividende interviendra le 23 mai 2013 et sa mise en paiement le 28 mai 2013.

VII- Conseil d'Administration

Le conseil d'administration du 20 mars 2013, à la fin de sa réunion a décidé de proposer à la prochaine Assemblée Générale le renouvellement du mandat du Censeur de Mr Xavier Azalbert pour une nouvelle période de 6 années, conformément aux dispositions de l'article 15 des statuts, qui expirera en 2019, au terme de l'assemblée générale ordinaire appelé 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

Ce communiqué se trouve sur le site internet :

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

- « Informations Réglementées »

- et « Communiqués »

et transmis à l'AMF le 20 mars 2013