

COURTOIS SA
Société anonyme au capital de 1.673.940 Euros
Siège social : 3, rue Mage – 31000 TOULOUSE
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 2009 est en cours d'émission

RÉSULTATS ANNUELS 2009

Le 16 mars 2010

- Baisse de 68 % du chiffre d'affaires et de 86,34 % du résultat net consolidé au 31/12/2009
- Résultat net part du Groupe : 364 K€
- Dividende proposé 4,20 € par action. Ce dividende serait versé le 28 mai 2010

Le Conseil d'Administration de Courtois SA, réuni le 16 mars 2010 sous la présidence de Monsieur Jean-Louis Courtois de Viçose, a arrêté les comptes au 31 décembre 2009. Ils seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 18 mai 2010.

Le chiffre d'affaires de l'année 2009 continue à être en fort recul par rapport à 2008 et l'activité à fin décembre totalise 7 380 K€ contre 23 769 K€ proforma (23 669 K€ publié) à fin 2008.

A noter que pour l'activité de promotion immobilière, le chiffre d'affaires 2009 est diminué d'une somme de 3 908 K€ et le résultat après impôts est diminué d'une somme de 539 K€. Ces sommes ont été rétroactivement affectées aux exercices 2007 et 2008 par application de la méthode comptable de l'avancement des travaux pour l'activité promotion immobilière, en application de l'interprétation IFRIC 15 (norme IAS18).

Toutefois il semblerait que le début de la reprise se concrétise car l'essentiel de l'activité traditionnelle a été réalisée au cours du second semestre 2009.

La valeur d'expertise du patrimoine qui est restée quasi stable présente une baisse de – 44 K€ avant impôts qui se traduit par une perte sur l'exercice au 31/12/2009.

Etat de la situation financière consolidée en K€

ACTIF	31/12/2009	31/12/2008
ACTIFS NON-COURANTS	7 771	7 971
Goodwill		
Autres immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles	74	85
Immeubles de placement	7 187	7 220
Participations entreprises associées		
Actifs financiers disponibles à la vente		
Actifs financiers non-courants	510	666
Actifs d'impôts non courants		
ACTIFS COURANTS	13 526	24 104
Stocks et en-cours	7 098	10 168
Clients et comptes rattachés	92	7924
Autres actifs courants	333	1663
Actif d'impôt courant		
Actifs financiers à la juste valeur - contrepartie résultat		
Trésorerie et équivalent de trésorerie	6 003	4 349
Actifs non courants destinés à être cédés		
TOTAL ACTIF	21 297	32 075
PASSIF	31/12/2009	31/12/2008
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	15 806	15 150
Capital émis	1 674	1 674
Réserves consolidées	13 768	10 724
Résultat de l'exercice	364	2752
INTERETS MINORITAIRES	295	294
PASSIFS NON COURANTS	2 689	2 890
Emprunts et dettes financières à long terme	1 055	1250
Passif d'impôts non courants	1 630	1 636
Provisions à long terme	4	4
PASSIFS COURANTS	2 507	13 741
Fournisseurs et comptes rattachés	66	923
Emprunts à court terme	1 758	2 757
Provisions à court terme	30	59
Autres passifs courants	653	10 002
Passifs concernant des actifs non courants destinés à être cédés		
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	21 297	32 075

Etat du résultat net consolidé en K€

Postes	31/12/2009	31/12/2008
CA- Immeubles de Placement (loyers et charges)	923	847
CA- Ventes Immobilières (loyers, commissions et autres)	4 444	6 338
CA- Ventes Promotion Immobilière	2 013	15 884
Total Chiffre d'Affaires	7 380	23 069
Autres produits de l'activité		
Achats consommés	(5046)	(15945)
Charges de personnel	(54)	(51)
Charges externes	(1404)	(2333)
Impôts et taxes	(136)	(194)
Dotations aux amortissements	(11)	(11)
Dotations aux provisions	42	1
Variation des stocks de produits en cours et de produits finis		
Autres produits d'exploitation	105	128
Autres charges d'exploitation	(214)	(75)
Résultat opérationnel courant	662	4 589
Autres produits opérationnels	40	20
Autres charges opérationnelles	(2)	(10)
Résultat opérationnel	700	4 599
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	43	81
Coût de l'endettement financier brut	(148)	(329)
Coût de l'endettement financier net	(105)	(248)
Autres produits financiers	11	14
Autres Charges Financières	(17)	(53)
Charge d'impôt	(209)	(1531)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		
Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession	380	2 782
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession		
Résultat net	380	2 782
Part du groupe	364	2 752
Intérêts minoritaires	16	30
Total Actions	72 780	72 780
Résultat net de base par action (en Euros)	5,00 €	37,82 €
Résultat net dilué par action (en Euros)	5,00 €	37,82 €

