

Bordereau attestant l'exactitude des informations - GRASSE - 0603 - Documents comptables (B-C) - Dépôt le 06/09/2024 - B2024/005329 - 2020 B 00235 - 882 490 410 - GROUPE COURTIN

GROUPE COURTIN

**COMPTES CONSOLIDES
DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2023**

1.1 ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE AU 31 DECEMBRE 2023

Bilan actif consolidé	2023.12	2022.12
Ecart d'acquisition		0
Immobilisations incorporelles	19 461	304 043
Immobilisations corporelles	15 068 452	9 938 099
Droits d'utilisation	51 508 871	26 895 974
Amortissements des droits d'utilisation	(7 554 961)	(2 488 253)
Immeubles de placement	21 414 075	18 990 082
Immobilisations financières	2 620 047	1 403 043
Participations dans les entreprises associées		185 274
Impôts différés - actif	699 769	0
Autres actifs non courants	14 729 967	7 457 709
Actif non courant	98 505 682	62 685 972
Stocks et en-cours	13 402 337	11 477 051
Clients et comptes rattachés	5 781 597	20 323 364
Instruments financiers actif	549 051	0
Autres actifs courants	12 223 427	9 306 456
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10 535 744	11 868 727
Actif courant	42 492 156	52 975 598
Actifs non courants détenus en vue de la vente & act abandonnées		0
Total Actif	140 997 838	115 661 570

Bilan passif consolidé	2023.12	2022.12
Capital	1 582 745	1 582 745
Primes liées au capital	14 506 467	14 506 467
Réserves	5 606 105	(387 161)
Résultat net (Part du groupe)	(1 654 965)	8 391 612
Capitaux propres attribuables aux actionnaires du groupe	20 040 352	24 093 663
Intérêts ne conférant pas le contrôle	(105 317)	(50 389)
Total des capitaux propres	19 935 035	24 043 274
Impôts différés - passif	5 235 034	6 867 267
Endettement non courant	46 600 728	35 501 795
Dettes de location non courantes	44 191 556	26 623 023
Autres passifs non courants	637 806	593 635
Passif non courant	96 665 123	69 585 721
Provisions courantes	50 000	197 578
Endettement courant	3 486 995	2 530 535
Dettes de location courantes	6 053 477	152 824
Fournisseurs et comptes rattachés	8 640 670	12 266 874
Autres passifs courants	6 166 537	6 884 765
Passif courant	24 397 679	22 032 575
Total Passif	140 997 838	115 661 570

1.2 ETAT DU RESULTAT GLOBAL AU 31 DECEMBRE 2023

Etat du résultat net	2023.12	2022.12
Chiffre d'affaires	25 797 576	47 488 703
Achats consommés	(10 274 748)	(41 852 947)
Charges externes	(5 197 560)	(4 071 976)
Charges de personnel	(4 006 125)	(2 411 136)
Impôts et taxes	(1 913 612)	(367 346)
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions	(6 853 122)	(2 792 680)
Autres produits et charges opérationnels courants	(371 375)	16 963 524
Résultat opérationnel courant	(2 818 965)	12 956 142
Produits opérationnels non courants	2 576 522	(96)
Charges opérationnelles non courantes	(911 026)	(12 530)
Autres produits et charges opérationnels	1 665 496	(12 626)
Résultat opérationnel	(1 153 469)	12 943 516
Coût de l'endettement financier net	(1 760 050)	(759 083)
Autres produits et charges financiers	359 433	(794 183)
<i>Dont charges financières sur droits d'utilisation</i>	<i>(1 135 557)</i>	<i>(391 954)</i>
Résultat financier	(1 400 617)	(1 553 266)
Impôts sur les résultats	853 640	(3 320 878)
Quote-part de résultat des entreprises associées	(8 792)	285 274
Résultat net des activités poursuivies	(1 709 239)	8 354 645
Résultat net de l'ensemble consolidé	(1 709 239)	8 354 645
Intérêts minoritaires	(54 274)	(36 967)
Résultat net (Attribuable aux actionnaires du groupe)	(1 654 964)	8 391 612
Variations gains et pertes comptabilisés en capitaux propres	0	0
Total résultat & gains/pertes comptabilisés en capitaux propres	(1 709 239)	8 354 645

Les activités courantes regroupent les trois activités principales du groupe qui sont :

- L'activité de promotion immobilière
- L'activité de flex-office
- L'activité de foncière

Dans un souci de simplification de la lecture des comptes, nous n'avons pas présenté les différents postes du résultat opérationnel par activité. Néanmoins, un détail figure dans les paragraphes Produits et Charges Opérationnels.

1.3 ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2023

Tableau de flux de trésorerie consolidé	2023.12	2022.12
Résultat net total des entités consolidées	(1 709 239)	8 254 645
Élimination de la quote-part de résultat des sociétés MEE	185 274	(185 274)
Dividendes reçus des mises en équivalence		100 000
Dotations nettes aux amortis. dépr. et provisions	6 848 375	2 792 681
Éléments calculés ou gains/pertes liés aux var. de juste valeur	(1 723 894)	(4 668 091)
Élimination des plus ou moins values de cessions d'actifs	(1 529 796)	0
CAF après coût de l'endettement financier	2 070 720	6 293 961
Coût de l'endettement financier	1 760 050	759 083
Charge d'impôt de la période, y compris impôts différés	(853 640)	3 320 878
CAF avant coût de l'endettement financier et impôt	2 977 131	10 373 922
Variation du BFR	(4 273 465)	(5 435 965)
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'EXPLOITATION (I)	(1 296 334)	4 937 957
Acquisitions d'immobilisations	(33 246 734)	(18 157 540)
Cessions d'immobilisations	2 101 000	
Réduction des autres immobilisations financières	12 657	
Variation nette des placements à court terme	472 593	(1 507 622)
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'INVESTISSEMENT (II)	(30 660 485)	(19 665 162)
Variation nette des emprunts	33 743 980	10 526 615
Dont remboursements des droits d'utilisation (IFRS16)	(1 788 613)	(369 241)
Dividendes reçus/versés de la société mère	(2 400 000)	
Variation des autres passifs non courants - dépôt et cautionnements	1 111 661	682 403
FLUX NET DE TRESO. GENERE PAR LES OPERATIONS DE FINANCEMENT (III)	32 455 640	11 209 018
VARIATION DE FLUX TRÉSORERIE (I + II + III)	498 822	(3 518 187)
Trésorerie : ouverture	7 938 300	11 456 488
Trésorerie : correction à-nouveaux / reclassements	(268 100)	0
Trésorerie : clôture	8 169 022	7 938 300

Le reclassement correspond aux primes versées pour souscrire les instruments de couverture qui ne sont plus classées en trésorerie à compter de 2023.

La réconciliation entre la trésorerie présentée au bilan consolidé et la trésorerie présentée sur le tableau de flux de trésorerie est mentionnée dans la note « Trésorerie et équivalents de trésorerie »

1.4 ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2023

Libellé	Capital	Réserves légales et primes liées au capital	Réserves consolidées attribuables aux actionnaires du groupe	Résultat global attribuable aux actionnaires du groupe	Capitaux propres attribuables aux actionnaires du groupe	Intérêts minoritaires	Capitaux propres de l'ensemble consolidé
2021	1 582 745	14 506 467	(10 511 030)	10 124 084	15 702 266	(13 422)	15 688 844
Affectation du résultat N-1			10 124 084	(10 124 084)			
Résultat de l'exercice				8 391 612	8 391 612	(36 967)	8 354 645
Autres			(213)		(213)	(2)	(215)
2022	1 582 745	14 506 467	(387 159)	8 391 612	24 093 665	(50 391)	24 043 274
Affectation du résultat N-1			8 391 611	(8 391 611)			
Distribution de dividendes			(2 400 000)		(2 400 000)		(2 400 000)
Résultat de l'exercice				(1 654 965)	(1 654 965)	(54 274)	(1 709 239)
Autres			1 652		1 652	(652)	1 000
2023	1 582 745	14 506 467	5 606 104	(1 654 964)	20 040 352	(105 317)	19 935 035

1.5 NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Cette annexe comporte les éléments d'information complémentaires à l'état de la situation financière consolidée, à l'état du résultat global, à l'état des flux de trésorerie consolidés et à l'état de variation des capitaux propres consolidés de la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023.

Présentation du Groupe

Groupe Courtin est une SAS de droit français, soumise à l'ensemble des textes applicables aux sociétés commerciales en France, et en particulier les dispositions du Code de commerce. Le siège social est sis au 230 Route des Dolines, 06560 Valbonne. Le capital social de la société est composé de 15 827 450 actions entièrement souscrites et libérées.

Le Groupe opère dans trois secteurs d'activité :

- la promotion immobilière : des opérations de construction-vente en VEFA d'immeubles à usage de bureaux sont réalisées par les filiales SCI Arcades, SCI Centriumsa, Cor Natura et Cosmos.
- l'activité de foncière réalisée par deux filiales : la SCI Centriumsa qui détient un ensemble immobilier mis en location et Navigator qui destine l'immeuble, achevé courant 2023, qu'elle détient à la mise en location.
- L'activité de Flex-Office réalisée par la SAS Flexo et ses 23 filiales, toutes détenues à 100%. Cette activité a démarré en 2021, onze centres sont actifs au 31 décembre 2023 (dont deux qui ont ouvert fin décembre 2023).