Etat des Flux de Trésorerie Consolidés en K€

	31-déc-09	31-déc-08
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	380	2 782
+/- Dotations nettes Amortissements et provisions ...(à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	(21)	107
-/+ Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	58	(118)
-/+ Gains et produits calculés liés aux stock options et assimilés		
-/+ Autres produits et charges calculés		
-/+ Plus et moins-values de cession		(3)
-/+ 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	417	2 768
+ Coût de l'endettement financier net(28 et 29)	105	248
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés) (32)	209	1 531
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	731	4 547
- impôts versés	(1541)	(1455)
+/- Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	3 891	(522)
= FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	3 081	2 570
- Décaissement lié aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles (7)	(11)	(64)
- Encaissement lié aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles (7)		
+ Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	(1)	(190)
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	4	139
+/- Incidence des variations de périmètre		
+/- Variation des prêts et avances consentis	142	
+ subvention d'investissement		
+/- Autres flux liés aux opérations d'investissement	43	
= flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	177	(115)
+ Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentation de capital		
+ sommes reçues lors de l'exercice des stock-options		
-/+ Rachats et ventes d'actions propres	6	(21)
- Dividendes mis en paiement en cours d'exercice		
. Dividendes versés aux actionnaires de la société mère.....	(254)	(363)
. Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées.....	(15)	(15)
+ Encaissement lié aux nouveaux emprunts	2 460	26 372
- Remboursement d'emprunts (y compris contrats de location financement)	(3654)	(26352)
- Intérêts financiers nets versés y compris contrats de location financement)	(148)	(248)
+/- Autres flux liés aux opérations de financement		
FLUX NET de TRESORERIE LIE AUX OPERATION S DE FINANCEMENT	(1605)	(627)
Variation de trésorerie NETTE	1 653	1 828

Etat simplifié en K€

	2009	2008 publié	2008 proforma
RESULTATS CONSOLIDES (en K€)			
Résultat net	380	2 782	2 861
Résultats net part du groupe	364	2 752	2 831
Résultat opérationnel	662	4 589	4 712
SITUATION FINANCIERE (en k€)			
Capitaux propres part Groupe	15 806	15 150	15 689
Emprunt et dettes financières LT et CT	2 813	4 007	4 007
Valeur des Immeubles de placement	7 187	7 220	7 220
DONNEES PAR ACTION (en €uros)			
Résultat net part du Groupe	5,00 €	37,82 €	38,90 €
Dividende proposé	4,20 €	3,50 €	3,50 €

Résultats

Le résultat consolidé, après impôt (209 K€) s'établit à 380 K€ :

Part de COURTOIS SA	364 K€
Part des Minoritaires	16 K€

Cette diminution s'explique d'une part par le changement de méthode de l'activité de promotion immobilière qui impacte le résultat de – 539 K€ et d'autre part par la baisse du chiffre d'affaires de l'activité de marchand de biens à Paris.

Activité

- **Activité de marchand de biens**

Foncière Immobilière Courtois (FIC)

Le chiffre d'affaires s'élève à 4 444 K€ en 2009 contre 6 338 K€ en 2008.

La Fic a cédé les parts de la Sarl Révalimmo II et III en cours d'année 2009.

Comme prévu à l'Assemblée Générale de mai dernier, l'exercice 2009 est particulièrement médiocre puisque l'activité de Marchand de Biens est restée atone.

A noter cependant que 80% du chiffre d'affaires a été réalisé sur le second semestre 2009 et cela reflète l'amorçage de la reprise des ventes à Paris Centre.