Parmi les sociétés du groupe, certaines ont changé de dénomination sociale en 2022 et 2023. Voici la synthèse des changements intervenus ci-dessous :

Anciennes dénominations	Nouvelles dénominations
HFFC SAS	Groupe Courtin SAS
FFC SAS	Courtin Promotion SAS
Courtin Real Estate SAS	Courtin Gestion SAS
55 Luxembourg SAS	Cosmos SAS
Flexo Bayonne SAS	Flexo Bayonne Anglet Biarritz SAS
Flexo Bordeaux SAS	Flexo Bordeaux Euratlantique SAS
Flexo Lille SAS	Flexo Lille Villeneuve d'Ascq SAS
Flexo Lyon SAS	Flexo Lyon Tête d'Or SAS
Flexo Lyon 2 SAS	Flexo Lyon Bellecour SAS
Flexo Montpellier SAS	Flexo Montpellier Gare St Roch SAS
Flexo Nantes SAS	Flexo Nantes Atlantique SAS
Flexo Nice SAS	Flexo Nice Aéroport SAS
Flexo Rennes	Flexo Rennes Digital Park SAS
Flexo Sophia Antipolis SAS	Flexo Sophia Antipolis Centrium SAS
Flexo Toulon SAS	Flexo Toulon Terre et Mer SAS
Flexo Lyon 3	Flexo Lyon Part-Dieu
Flexo Paris 1	Flexo Paris Monceau
Flexo Paris 2	Flexo Paris Saint-Lazare

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Activité de promotion immobilière

Le groupe a poursuivi son activité de promotion immobilière avec notamment la livraison d'un des deux des projets qui étaient en cours au 31 décembre 2022. Les faits marquants de l'exercice sont les suivants :

- Les bâtiments A, B et C détenus par la société Centriumsa et cédés en VEFA courant 2021 au groupe Unofi ont été livrés le 11 janvier 2023.
- Les 2 bâtiments de l'immeuble de Cor Natura vendus en VEFA en 2021 et 2022 ont atteint un pourcentage d'avancement de 93% au 31/12/2023. La quasi-totalité de la marge à terminaison ainsi été reconnue dans les comptes consolidés 2021, 2022 et 2023. La livraison est intervenue en juillet 2024.
- Le bâtiment acquis courant 2021 par la société Navigator a fait l'objet d'importants travaux qui se sont achevés courant 2023. L'immeuble destiné à être mis en location figure au bilan parmi les immeubles de placement.
- L'ensemble immobilier acquis par le biais de la société Cosmos en novembre 2022 a été démoli en 2023. Il sera procédé à une reconstruction assortie d'une VEFA.
- L'emprunt de 10 000 000 d'euros sur 10 ans souscrit par Courtin Promotion en 2022 auprès d'un établissement bancaire de premier rang pour financer les opérations de promotion a fait l'objet d'un tirage de 5 150 000 € en 2023, portant ainsi le montant de l'emprunt à 8 505 000 € au 31/12/2023.

Activité de foncière

L'entité Navigator est en cours de commercialisation locative au 31 décembre 2023. Les premiers baux ont pris effet au 1^{er} trimestre 2024. De nouvelles surfaces ont été prises à bail au 2^{ème} trimestre 2024.

Activité de Flex-Office

L'activité de Flex-Office s'est développée significativement en 2023. En effet, ce secteur compte désormais au 31/12/2023 11 centres de flex-office opérationnels.

L'année 2023 a été marquée par la signature de nouveaux baux sur les entités Flexo Rennes Digital Park, Flexo Euratlantique, Flexo Paris Monceau, Flexo Euralille, ainsi que de baux complémentaires sur Flexo Nice Aéroport et Flexo Bordeaux Euratlantique.

Quatre nouveaux centres ont débuté leur exploitation courant 2023, parmi lesquels les sites de Flexo Paris Monceau et Flexo Euralille fin décembre 2023.

Au niveau de la société tête de groupe (Groupe Courtin), une ligne de crédit de 9.500.000 avait été accordée par un pool bancaire en mars 2021 afin de financer ou refinancer partiellement les dépenses d'investissement de Flex-Office. Elle avait été intégralement souscrite au 31/12/2022.

Un avenant à ce contrat de crédit initial a été conclu le 18 avril 2023 afin de :

- mettre à disposition une ligne de crédit supplémentaire de 5 500 000 € ayant vocation à financer ou refinancer partiellement les dépenses d'investissement de Flex-Office. Cette ligne de crédit a été intégralement souscrite en 2023 ;
- formaliser l'engagement pris par les prêteurs de mettre à disposition une nouvelle ligne de crédit de 10 000 000 € pour financer ou refinancer partiellement les dépenses d'investissement de Flex-Office.

Dans le cadre de ce contrat de crédit, le groupe se doit de respecter trois ratios au titre de ses engagements financiers :

- Le ratio de Trésorerie Nette pour lequel l'emprunteur s'engage, à compter de l'exercice social clos le 31/12/2023, à maintenir, à chaque date de test, le montant de la Trésorerie Nette (au titre de ses comptes sociaux) à un niveau supérieur à :
 - 2 500 000 € si le résultat opérationnel du Groupe Flexo est inférieur à 2 500 000 € (avant la confirmation du crédit d'investissement de 10 000 000 € précité),
 - 3 000 000 € si le résultat opérationnel du Groupe Flexo est inférieur à 3 000 000 € (après la confirmation du crédit d'investissement de 10 000 000 € précité).
- Le Ratio de Couverture du Service de la Dette à chaque date de test à un niveau supérieur à 1,1x (Free Cash-Flow / Service de la Dette).
- Le ratio de Gearing à chaque date de test à un niveau inférieur à 1x (Dette Financière Nette / Fonds Propres Consolidés), et à compter de l'exercice social clos au 31 décembre 2023, à un niveau inférieur à 2x.

Dans le cadre du développement de l'activité de Flex-Office, une ligne de crédit de 10 000 000 € a également été mise à disposition en juillet 2023 par un établissement bancaire de premier rang. Cette ligne de crédit est destinée au financement ou au refinancement partiel des investissements de Flexo en Ile-de-France. Un tirage d'un montant de 973 467 € a été effectué en 2023.

La société Flexo a cédé, en décembre 2023, le fonds de commerce permettant la réalisation de l'activité d'édition de logiciels système et réseau, à SAAS OFFICE (société détenue par l'actionnaire principal du groupe) pour un prix de vente de 2 100 000 €. Cette cession d'actifs immatériels s'est accompagnée du transfert des contrats de travail de 7 salariés en début d'année 2024.

EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR DU GROUPE

L'évolution prévisible et les perspectives d'avenir du Groupe à compter du 1^{er} janvier 2024 sont les suivantes :

- La livraison des constructions en VEFA des deux bâtiments de la société Cor Natura en juillet 2024,
- La commercialisation locative des lots encore disponibles de Navigator,
- S'agissant du projet de promotion immobilière « Oxygen », la société COSMOS est actuellement en recherche de développement commercial,
- Le développement de l'activité de Flex-Office avec l'implantation de nouveaux centres dans la capitale (le centre de Paris Saint-Lazare ouvrira notamment ses portes courant 2024) et également en régions.

PRINCIPES DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

Les comptes consolidés du Groupe Courtin au 31 décembre 2023 sont établis conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Bases de préparation des états financiers

Le Groupe Courtin a pris la décision d'établir des comptes consolidés à compter de l'exercice 2021. Cette décision entraine dans le cadre d'une publication volontaire de comptes consolidés, le groupe n'ayant pas d'obligation légale à établir de tels comptes car elle ne dépassait pas les seuils établis par la loi.

Le groupe ayant dépassé les seuils d'exemption, l'établissement de comptes consolidés est devenu d'application obligatoire.

Dans ce cadre, le groupe a opté pour l'application du référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union Européenne. Ce référentiel, disponible sur le site de la Commission Européenne (<https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/company-reporting-and-auditing/company-reporting/financial-reporting>), intègre les normes comptables internationales (IAS et IFRS), les interprétations du comité permanent d'interprétation (Standing Interpretations Committee – SIC) et du comité d'interprétation des normes d'informations financières internationales (International Financial Reporting Interpretations Committee – IFRIC).

Les comptes consolidés de Groupe Courtin et de ses filiales sont établis conformément aux normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne et d'application obligatoire pour le Groupe au 1^{er} janvier 2023.

- ✓ Les normes et amendements suivants, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2023, ont été appliqués, lorsque nécessaire, aux comptes consolidés établis au 31 décembre 2023 : IFRS 17 « Contrats d'assurance », y compris les amendements publiés en juin 2020 ;

- ✓ Modifications d'IFRS 17 « Contrats d'assurance » concernant les informations comparatives dans le cadre de la première application d'IFRS 17 et d'IFRS 9 ;
- ✓ Amendement à IAS 1 « Présentation des états financiers » et à son Practice Statement 2 concernant le concept de matérialité - amélioration des informations relatives aux politiques comptables communiquées en annexe, notamment eu égard au concept d'importance relative ;
- ✓ Amendement à IAS 8 « Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs » - clarification de la frontière entre changement d'estimation et changement de méthode ;
- ✓ Amendement à IAS 12 « Impôts sur le résultat » concernant les impôts différés relatifs à des actifs et passifs issus d'une transaction unique ;
- ✓ Amendement à IAS 12 « Impôts sur le résultat » concernant la réforme fiscale internationale - modèle de règles du Pilier Deux : exemption obligatoire et temporaire à la comptabilisation des impôts différés associés à l'imposition complémentaire Pilier Deux, exemption qui s'accompagne d'informations spécifiques d'obligations

Les principales décisions définitives publiées par l'IFRIC en 2023 concernent :

- ✓ IFRS 16 « Contrats de location » - Définition d'un contrat de location - Droits de substitution ;
- ✓ IFRS 9 « Instruments financiers » - Garantie accordée au titre d'un contrat dérivé ;
- ✓ IFRS 9 « Instruments financiers » et IFRS 17 « Contrats d'assurance » - Créances de primes d'assurance à recevoir d'un intermédiaire ;
- ✓ IFRS 9 « Instruments financiers » et IAS 19 « Avantages au personnel » - Logements et prêts habitats accordés à des employés.

Ces textes n'ont pas d'impact significatif sur les comptes du Groupe.

Les nouvelles normes, interprétations et amendements à des normes existantes et applicables aux périodes comptables ouvertes à compter du 1er janvier 2024 ou postérieurement n'ont pas été adoptés par anticipation par le Groupe au 31 décembre 2023. Elles concernent :

- ✓ Les modifications d'IFRS 16 « Contrats de location » se rapportant au passif de location relatif à une cession bail ;
- ✓ L'amendement à IAS 1 relatif au classement des dettes en courant/non courant, ainsi qu'aux passifs non courants assortis de clauses restrictives.

Les nouvelles normes, interprétations et amendements à des normes existantes publiés mais non encore applicables concernent :

- ✓ Amendement à IAS 7 et IFRS 7 concernant les accords de financement de fournisseurs ;
- ✓ Amendement à IAS 21 « Effets des variations des cours des monnaies étrangères » - Absence de convertibilité d'une monnaie.

Ces nouvelles normes sont en cours d'analyse par le Groupe lorsqu'elles lui sont applicables.

Par ailleurs, les comptes consolidés annuels du Groupe ne tiennent pas compte des projets de normes et interprétations qui ne sont encore qu'à l'état d'exposés sondages à l'IASB et à l'IFRIC à la date de clôture.

Principes de préparation des comptes consolidés

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de Groupe Courtin et de ses filiales au 31 décembre 2023. Les états financiers des filiales sont préparés sur la même période de référence que celle de la société mère, sur la base de méthodes comptables homogènes.

Les filiales sont consolidées à compter de la date d'acquisition, qui correspond à la date à laquelle le Groupe en a obtenu le contrôle, et ce jusqu'à la date à laquelle l'exercice de ce contrôle cesse.

Toutes les valeurs sont arrondies à l'euro le plus proche sauf indication contraire.

Le Président a arrêté les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 en date du 24 juin 2024.

Recours à des jugements et estimations significatifs

L'établissement des états financiers requiert de la part de la Direction l'exercice de son jugement, par exemple pour la détermination du traitement comptable d'opérations complexes, la qualification de certains contrats ou transactions ou la définition de certains principes comptables. Les jugements comptables les plus importants concernent les normes suivantes appliquées par le Groupe :

- Contrat de location IFRS 16 ;
- IFRS 15 – Revenus ;

Les différents jugements sont indiqués dans les notes qui suivent.

Par ailleurs, certains montants comptabilisés dans les comptes reflètent les estimations et les hypothèses émises par la Direction, notamment lors de l'évaluation du patrimoine locatif (immeubles de placement) et de l'activation des déficits fiscaux (IAS 12). Les estimations les plus importantes sont indiquées dans les notes annexes.

Compte tenu du caractère incertain inhérent à ces modes de valorisation, les montants définitifs peuvent s'avérer différents de ceux initialement estimés.

Pour limiter ces incertitudes, les estimations et hypothèses font l'objet de revues périodiques ; les modifications apportées sont immédiatement comptabilisées, de façon prospective.

Périmètre de consolidation

Les comptes consolidés de Groupe Courtin regroupent l'ensemble des entreprises sous contrôle majoritaire, contrôle conjoint ou sous influence notable.

La détermination du pourcentage de contrôle prend en compte les droits de vote potentiels qui donnent accès à des droits de vote complémentaires, dès lors qu'ils sont immédiatement exerçables ou convertibles.

Une filiale est consolidée à partir de la date à laquelle le Groupe obtient effectivement le contrôle.

La méthode de consolidation ne doit pas être appréciée avec le seul critère du pourcentage de détention dans la filiale :

- **Contrôle majoritaire**
Consolidation globale. Le contrôle est présumé exister lorsque la société Groupe Courtin détient directement ou indirectement plus de la moitié des droits de vote de l'entreprise. Le contrôle est également attesté lorsque la société mère dispose du pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de l'entité, de nommer, de révoquer ou de réunir la majorité des membres du conseil d'administration ou de l'organe de direction équivalent ;
- **Contrôle conjoint – coentreprise**
Consolidation par mise équivalence conformément à la norme IFRS 11. Le contrôle conjoint est justifié par la nécessité d'un accord unanime des associés pour les décisions opérationnelles, stratégiques et financières. L'accord est contractuel : statuts, pactes d'actionnaires ;
- **Influence notable**
Consolidation par mise en équivalence. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle d'une entité, sans en détenir le contrôle. Elle est présumée si le Groupe détient, directement ou indirectement, 20% ou plus des droits de vote dans une entité. Les titres mis en équivalence sont inscrits au bilan initialement à leur coût augmenté ou diminué de la quote-part de la situation nette générée après l'acquisition, et diminuée des pertes de valeur.

Regroupement d'entreprises

Dans le cadre des regroupements d'entreprises, le coût d'acquisition est évalué comme le total des justes valeurs à la date d'acquisition, des actifs remis, des passifs encourus ou assumés et des instruments de capitaux propres émis en échange du contrôle de l'entreprise acquise, auxquels s'ajoutent tous les coûts directement attribuables à ce regroupement d'entreprises.

A la date d'acquisition, les actifs, passifs, éléments hors bilan et passifs éventuels identifiables conformément à la norme IFRS 3 des entités acquises sont évalués individuellement à leur juste valeur quelle que soit leur destination. Les analyses et expertises nécessaires à l'évaluation initiale de ces éléments, ainsi que leur correction éventuelle en cas d'informations nouvelles, doivent intervenir dans un délai de douze mois à compter de la date d'acquisition.

L'écart positif entre le coût d'acquisition de l'entité et la quote-part acquise de l'actif net ainsi réévalué est inscrit à l'actif du bilan consolidé dans la rubrique « Goodwill » ; en cas d'écart négatif, celui-ci est immédiatement enregistré en résultat.

Dans le cadre des regroupements d'entreprises au sein du Groupe, la norme IFRS 3 n'a pas été appliquée s'agissant des regroupements d'entreprises entre des entités sous contrôle commun et donc obligatoirement exclues du champ d'application d'IFRS 3. L'écart entre le coût d'acquisition de l'entité et la quote-part acquise de l'actif net comptable est inscrit dans les capitaux propres consolidés dans la rubrique « Autres capitaux propres ».

Immobilisations incorporelles

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable, donc séparable de l'entité acquise ou résultant de droits légaux ou contractuels, contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteurs d'avantages économiques futurs. La norme IAS 38 indique que les immobilisations incorporelles ne doivent être amorties que si elles ont une

durée de vie connue. Les immobilisations incorporelles qui n'ont pas de durée de vie déterminée ne doivent pas être amorties mais doivent faire l'objet d'un test de valeur annuel (IAS 36).

Les immobilisations, qualifiées d'immobilisations incorporelles à durée d'utilité finie, sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Immeubles de placement

La norme IAS 40 définit un immeuble de placement comme un bien immobilier détenu par le propriétaire ou par le preneur (dans le cadre d'un contrat de location financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux par opposition à :

- utiliser cet immeuble dans la production, la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ; ou
- le vendre dans le cadre d'une activité ordinaire de transaction (marchands de biens, promotion immobilière).

En application de la norme IAS 40, les immeubles de placement sont valorisés à leur valeur de marché et ne sont plus amortis. Le compte de résultat enregistre sur l'exercice la variation de valeur de chaque immeuble, laquelle est déterminée de la façon suivante : Valeur de marché N – [Valeur de marché (N-1) + Montant des dépenses capitalisables de l'exercice],

Etant précisé que :

Valeur de marché = valeur de marché à terminaison – montant des travaux restant à réaliser pour achever l'immeuble

La valeur de marché retenue est celle déterminée à partir des évaluations réalisées lors d'indices de pertes de valeurs du marché immobilier ou tous les 3 ans par la Direction et ajustées le cas échéant en présence d'événements défavorables.

Afin d'estimer la valeur de marché, la Direction utilise la méthode par capitalisation qui consiste à capitaliser le revenu annuel d'un bien avec un taux défini par analogie au marché.

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan à la clôture de l'exercice précédent.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations relevant de l'IAS 16 sont enregistrées au coût historique et font l'objet d'un amortissement selon la méthode des composants.

L'amortissement des immobilisations doit être représentatif de la consommation des avantages économiques. Il doit être calculé :

- sur la base du montant amortissable qui est égal au coût d'acquisition de l'immobilisation ;
- réparti sur la durée d'utilité des composants de l'immobilisation corporelle. Quand les éléments de l'immobilisation ont des durées d'utilité différentes, chaque composant dont le coût est significatif par rapport au coût total de l'immobilisation doit être amorti séparément sur sa propre durée d'utilité ;

Après comptabilisation initiale, les immobilisations sont évaluées à leur coût diminué du cumul des amortissements et des pertes éventuelles de valeur.

L'amortissement des immobilisations est calculé sur la durée d'utilisation selon le mode linéaire.

La durée d'amortissement, le mode d'amortissement ainsi que la valeur résiduelle doivent être révisés chaque clôture.

Les immobilisations font en outre l'objet de test de dépréciation lorsqu'à la date de clôture, d'éventuels indices de perte de valeur sont identifiés. S'il existe un tel indice de dépréciation, la nouvelle valeur recouvrable de l'actif est comparée à la valeur nette comptable de l'immobilisation et une perte de valeur est, le cas échéant, constatée.

Contrats de location

Le Groupe applique la norme IFRS 16, applicable depuis le 1er janvier 2019, qui énonce les principes de comptabilisation, d'évaluation, de présentation et d'informations à fournir en annexe relatifs aux contrats de location et requiert que les preneurs comptabilisent leurs contrats de location en vertu d'un modèle unique directement au bilan, sans distinction entre location financement et location simple.

Un contrat de location implique d'une part, la présence d'un actif identifié, et d'autre part, le contrôle par le Groupe du droit d'utilisation sur cet actif. Le contrôle du droit d'utilisation est reconnu au Groupe lorsque celui-ci peut bénéficier de la quasi-totalité des avantages procurés par l'actif pendant la durée de la location et qu'il a le droit de décider l'objectif de l'utilisation de l'actif et la manière de l'utiliser.

À la date d'entrée en vigueur du bail, le Groupe reconnaît :

- Une dette (= le passif locatif), correspondant à la somme actualisée des paiements restant à effectuer depuis le début du contrat jusqu'à son terme, ces paiements comprenant les loyers fixes et, le cas échéant, les sommes à payer du fait de l'exercice d'options, les garanties de valeur résiduelle, ainsi que les loyers variables basés sur un indice, actualisée au taux d'endettement marginal du Groupe, et
- Un actif représentant le droit d'utiliser l'actif sous-jacent pendant la durée du bail (= le droit d'utilisation de l'actif loué, comptabilisé à l'actif dans les immobilisations), évalué initialement pour le montant de la dette comptabilisée au passif. Sont ajoutés à ce montant les paiements déjà effectués par le preneur, les coûts de mise en place du bail et les frais futurs de remise en état.

Le Groupe comptabilise ensuite séparément les intérêts sur le passif locatif et la charge d'amortissement sur l'actif lié au droit d'utilisation. La dette de loyer, une fois évaluée initialement, est comptabilisée selon une technique proche du coût amorti au taux d'intérêt effectif. Il en résulte une charge d'intérêts correspondant à l'application du taux d'actualisation initial au montant de la dette à l'ouverture de l'exercice. Les paiements effectués par le Groupe sont déduits du montant de la dette. Le droit d'utilisation est amorti et déprécié selon les dispositions respectives d'IAS 16 « Immobilisations corporelles » et d'IAS 36 « Dépréciation d'actifs ». S'agissant des amortissements, leur durée ne peut excéder celle de la location si le Groupe n'est pas appelé à devenir propriétaire de l'actif sous-jacent.