Le marché du logement ancien à Paris en 2009 n'a quasiment pas chuté au niveau des prix pratiqués, contrairement à la banlieue.

Le marché est actuellement marqué par une pénurie de produits alors que la demande devient de plus en plus forte.

Il convient de signaler que le dossier ST Jean de Luz est enfin en chantier puisque la mairie concernée vient d'accorder les diverses autorisations requises

- **Activité de promotion immobilière**

Blagnac Groupe d'Or 2005

FIC SARL en partenariat à hauteur de 50 % avec le Groupe GA a signé le 14 décembre 2007 la vente d'un programme de bureaux en zone aéroportuaire de Toulouse Blagnac au profit de General Electric Real Estate Finance.

Le 3^{ème} et dernier bâtiment a été livré en février 2009.

Dans les comptes consolidés le chiffre d'affaires de la Sarl Groupe d'or est diminué des frais de notaire et de la garantie locative à la charge du vendeur.

Cette opération exceptionnelle enregistre un chiffre d'affaires de 2 013 K€ en 2009 contre 15 884 K€ en 2008.

Cette baisse s'explique d'une part par l'impact du changement de méthode comptable à hauteur d'un montant de - 3908 K€ et d'autre part par la fin de l'opération SARL Groupe D'or 2005.

- **Activité gestion des immeubles**

Sci Nord Invest:

Une filiale du groupe Auchan a demandé l'extension de son implantation à Montauban sur une partie du terrain. Après des péripéties, le permis de construire a été obtenu le 10 novembre 2009 et purgé du recours des tiers le 13 janvier 2010.

Le bail de ces nouveaux locaux est sur le point d'être signé, ce qui déclenchera le début des travaux.

L'autre partie du terrain est toujours classée en zone rouge inondable dans l'attente d'éléments nouveaux.

- **Activité Gestion de Portefeuille**

SOCIETE TOULOUSAIN DE PORTEFEUILLE

BV3 créée en 2000 est remboursée à 66.68 % * du total appelé à fin 2009. Le portefeuille BV3 est désormais en phase de maturité. Les encaissements au titre de BV2 ont représenté en 2009 un montant de 6 K€.

** compte tenu d'un appel de fonds en 2009.*

Financement

Les concours bancaires utilisés par le groupe dans les comptes consolidés au 31 décembre 2009 s'élèvent à 2 636 K€ soit pour l'activité de :

- 2311 K€ Marchand de Biens

Pour la FIC il s'agit d'un endettement à court terme pour l'achat de deux immeubles;

A noter que, outre les crédits sur stocks, elle dispose d'une autorisation ponctuelle de 1 800 K€, à échéance du 31 juillet 2010 et non utilisée au 31 décembre 2009.

- Promotion Immobilière

Néant

- 326 K€ Gestion des Immeubles

La SCI Ampère a un total de dettes de 143 K€ et la SCI Port Invest de 107 K€ avec des taux essentiellement fixes.

La société Courtois SA au 31 décembre 2009 est endettée à taux fixe à hauteur de 76K€

Evènements post-clôture

Un immeuble situé à Paris 3^{ème} pour une surface de 1 100 m² a fait l'objet d'un acte sous seing privé fin février 2010 et l'acte authentique est en principe prévu pour fin mai 2010.

Gouvernement d'entreprise

Le conseil d'administration en octobre 2008 et en mars 2009 avait examiné les recommandations issues du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF.

Lors de la réunion du 2 février 2010, le conseil d'administration a décidé de changer le code de référence en matière de gouvernement d'entreprise et d'adopter le code MIDDLENEXT qui correspond mieux à sa taille et à son actionnariat.

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 28 mai 2010. Le détachement du coupon interviendrait le 25 mai 2010.

Conseil d'Administration

Le conseil d'administration du 16 mars 2010, à la fin de sa réunion a décidé de proposer à la prochaine Assemblée Générale le renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Jean-Jacques Germain, pour une nouvelle période de 6 années qui expirera en 2016, au terme de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Par ailleurs, il sera proposé à la prochaine Assemblée Générale de nommer un nouvel administrateur en la personne de Monsieur François Salvador, pour une période de 6 années qui expirera en 2016, au terme de l'assemblée générale 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 »