Concernant la durée des contrats à retenir pour l'application d'IFRS 16, le Groupe retient la période non résiliable (baux de durée ferme de 6, 9 et 10 ans) augmentée des périodes couvertes par une option de prolongation du contrat de location si le Groupe est raisonnablement certain d'exercer cette option. Le Groupe a donc recours à des jugements afin d'évaluer si le Groupe est raisonnablement certain ou non de reconduire les contrats au-delà de la durée non résiliable. Le Groupe a pour cela notamment pris en compte les pénalités (contractuelles et économiques) et valeur nette comptable

résiduelle des agencements, pour estimer s'il est raisonnablement certain ou non qu'il renouvelle le contrat au-delà de la durée ferme du contrat.

Le Groupe applique les exemptions facultatives suivantes :

- exemption pour les locations de courte durée de moins de douze mois pour certaines catégories d'actif
- exemption pour les locations d'actifs de faible valeur (moins de 5.000 USD valeur à neuf).

Le Groupe a fait le choix de ne pas séparer les composantes non-locatives car il considère qu'elles ne sont pas significatives.

La présentation au bilan du droit d'utilisation et de la dette se fait sur des lignes distinctes.

L'évaluation ultérieure du droit d'utilisation est comptabilisée selon le modèle du coût.

Le Groupe réévalue l'obligation locative à la survenance de certains événements (par exemple la durée du contrat de location, une variation des loyers futurs résultant d'un changement d'indice ou de taux utilisé pour déterminer les paiements). Le Groupe ajuste alors le montant du passif locatif par un ajustement à l'actif du droit d'utilisation.

Stocks

Selon la norme IAS 2, les stocks sont des actifs détenus pour être vendus dans le cours normal de l'activité, des actifs en cours de production pour une telle vente ou des matières premières ou fournitures devant être consommées dans le processus de production ou de prestations de services.

Une dépréciation doit être comptabilisée si la valeur nette de réalisation (prix de vente net des coûts de sortie) est inférieure au coût comptabilisé.

Les stocks du Groupe sont constitués de dépenses concernant la construction, ou la remise à neuf d'immeubles, destinés à la vente dans le cadre d'opérations de promotion immobilière et sous le régime de « marchand de biens ». Ces dépenses sont constituées du prix d'acquisition des terrains ou des immeubles, des coûts de construction, des honoraires techniques et des taxes directement liées aux opérations.

Contrats de construction

Selon IFRS 15, la comptabilisation du chiffre d'affaires doit refléter le transfert de contrôle des biens et services au client. En application de ce principe, et compte tenu du transfert de contrôle progressif, les revenus et la marge des opérations de promotion immobilière sont dégagés suivant la méthode de l'avancement chaque année à la clôture en tenant compte du taux d'avancement de chaque opération calculé de la manière suivante : montant des ventes réalisées à la clôture divisé par le chiffre d'affaires prévisionnel de l'opération, multiplié par, le montant du budget réalisé à la clôture divisé par le budget total de l'opération.

Coût des emprunts liés aux opérations de construction

En application de la norme IAS 23, les coûts d'emprunts attribuables aux opérations de promotion immobilière ne sont pas stockés mais comptabilisés en charges de la période.

Clients et autres débiteurs

Les créances clients sont reconnues et comptabilisées pour le montant initial de la facture déduction faite des provisions pour dépréciation des montants non recouvrables. Une estimation du montant des créances douteuses est effectuée lorsqu'il est plus que probable que la totalité de la créance de pourra être recouvrée. Les créances irrécouvrables sont constatées en perte lorsqu'elles sont identifiées comme telles.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

Conformément à la norme IAS 7 « Tableau des flux de trésorerie », la trésorerie et équivalents de trésorerie figurant à l'actif du bilan comprennent les disponibilités bancaires ainsi que les placements à court terme et liquides ayant une durée initiale inférieure à 3 mois.

Conformément à la norme IFRS 9 « Instruments financiers », les valeurs mobilières de placement sont évaluées à leur juste valeur par le biais du compte de résultat. Cette catégorie n'inclut dans le Groupe que les seuls actifs financiers considérés comme détenus à des fins de transaction. Les variations de juste valeur sont comptabilisées en résultat financier.

Provisions et passifs éventuels

Conformément à la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels », une provision est comptabilisée lorsque le groupe a une obligation à l'égard d'un tiers et qu'il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Emprunts bancaires

Les emprunts bancaires sont évalués à leur coût amorti. La partie long terme des emprunts avec une échéance supérieure à douze mois à compter de la date de clôture est classée en dettes non courantes et la partie à court terme avec une échéances inférieure à douze mois est classée en dettes courantes.

Instruments de couverture

Les instruments de couverture sont évalués à leur juste valeur à chaque date d'arrêté comptable et les variations sont comptabilisées en résultat.

Impôts exigibles et différés

La charge d'impôt sur le bénéfice exigible est déterminée sur la base des règles et taux en vigueur pour chaque société du groupe sur la période à laquelle se rapportent les résultats.

L'impôt sur le bénéfice exigible aussi bien que l'impôt sur les résultats futurs sont compensés quand ils trouvent leur origine au sein d'un même groupe fiscal, relèvent de la même autorité fiscale, et lorsque le droit légal de compensation existe. Des impôts différés sont comptabilisés lorsqu'existent des différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et passifs du bilan et leurs valeurs fiscales, pour celles donnant lieu à des résultats imposables au cours des périodes futures. Un actif

d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse probable où l'entité concernée disposera de bénéfices imposables futurs sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.

Les impôts différés actifs et passifs sont évalués selon la méthode du report variable au taux d'impôt dont l'application présumée sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôt et réglementations fiscales qui ont été adoptés ou le seront avant la date de clôture. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs.

Les impôts exigibles et différés sont comptabilisés comme un produit ou une charge d'impôt dans le compte de résultat, excepté pour les impôts différés comptabilisés lors de l'acquisition d'une filiale. Dans ce cas, les impôts différés correspondants sont imputés sur les capitaux propres.

Il a été retenu un taux d'impôt de 25% qui correspond au taux en vigueur à compter de l'année civile 2023.

Actualisation des paiements différés

Les dettes et créances à long terme sont actualisées lorsque l'impact est considéré comme significatif :

- les dépôts de garantie reçus des locataires ne sont pas actualisés car ils sont indexés annuellement sur la base d'un indice utilisé pour la révision annuelle des loyers ;
- il n'y a pas de provision passive significative relevant de la norme IAS 37.

Avantages sociaux

IAS 19 impose de prendre en charge sur la période d'acquisition des droits l'ensemble des avantages ou rémunérations, présents et futurs, accordés par l'entreprise à son personnel ou à un tiers.

Le Groupe, compte tenu de la faible ancienneté de ses effectifs, a considéré comme non significatif le montant des engagements de retraite représentatifs de prestations définies au 31 décembre 2023.

Résultat par action

Le Groupe n'étant pas coté sur un marché réglementé, l'application de la norme IAS 33 n'est pas obligatoire. Le Groupe ne présente donc aucun résultat par action dans ses états financiers consolidés.

Produits des activités ordinaires

Conformément aux prescriptions de la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients », les produits de l'activité du Groupe sont reconnus quand les biens ou les services promis aux clients sont fournis et le montant de contrepartie que l'entité s'attend à avoir droit en échange de ces biens ou services. Ce principe fondamental est appliqué sous forme d'un modèle en cinq étapes :

- Identifier les contrats avec des clients.
- Identifier les obligations de prestation prévues au contrat.
- Déterminer le prix de transaction.
- Répartir le prix de transaction entre les différentes obligations de prestation prévues au contrat
- Comptabiliser les produits des activités ordinaires lorsque l'entité a rempli (ou à mesure qu'elle remplit) une obligation de prestation

Plus spécifiquement, les principes suivants de reconnaissance du chiffre d'affaires sont appliqués dans le Groupe :

- Les contrats du Groupe avec des clients pour la vente de services ou de biens (activité de Flex office et l'activité foncière) comprennent généralement une seule obligation de performance. Les produits de la vente de services ou de biens sont comptabilisés au moment où le contrôle de l'actif est transféré au client, généralement à la livraison du produit et selon les incoterms du contrat.
- les produits et le résultat sur contrats de construction (qui concernent exclusivement les chantiers de l'activité promotion immobilière) sont dérogés selon la méthode de l'avancement par les coûts.

GESTION DES RISQUES

Risque de contrepartie

Le risque du crédit, ou de contrepartie, est le risque de perte sur une créance, ou plus généralement celui d'un tiers qui ne paie pas sa dette à temps.

Dans les cas des VEFA, le Groupe demande à l'acquéreur un pourcentage de financement par une banque, généralement entre 40% et 70%, ce qui sécurise le risque de paiement car en cas de défaut de l'acheteur, la banque possède une hypothèque sur le bien et a tout intérêt à continuer de payer pour terminer et valoriser l'ensemble immobilier. Pour la quote-part en fonds propres, le Groupe peut demander selon les cas une Garantie à Première Demande (GAPD), et la mise en place des sûretés dont peuvent bénéficier les vendeurs (privilège du vendeur, hypothèque légale spéciale).

S'agissant de l'activité Flex-Office, le Groupe a mis en place une procédure selon laquelle l'entité créancière met en demeure le client en retard de paiement dans un délai de 20 jours, et fait appel à une société de recouvrement pour tout retard supérieur à 60 jours concernant les factures dont le montant TTC est supérieur à 200€. Pour les factures d'un montant inférieur à 200€, le retard entraîne la résiliation du contrat.

Risque de liquidité :

Le financement du Groupe est réalisé dans le cadre d'une politique mise en œuvre par la Direction financière.

La structure du financement du Groupe est principalement basée sur le recours à des emprunts bancaires.

La trésorerie disponible consolidée (nette des concours bancaires courants et du compte à terme nanti) s'élève à 8.2 M€ au 31 décembre 2023. Le montant de la dette sur emprunts débloqués à la clôture de l'exercice est de 46,6 m€ (24,3 m€ concernant l'activité de promotion, 3,1 m€ pour l'activité de foncière et 19,2 m€ pour l'activité de Flex-Office). Le montant des capitaux restants à tirer sur les emprunts engagés sont de 10,5 m€ (dont 1,5 m€ sur l'activité promotion et 1,4 m€ sur le Flex-Office). Les échéances d'emprunt à venir au cours des 12 prochains mois s'élèvent à 2 m€. Le montant disponible de la trésorerie doit permettre de couvrir les besoins d'investissement des centres Flexo. Par ailleurs, figure dans le bilan consolidé du Groupe un compte à terme de 1 m€ nanti au profit du pool bancaire. Ce dernier pourra être libéré à l'occasion de la validation par les commissaires aux comptes du résultat opérationnel 2023 de l'activité de Flex-Office.

Compte tenu de ces informations, le Groupe considère disposer de suffisamment de disponibilités pour faire face aux besoins de trésorerie liés à ses activités et aux investissements au cours des 12 mois postérieurs à la date de clôture.

Risque de taux

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt du Groupe, qui inclut l'utilisation d'instruments de couverture (caps et collars), vise à limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur le résultat du Groupe, une part des financements du Groupe étant à taux variable.

PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Au 31 décembre 2023, le périmètre de consolidation comprend les sociétés suivantes :

Nom des sociétés du périmètre	Forme juridique	Méthode de consolidation	% Contrôle	% d'Intérêt
Groupe Courtin SAS	Société mère	IG	100%	100%
Courtin Promotion SAS	Filiale	IG	100%	100%
Arcades SCI	Filiale	IG	100%	100%
Centriumsa SCI	Filiale	IG	100%	100%
Cor Natura SAS	Filiale	IG	100%	100%
Sophia Beethoven SAS (*)	Filiale	MEE	50%	50%
Courtin Gestion SAS	Filiale	IG	100%	100%
Navigator SAS	Filiale	IG	100%	100%
Cosmos SAS	Filiale	IG	100%	100%
Flexo SAS	Filiale	IG	100%	99,27%
Flexo Bayonne Anglet Biarritz SAS	Filiale	IG	100%	99,27%
Flexo Bordeaux Euratlantique SAS	Filiale	IG	100%	99,27%
Flexo Lille Villeneuve SAS	Filiale	IG	100%	99,27%
Flexo Lyon Tête d'Or SAS	Filiale	IG	100%	99,27%
Flexo Lyon Bellecour SAS	Filiale	IG	100%	99,27%
Flexo Marseille SAS	Filiale	IG	100%	99,27%
Flexo Montpellier Gare St Roch SAS	Filiale	IG	100%	99,27%
Flexo Nantes Atlantique SAS	Filiale	IG	100%	99,27%
Flexo Nice Aeroport SAS	Filiale	IG	100%	99,27%
Flexo Rennes Digital Park SAS	Filiale	IG	100%	99,27%
Flexo Sophia Antipolis Centrium SAS	Filiale	IG	100%	99,27%
Flexo Toulon Terre et Mer SAS	Filiale	IG	100%	99,27%
Flexo Toulouse SAS	Filiale	IG	100%	99,27%
Flexo Bordeaux Merignac Aeroport SAS	Filiale	IG	100%	99,27%
Flexo Montpellier Cambaceres Gare TGV SAS	Filiale	IG	100%	99,27%
Flexo Paris 1 SAS	Filiale	IG	100%	99,27%
Flexo Paris 2 SAS	Filiale	IG	100%	99,27%
Flexo Paris 3 SAS	Filiale	IG	100%	99,27%
Flexo Rennes 2 SAS	Filiale	IG	100%	99,27%
Flexo Euralille SAS	Filiale	IG	100%	99,27%
Flexo Lyon 3 SAS	Filiale	IG	100%	99,27%
Flexo Strasbourg Parlement Européen SAS	Filiale	IG	100%	99,27%
Flexo Nancy Saint-Jean	Filiale	IG	100%	99,27%

IG : Intégration globale - MEE : Mise en équivalence

(*) : Sophia Beethoven a été liquidée en mai 2023 et ne fait donc plus partie du groupe consolidé au 31/12/2023

Toutes les sociétés comprises dans le périmètre ont clôturé leur exercice au 31 décembre 2023. Elles ont toutes un exercice de 12 mois.

Les entrées de périmètre s'entendent des acquisitions de sociétés, ainsi les nouvelles entités créées et entrées au périmètre 2023 ne sont pas considérées comme entrant dans le champ des variations de périmètre.

NOTES ANNEXES A L'ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE

Actifs non courants

Immobilisations incorporelles

Actifs incorporels	31/12/2022	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Reclassements	31/12/2023
Sites Internet	58 565	250 718	-248 998			60 285
Logiciel	297 263	13 600	-310 863	0	0	0
Immobilisations brutes	355 828	264 318	-559 861	0	0	60 285
Amortissements et pertes de valeur	-51 785	-72 881	83 842	0	0	-40 824
Immobilisations nettes	304 043	191 437	-476 019	0	0	19 461

Ce poste est composé des sites internet de Flexo et Courtin Gestion.

Le fonds de commerce permettant la réalisation de l'activité d'édition de logiciels système et réseau classé sur la ligne « Logiciel » a été cédé en décembre 2023 à SAAS Office par Flexo.

Contrats de location

Les droits d'utilisation se présentent ainsi :

Poste	31/12/2022	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Reclassements	31/12/2023
Droit d'utilisation biens immobiliers	26 716 373	24 612 897	0	0	0	51 329 270
Amortissements droits d'utilisation biens immobiliers	(2 445 089)	(5 009 566)	0	0	0	(7 454 655)
Droits d'utilisation biens mobiliers	179 601	0	0	0	0	179 601
Amortissements droits d'utilisation biens mobiliers	(43 164)	(57 142)	0	0	0	(100 036)
Droits d'utilisation nets	24 407 721	19 546 188		0	0	43 953 910

Le poste droit d'utilisation sur biens immobiliers est composé des droits d'utilisation sur les locations suivantes :

- Les sites opérationnels de Flexo Lille Villeneuve d'Ascq, Flexo Lyon Tête d'Or, Flexo Nantes Atlantis, Flexo Bordeaux Euratlantique, Flexo Bordeaux Mérignac Aéroport, Flexo Montpellier St Roch, Flexo Nice Aéroport, Flexo Euralille, Flexo Paris Monceau, Flexo Rennes Digital, Flexo Sophia Centrium.

Les dettes locatives se décomposent ainsi :

Poste	31/12/2022	Augmentations	Diminutions	Rééval. De la dette	Reclassements	31/12/2023
Passif de location non courant	26 623 023	19 204 322	(1 635 789)	0	0	44 191 556
Passif de location courant	152 824	6 053 477	(152 824)	0	0	6 053 477
Total passifs de location	26 775 847	25 257 799	(1 788 613)	0	0	50 245 033

Le poste passif de location est principalement composé des passifs de location sur les locations précitées dans la section afférente aux droits d'utilisation.

Immobilisations corporelles

Immobilisations corporelles	31/12/2022	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Reclassements	31/12/2023
Autres immobilisations corporelles	8 281 846	5 283 204	-230 776	0	2 560 469	15 894 744
Immobilisations en cours	2 617 877	1 797 697	-34 923	0	-2 560 469	1 820 181
Immobilisations brutes	10 899 723	7 080 901	-265 699	0	0	17 714 925
Amortissements et pertes de valeur	-961 624	-1 856 363	171 513	0	0	-2 646 473
Immobilisations nettes	9 938 099	5 224 538	-94 186	0	0	15 068 452

Les autres immobilisations corporelles sont constituées principalement des agencements, aménagements et mobiliers et concernent les investissements situés :

- à l'actuel siège de Courtin Gestion à Valbonne
- sur les sites opérationnels de Flexo Lille Villeneuve d'Ascq, Flexo Lyon Tête d'Or, Flexo Nantes Atlantis, Flexo Bordeaux Euratlantique, Flexo Bordeaux Mérignac Aéroport, Flexo Montpellier St Roch, Flexo Nice Aéroport, Flexo Euralille, Flexo Paris Monceau, Flexo Rennes Digital, Flexo Sophia Centrium.

Les immobilisations sont évaluées à leur coût historique et sont amorties.

Immeubles de placement

Immeubles	31/12/2022	Acquisitions	Cessions	Variation de périmètre	Variation de la juste valeur en résultat	31/12/2023
Bâtiment D - SCI Centriumsa	4 400 000	0	0	0	0	4 400 000
Bat ECORYZON - SAS Navigator	14 590 082	981 050	0	0	1 442 943	17 014 075
Total	18 990 082	981 050	0	0	1 442 943	21 414 075

Principale hypothèse de détermination de la juste valeur

L'estimation de la juste valeur retenue par le groupe au 31 décembre 2023 est indiquée ci-dessous à partir des informations suivantes :

Actifs	Loyer facial annuel HT	Taux de capitalisation	Valeur vénale droits compris	Droits	Valeur vénale hors droits (1)
Bâtiment D - SCI Centriumsa	306 249	6,50%	4 711 523	6,90%	4 407 412
Batiment ECORYZON - SAS Navigator	1 126 320	6,00%	18 772 000	6,90%	17 560 337

La dernière expertise externe effectuée pour le bâtiment ECORYZON a été réalisée en décembre 2022. La direction du groupe estime qu'il n'existe pas d'indice de perte de valeur depuis cette dernière expertise et a donc retenu la valeur d'expertise de décembre 2022.

La différence entre la juste valeur du bâtiment ECORYZON et le montant inscrit au bilan consolidé correspond au montant des travaux non encore réalisés (13 509 k€ issus du business plan à terminaison – 12 963 k€ valeur comptable).

Participation des entreprises associées

Poste	MOUVEMENTS DE L'EXERCICE					
	31/12/2022	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Reclassements	31/12/2023
Titres mis en équivalence	185 274	0	(185 274)	0	0	0
Total	0	0	(185 274)	0	0	0

Ce poste était composé à l'ouverture par les titres de la société Sophia Beethoven SAS. Cette dernière a été liquidée en mai 2023.

La quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence en 2023 s'élève à (8 792) € se décomposant de la manière suivante :

- Boni de liquidation reçu en 2023 : 176 482 €
- Extourne du produit mis en équivalence en 2022 : (185 274) €
(8 792) €

Autres actifs financiers non courants

Poste	31/12/2022	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Reclassements	31/12/2023
Dépôts et cautionnements	1 403 043	1 229 662	(12 657)	0	0	2 620 047
Total	1 403 043	1 229 662	(12 657)	0	0	2 620 047

Ce poste est principalement composé des dépôts de garantie versés au titre des contrats de location des sociétés Flexo.

Autres actifs non courants

MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

Poste	31/12/2022	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Reclassements	31/12/2023
Comptes courants hors groupe	7 337 500	7 022 098	0	0	0	14 359 598
Autres créances	50 000	0	0	0	0	50 000
Charges constatées d'avance	70 209	250 160	0	0	0	320 639
Total	7 457 709	7 272 258	0	0	0	14 729 967

Les créances sur compte courant concernent deux sociétés ayant des liens capitalistiques avec Groupe Courtin. Ces flux financiers réalisés à l'intérieur du groupe sont couverts par une convention de trésorerie. Cette créance de 14 730 k€ a une échéance supérieure à 5 ans.

Impôts différés actif et passif

MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

Poste	31/12/2022	Autres mouvements	Compensation	Charge/Produit au compte de résultat	31/12/2023
Actifs d'impôts différés	0	(1 750)	(1 632 233)	2 333 752	699 769

MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

Poste	31/12/2022	Autres mouvements	Compensation	Charge/Produit au compte de résultat	31/12/2023
Passifs d'impôts différés	(6 867 267)	0	1 632 233	0	(5 235 034)

Actif / (Passif) Net	(6 867 267)	(1 750)	0	2 333 752	(4 535 265)
-----------------------------	--------------------	----------------	----------	------------------	--------------------

L'impôt différé permet de constater un impôt correspondant au résultat économique de l'exercice au titre des opérations de l'entreprise qui sont amenées à une économie d'impôt non reconnu par la méthode de l'impôt exigible. Les impôts sont calculés au taux uniforme de 25% sur l'ensemble des différences temporelles, y compris l'activation des déficits fiscaux.

Les actifs d'impôts différés figurant au bilan sont constitués pour 700 k€ de l'activation de déficits fiscaux propres pré-intégration fiscale dont la direction a estimé que l'utilisation est fortement probable. Les déficits propres des sociétés concernées s'élèvent à 2 799 k€.

Les déficits n'ayant pas donné à la constatation d'actifs d'impôt différé s'élèvent à 3 825 k€.

Les passifs d'impôt différé s'élèvent 5 235 k€ et sont pour l'essentiel constitués des impôts différés sur la constatation de la marge à l'avancement d'un montant de 3 309 k€ et des impôts latents sur la revalorisation à la juste valeur des immeubles de placement (diminués de l'impôt différé actif sur les déficits propres de Navigator) pour 1 993 k€.

Les actifs d'impôts différés sont compensés avec les passifs d'impôts différés au sein de chaque entité du Groupe comprise dans le groupe d'intégration fiscale, à l'exception des actifs d'impôt différé correspondant aux déficits propres pré-intégration fiscale précités.

Stocks

Poste	31/12/2022		31/12/2023		
		Brut	Provisions	Net	31/12/2023
Promotion immobilière bureaux	11 477 051	13 402 337	0	13 402 337	13 402 337
Total	11 477 051	13 402 337	0	13 402 337	13 402 337

Le montant figurant en stocks au 31/12/2023 correspond intégralement au montant du prix de revient de l'opération Oxygen menée par la filiale Cosmos qui a procédé à la démolition de l'immeuble.

Client et comptes rattachés

Le détail du poste s'analyse comme suit :

Poste	31/12/2023	31/12/2022
Créances clients courantes	527 425	242 522
Créances clients VEFA – actifs sur contrats	5 263 848	20 085 763
Total brut	5 791 274	20 328 284
Provisions	(9 677)	(4 921)
Total net	5 781 597	20 323 364

Les variations significatives observées sur les créances clients VEFA s'expliquent par l'avancement du projet porté Cor Natura, et par la livraison des immeubles A, B, C de Centrium.

Autres actifs courants

Le détail du poste s'analyse comme suit :

Poste	31/12/2023	31/12/2022
Fournisseurs débiteurs	0	136 480
Créances fiscales et sociales	5 428	0
Avances et acomptes versé sur commandes	113 887	
TVA débitrice	8 738 900	7 349 752
Autres créances	1 554 090	1 030 900
Créance d'impôt sur les sociétés	0	0
Charges constatées d'avance	1 811 122	789 325
Total	12 223 427	9 306 456

Les charges constatées d'avance proviennent essentiellement des loyers du 1^{er} trimestre 2024 facturées d'avance par les bailleurs des sociétés de flex-office.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

Le poste « Trésorerie et équivalents de trésorerie » s'élève à 10 536 K€. Il est constitué :

- des soldes des comptes bancaires débiteurs : 9 501 k€
- d'un compte à terme nanti au profit du pool bancaire : 1 035 k€

Le montant de trésorerie nette présentée à la clôture de l'exercice sur le tableau de flux de trésorerie est composé de la trésorerie activé diminué de de la trésorerie passive (figurant en concours bancaires pour 1 332 k€) et du compte à terme nanti (1 035 k€) et s'élève ainsi à la clôture de l'exercice 2023 à 8 169 k€.

Capital social

Le capital social au 31 décembre 2023 est de 1 582 745 € divisé en 15 827 450 actions d'une valeur nominale de 0,10 € chacune. Il est entièrement libéré. Le capital social est composé d'actions ordinaires et qui sont nominatives.

Endettement financier

La dette financière auprès des établissements financiers s'élève au 31 décembre 2023 à 46 558 002 €.

Poste	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 954 530	22 570 376	22 033 097	46 558 002	34 165 049
Total	1 954 530	22 570 376	22 033 097	46 558 002	34 165 049

Les taux d'emprunts sont fixes ou variables, basés sur l'Euribor, pour les financements à moyen et long terme.

L'endettement courant correspond à l'endettement à 1 an au plus.

Autres passifs financiers

Poste	<1 an	1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2023	31/12/2022
Concours bancaires (trésorerie passive)	1 331 693		0	1 331 693	2 422 805
Intérêts courus sur emprunts	200 773			200 773	107 730
Avances actionnaires, Groupe et associés	25		637 806	637 831	664 927
Dépôts et cautionnements			1 997 256	1 997 256	1 403 043
Total	1 532 491	0	2 635 062	4 167 553	4 598 505

Les autres passifs financiers sont constitués des comptes bancaires créditeurs au 31 décembre 2023, des dettes de compte courant envers les associés, et des dépôts de garanties reçus

Dettes fournisseurs et comptes rattachés

Poste	31/12/2023	31/12/2022
Fournisseurs	8 640 670	12 266 874
Total	8 640 670	12 266 874

Les dettes fournisseurs comprennent les factures fournisseurs ainsi que les factures non parvenues. Les dettes fournisseurs ont une échéance à moins d'un an.

Autres passifs courants

Poste	31/12/2023	31/12/2022
Clients créditeurs	0	72 398
Avances et acomptes reçu sur commandes	56 217	
Dettes Sociales	510 680	408 074
Comptes de TVA	3 410 244	5 179 381
Dettes d'IS	717 524	676 955
Autres dettes fiscales		
Créditeurs divers	197 726	216 824
Produits constatés d'avance	1 274 146	331 131
Total	6 166 537	6 884 765

Les principales variations concernent les postes TVA et produits constatés d'avance ; ceux-ci s'expliquent par l'avancement des projets de VEFA et la livraison Centrium, qui ont permis la facturation des tranches supplémentaires du chiffre d'affaires.

Produits opérationnels

Le chiffre d'affaires du Groupe comprend :

- Les revenus dégagés suivant la méthode de l'avancement (IFRS 15) pour les opérations de promotion immobilière.
- Les revenus locatifs du Bâtiment D de l'actif Centrium.
- Les revenus de l'activité de Flex-Office.
- Les autres produits issus des refacturations d'honoraires à des sociétés non consolidées.

Produits par activité 2023	Promotion immobilière	Flex-Office	Foncière	Autres	Total
Chiffre d'affaires	17 749 814	7 622 975	406 010	18 778	25 797 576
Production stockée	1 962 529				1 962 529
Production immobilisée		241 198			241 198
Autres produits liés à l'activité	79	6 600		-683	5 996
Totaux	19 712 422	7 870 773	406 010	18 095	28 007 300

A des fins de comparatif, voici le tableau des produits opérationnels par activité pour l'exercice 2022 :

Produits par activité 2022	Promotion immobilière	Flex-Office	Foncière	Autres	Totaux
Chiffre d'affaires	44 740 635	2 343 660	402 909	1 500	47 488 703
Production stockée	12 262 779				12 262 779
Autres produits liés à l'activité	4	217	28 381	6 061	34 662
Totaux	57 003 418	2 343 877	431 289	7 561	59 786 145

Charges opérationnelles

Le détail des charges d'exploitation par activité s'analyse comme suit :

Charges par activité 2023	Promotion immobilière	Flex-Office	Foncière	Autres (dont charges communes)	Total
Achats consommés et services extérieurs	-9 964 530	-4 405 805	-244 669	-857 304	-15 472 308
Charges de personnel	0	-2 289 014	0	-1 717 111	-4 006 125
Impôts, taxes et versements assimilés	-1 458 209	-135 568	-288 353	-31 481	-1 913 612
Dotations aux amortissements sur actifs	0	-6 774 740	0	-78 382	-6 853 122
Autres charges liées à l'activité	-3 999 938	-13 773	-211	-10 120	-4 024 041
Affectation charges communes	-1 046 843	-1 249 480	-288 392	2 584 715	0
Totaux	-16 469 520	-14 868 381	-821 624	-109 683	-32 269 208

Les dotations aux amortissements de l'activité Flex-Office sont composées pour partie des dotations aux amortissements sur les droits d'utilisation pour 5 012 383 €, liées à l'application de la norme IFRS 16.

A des fins de comparatif, voici le tableau des charges opérationnelles pour l'exercice 2022 :

Charges par activité 2022	Promotion immobilière	Flex-Office	Foncière	Autres (dont charges communes)	Totaux
Achats consommés et services extérieurs	-43 405 264	-1 841 329	-64 906	-613 424	-45 924 923
Charges de personnel	0	-1 006 671	0	-1 404 465	-2 411 136
Impôts, taxes et versements assimilés	17 053	-121 575	-225 969	-36 855	-367 346
Dotations aux amortissements sur actifs	0	-2 729 430	0	-63 251	-2 792 680
Autres charges liées à l'activité	-7	-1 703	0	-298	-2 009
Affectation charges communes	-851 267	-946 626	-173 930	1 971 823	0
Totaux	-44 239 485	-6 647 335	-464 805	-146 470	-51 498 095

EBITDA avec et sans impact de l'IFRS 16

EBITDA	31/12/2023	31/12/2022
Chiffre d'affaires	25 797 576	47 488 703
Achats consommés	-10 274 748	-41 852 947
Charges externes	-5 197 560	-4 071 976
Charges de personnel	-4 006 125	-2 411 136
Impôts et taxes	-1 913 612	-367 346
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions	-6 853 122	-2 792 680
Autres produits et charges opérationnels courants	-371 375	16 963 524
Résultat opérationnel courant consolidé	-2 818 965	12 956 142
Impôts et taxes	1 913 612	367 346
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions	6 853 122	2 792 680
EBITDA consolidé après IFRS16	5 947 768	16 116 168
Loyers	-5 571 905	-2 156 603
Honoraires de commercialisation	-282 922	-222 156
EBITDA consolidé avant IFRS16	92 941	13 737 410

L'EBITDA correspond au résultat opérationnel consolidé du groupe avant impôt et taxes et dotations aux amortissements et dépréciations. Il inclut l'ajustement de juste valeur sur les immeubles de placement. Ce tableau a pour objet de refléter l'EBITDA consolidé sur la base des comptes consolidés (incluant l'impact de l'IFRS 16), d'une part, et l'EBITDA consolidé retraité de l'impact de l'IFRS 16, d'autre part.

Autres charges et produits financiers

Le coût de l'endettement net s'élève à (1 760 050) € sur l'exercice 2023.

Les intérêts sur les passifs de location s'élèvent à (1 135 557) €.

Par ailleurs, voici le détail des autres charges et produits financiers :

- Autres charges financières :
 - 40 k€ sur la société Groupe Courtin correspondant aux commissions de non-utilisation ;
 - 29 k€ sur la société Centrium correspondant aux frais d'emprunt et à la rémunération fonds propres acquéreur
- Autres produits financiers :
 - Courtin Promotion : 61 k€ correspondant aux intérêts créditeurs versés par la banque
 - Groupe Courtin :
 - produits issus des instruments de couverture : 325 k€
 - intérêts créditeurs versé par la banque : 22 k€
 - ajustement de fair value sur instruments de couverture : 280 k€
 - Intérêts de compte courant hors groupe consolidé : 820 k€
 - Intérêts du compte à terme : 42 k€
 - Flexo : 9 k€ d'intérêt créditeurs versés par la banque

Impôt sur les sociétés

Rapprochement entre le produit d'impôt réel et le produit d'impôt théorique

Poste	31/12/2023
Résultat de l'ensemble consolidé	(1 709 239)
Réintégration de la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	8 792
Réintégration de l'impôt exigible	1 480 112
Réintégration des impôts différés	(2 333 752)
Résultat consolidé avant impôt	(2 554 087)
Taux d'impôt en vigueur	25%
Produit d'impôt théorique sur le résultat consolidé	638 522
Ecarts sur différences permanentes	(57 803)
Ecarts sur différences temporaires	36 894
Impôts différés - Actif non constatés sur déficits de l'exercice	(192)
Variation d'Impôts différés - Actif sur l'exercice	(236 033)
Economie sur l'IS exigible issue de l'imputation effective des déficits sur la base taxable	412 625
Ecarts sur les taux d'imposition	(21 242)
Crédit d'impôt recherche / innovation	80 868
Produit d'impôt réel sur le résultat consolidé	853 639

ENGAGEMENTS HORS BILAN ET PASSIFS EVENTUELS

Engagements hors bilan

Au 31 décembre 2023 les engagements hors bilan des sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale se présentent comme suit :

Engagements donnés	31/12/2023
Hypothèques	3 300 000
Privilèges de prêteurs de deniers	15 750 000
Garanties financières d'achèvement des travaux	26 136 985
GAPD sur contrats de location Flexo	2 407 995
Nantissement d'un compte à terme	1 035 029
Total	48 629 009

Engagements reçus	31/12/2023
Lignes de crédit non utilisées	10 518 533
Engagements restants acquéreurs VEFA HT	6 706 738
Autres cautions	25 000 000
Total	42 225 271

Opérations avec les parties liées

Le Groupe Courtin a des comptes courants avec les sociétés suivantes :

- HGC pour 14 353 k€ à l'actif et 624 k€ au passif
- Courtin Manco pour 6 k€ à l'actif

Ces sommes sont couvertes par une convention de trésorerie rémunérée.

Rémunération du dirigeant

Le dirigeant n'est pas rémunéré au titre de ses fonctions de mandataire social de la société.

Distribution de dividendes

Un acompte sur dividendes de 2 400 000 a été versé au cours de l'exercice 2023.

EVENEMENTS POST-CLÔTURE

- Le projet de VEFA porté par la société Cor Natura été livré en juillet 2024.
- Depuis la clôture, le plafond de l'enveloppe bancaire Flex-O accordée par le pool bancaire CECAZ/BPMED/ARKEA a été augmenté de 15 000 000 € à 25 000 000€. Ce relèvement a fait l'objet d'un avenant au contrat de prêt bancaire en janvier 2024.

(La « Société »)

<p>RAPPORT DE GESTION SUR LES OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023</p>

Chers Actionnaires,

Conformément aux dispositions légales et statutaires en vigueur, le présent rapport a été établi par votre Présidente à l'effet de vous rendre compte de l'activité et des résultats de la Société, au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2023 et soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice ainsi que les comptes consolidés.

Le présent rapport de gestion, les comptes annuels, et les comptes consolidés le texte des décisions soumises à votre approbation et, plus généralement, les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition au siège social ou vous ont été communiqués dans les délais légaux.

A cet effet, vous serez amenés à vous prononcer, le 24 juin 2024, sur l'ordre du jour suivant :

- Lecture du rapport de gestion ;
- Approbation des comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2023
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023
- Affectation du résultat de l'exercice social clos le 31 décembre 2023
- Mention des conventions visées à l'article L.227-10 du code de commerce ;
- Pouvoirs en vue des formalités légales.

I. SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE SOCIAL CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

Conformément aux dispositions des articles L. 232-1, L. 233-6 et R.225-102 du Code de commerce, nous vous présentons ci-après, pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, la situation de la Société durant l'exercice écoulé, les progrès réalisés ou les difficultés rencontrées, son évolution prévisible, les événements importants survenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle le présent rapport est établi, ainsi que les activités de la Société et de ses filiales en matière.

Situation de la Société durant l'exercice écoulé

Au cours de l'exercice, la société par décision de son Associé unique, en date du 21 février 2023 à autoriser le versement d'un acompte sur dividendes, au titre des exercices 2021 et 2022 pour un montant de deux millions six cent soixante-cinq mille euros (2 665 000€).

GROUPE COURTIN

Société par actions simplifiée au capital de 1 582 745 euros

Siège social : 230 route des Dolines - Centrium, 06560 Valbonne

882 490 410 RCS Grasse

Au niveau de l'activité de flex-office opérée par FLEX-O :

La société a procédé en date du 1^{er} septembre 2023, à la nomination de M Christophe COURTIN, en qualité de Directeur Général et à la nomination de M Nicolas MAYCMAZ, en qualité de Directeur Général Délégué.

La société a procédé en date du 22 décembre 2023 à la cession de son application IT, pour un montant de 2 100 000 euros, par le biais d'une cession de fonds de commerce au profit de la SAS Saas Office.

Les sociétés FLEXO RENNES DIGITAL PARK , FLEXO MONTPELLIER GARE ST ROCH, filiales de FLEX-O ont effectivement démarré leur activité en 2023.

Au niveau de l'activité de promotion immobilière opérée par COURTIN PROMOTION :

La SCI CENTRIUM, filiale de COURTIN PROMOTION a livré en date du 14 janvier 2023 son ensemble immobilier Centrium, situé au 230 route des Dolines à Valbonne Sophia Antipolis.

En date du le 20 février 2023, la société a reçu 7 792 200 € de dividendes d'ARCADES au titre de l'exercice écoulé 2023

En date du 21 février 2023, sur décision de son associé unique, la société a autorisé le versement d'un acompte sur dividendes au profit de la société GROUPE COURTIN, pour un montant de pour un montant de huit millions d'euros (8 000 000€).

La SAS NAVIGATOR, filiale de COURTIN PROMOTION a terminé en date du 23 mars 2023 la réhabilitation de son ensemble immobilier NAVIGATOR, situé au 230 route des Lucioles à Valbonne Sophia Antipolis.

La société a acté en date du 3 mai 2023, la dissolution de la SAS Sophia Beethoven détenue conjointement avec la société VALIMMO REIM.

Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice social et perspectives d'avenir

L'évolution prévisible et les perspectives du Groupe à compter du 1^{er} janvier 2024 sont les suivantes :

- La livraison des constructions en VEFA des deux bâtiments de la société Cor Natura en juillet 2024,
- La commercialisation locative des lots encore disponibles de Navigator,
- S'agissant du projet de promotion immobilière « Oxygen », la société COSMOS est actuellement en recherche de développement commercial,
- Le développement de l'activité de Flex-Office avec l'implantation de nouveaux centres dans la capitale (le centre de paris Saint-Lazare ouvrira notamment ses portes courant 2024) et également en régions.

Activités en matière de recherche et de développement

La Société n'a pas engagé de frais dans ce domaine durant l'exercice écoulé.

GROUPE COURTIN

Société par actions simplifiée au capital de 1 582 745 euros

Siège social : 230 route des Dolines - Centrium, 06560 Valbonne

882 490 410 RCS Grasse

Synthèse exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société

Au cours de l'année écoulée, le secteur immobilier a fait face à des défis importants, notamment en raison de fluctuations des taux d'intérêt et la volatilité des investisseurs face aux incertitudes économiques globales. Cependant, notre société a réussi à maintenir une croissance modérée avec la livraison des derniers programmes et une commercialisation constante de nos surfaces. A noter que nous n'avons pas d'opérations en difficultés dans notre portefeuille et que nous avons les moyens de porter le terrain d'OXYGEN (SAS COSMOS) notamment ; ceci nous confère une bonne résilience économique et la capacité à saisir des opportunités.

D'autre part, FLEX-O continue de grandir et tend vers l'équilibre financier à moyen terme.

Ratio d'endettement et covenants bancaires maîtrisés grâce à une gestion prudente des emprunts et de la trésorerie au niveau du groupe.

Face à l'incertitude persistante, nous continuons de prioriser la flexibilité financière et l'adaptabilité stratégique. Nos efforts se concentrent sur la maximisation de la valeur des actifs existants, l'exploration de nouvelles opportunités de revenus et le maintien d'un bilan solide pour soutenir des investissements futurs judicieux.

II. PRESENTATION DES COMPTES ET PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT COMPTABLE DE LA SOCIETE

Comptes de l'exercice

Les comptes annuels qui vous sont présentés ont été établis dans le respect des dispositions du plan comptable et en observant les principes de prudence et de sincérité.

Nous vous présentons ci-après les comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2023.

	Exercice social clos 31 décembre 2023
- Le chiffre d'affaires net s'élève à	0 €
- Le total des produits d'exploitation s'élève à	49 140,01 €
- Le total des charges d'exploitation s'élève à	508 265,16 €
D'où un résultat d'exploitation de	- 459 125,15 €
- Le total des produits financiers s'élève à	10 474 962,92 €
- Le total des charges financières s'élève à	2 081 697,14€
D'où un résultat financier de	8 393 265,78 €
- Le résultat courant avant impôts est donc de	7 934 140,63 €
- Le total des produits exceptionnels s'élève à	€
- Le total des charges exceptionnelles s'élève à	€
D'où un résultat exceptionnel de	0 €
- Impôt sur les bénéfices	1 480 112€
D'où un résultat net de	6 454 028,63 €

GROUPE COURTIN

Société par actions simplifiée au capital de 1 582 745 euros
Siège social : 230 route des Dolines - Centrium, 06560 Valbonne
882 490 410 RCS Grasse

En conséquence, les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2023 se soldent par un bénéfice de 6 454 028,63 euros.

A la clôture de l'exercice notre Société ne comptait pas de salariés.

Communication des charges somptuaires (Code général des impôts, art. 223 quater et 39-4)

En application des dispositions de l'article 223 *quater* du Code général des impôts, nous vous indiquons que la Société n'a supporté aucune dépense ou charge non déductible visée à l'article 39-4 dudit Code.

Communication des charges non déductibles fiscalement (Code général des impôts, art. 223 quinquies et 39-5)

En application des dispositions de l'article 223 *quinquies* du Code général des impôts, nous vous indiquons que la Société n'a supporté aucune dépense ou charge non déductible visée à l'article 39-5 dudit Code.

Résultat de l'exercice et proposition d'affectation du résultat

Nous soumettons à votre approbation les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de l'exercice social clos le 31 décembre 2023 qui font apparaître un bénéfice de 6 454 028,63 euros.

Nous vous demandons ainsi d'approuver les comptes tels qu'ils vous sont présentés et de donner quitus entier et sans réserve à la Présidente pour sa gestion au titre de l'exercice social clos le 31 décembre 2023.

Nous vous proposons d'affecter ce bénéfice au poste « Report à Nouveau » qui après affectation présentera un solde créditeur de 2 909 676,41 euros.

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous précisons que notre Société a procédé aux distributions de dividendes suivantes au titre des trois derniers exercices :

EXERCICE	DIVIDENDE NET PAR ACTION (EN €)
31 décembre 2023	2 665 000 €
31 décembre 2022	N/A
31 décembre 2021	N/A

Il a été préparé conformément aux normes comptables internationales (IFRS) et aux réglementations locales en vigueur. L'objectif est de fournir une vue d'ensemble des performances financières et opérationnelles de l'ensemble du groupe.

III-1. ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2023

Les comptes consolidés qui vous sont présentés conformément aux normes comptables internationales (IFRS) et aux réglementations locales en vigueur. L'objectif est de fournir une vue d'ensemble des performances financières et opérationnelles de l'ensemble du groupe.

GROUPE COURTIN

Société par actions simplifiée au capital de 1 582 745 euros

Siège social : 230 route des Dolines - Centrium, 06560 Valbonne

882 490 410 RCS Grasse

Nous vous présentons ci-après les comptes consolidés du Groupe Courtin de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Bilan actif consolidé

Immobilisations incorporelles : 19 461 Euros
Immobilisations corporelles : 15 068 452
Droits d'utilisation : 51 508 871 euros
Amortissements des droits d'utilisation (7 554 961) euros
Immeubles de placement : 21 414 075 euros
Immobilisations financières : 2 620 047 euros
Impôts différés – actif : 699 769 euros
Autres actifs non courants : 14 729 967 euros
Actif non courant : 98 505 682 euros

Stocks et en-cours : 13 402 337 euros
Clients et comptes rattachés : 5 781 597 euros
Instruments financiers actif : 549 051 euros
Autres actifs courants : 12 223 427 euros
Trésorerie et équivalents de trésorerie : 10 535 744 euros
Actif courant : 42 492 156 euros

Total actif 140 997 838 euros

Bilan passif consolidé

Capital : 1 582 745 euros
Primes liées au capital : 14 506 467 euros
Réserves : 5 606 105 euros
Résultat net (Part du groupe) (1 654 965) euros

Capitaux propres attribuables aux actionnaires du groupe 20 040 352 Euros

Intérêts ne conférant pas le contrôle (105 317) Euros

Total capitaux propres : 19 935 035 euros

Impôts différés – passif : 5 235 034 euros
Endettement non courant : 46 600 728 euros
Dettes de location non courantes : 44 191 556 euros
Autres passifs non courants : 637 806 euros
Passif non courant : 96 665 123 euros

Provisions courantes : 50 000 euros
Endettement courant : 3 486 995 euros
Dettes de location courantes : 6 053 477 euros
Fournisseurs et comptes rattachés : 8 640 670 euros
Autres passifs courants : 6 166 537 euros
Passif courant : 24 397 679 euros

Total passif 140 997 838 euros

GROUPE COURTIN

Société par actions simplifiée au capital de 1 582 745 euros

Siège social : 230 route des Dolines - Centrium, 06560 Valbonne

882 490 410 RCS Grasse

III-2. ETAT DU RESULTAT GLOBAL AU 31 DECEMBRE 2023

Chiffre d'affaires 25 797 576 Euros

Achats consommés : (10 274 748) euros

Charges externes : (5 197 560) euros

Charges de personnel : (4 006 125) euros

Impôts et taxes : (1 913 612) euros

Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions : (6 853 122) euros

Autres produits et charges opérationnels courants : 1 665 496 euros

Résultat Opérationnel (1 153 469) euros

Coût de l'endettement financier net : (1 760 050)

Autres produits et charges financiers : 359 433 euros

Dont charges financières sur droits d'utilisation : (1 135 557) euros

Résultat financier : (1 400 617) euros

Impôts sur les résultats : 853 640 euros

Quote-part de résultat des entreprises associées : (8 792) euros

Résultat net des activités poursuivies : (1 709 239) euros

Résultat net de l'ensemble consolidé : (1 709 239) euros

Intérêts minoritaires : (54 274) euros

Résultat net attribuable aux actionnaires du groupe : (1 654 964) euros

Total résultat & gains/ pertes comptabilisés en capitaux propres : (1 709 239)

III-3. ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2023

Résultat net total des entités consolidés : (1 709 239) euros

Élimination de la quote-part de résultat des sociétés MEE : 8 792 euros

Dividendes reçus des mises en équivalence : 176 482 euros

Dotations nettes aux amortis. dépr. et provisions : 6 848 375 euros

Éléments calculés ou gains/pertes liés aux var. de juste valeur : (1 723 894) euros

Élimination des plus ou moins-values de cessions d'actifs : (1 529 796) euros

CAF après coût de l'endettement financier 2 070 720 euros

Coût de l'endettement financier : 1 760 050 Euros

Charge d'impôt de la période, y compris impôts différés : (853 640) euros

CAF après coût de l'endettement financier et impôts : 2 977 131 euros

Variation du BFR : (4 273 465) euros

Flux net de trésorerie génère par l'exploitation :(1) 1 296 334 euros

Acquisitions d'immobilisations : (33 246 734) euros

Cessions d'immobilisations : 2 101 000 euros

Réduction des autres immobilisations financières : 12 657 euros

Variation nette des placements à court terme : 472 593 euros

Flux net de trésorerie génère par l'investissement :(2) 30 660 485 euros

GROUPE COURTIN

Société par actions simplifiée au capital de 1 582 745 euros
Siège social : 230 route des Dolines - Centrium, 06560 Valbonne
882 490 410 RCS Grasse

Variation nette des emprunts: 33 743 980 euros
Dont remboursements des droits d'utilisation (IFRS16) : (1 788 613) euros
Dividendes reçus/versés de la société mère : (2 400 000) euros
Variation des autres passifs non courants - dépôt et cautionnements: 1 111 661 euros

Flux net de trésorerie génère par les opérations de financement : (3) 32 455 640 euros

Variation de flux de trésorerie (1+2+3) 498 822 euros

Trésorerie : ouverture 7 938 300 euros

Trésorerie : correction à nouveaux/ reclassements 268 100 euros

Trésorerie : clôture 8 169 022 euros

III-4. ETAT DE VARIATION DE CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2023

Capital : 1 582 745 euros

Réserves légales et primes liées au capital : 14 506 467 euros

Réserves consolidées attribuables aux actionnaires : 5 606

104

Résultat global attribuables aux actionnaires : (1 654 964) euros

Capitaux propres attribuables aux actionnaires : 20 040 352 euros

Intérêts minoritaires : (105 317) euros

Capitaux propres de l'ensemble consolidés : 19 935 035 euros

Approbation du Résultat de l'exercice consolidé

Nous soumettons à votre approbation les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 qui font apparaître une perte net de l'ensemble consolidé de 1 709 239 euros.

Nous vous demandons ainsi d'approuver les comptes tels qu'ils vous sont présentés et de donner quitus entier et sans réserve à la Présidente pour sa gestion au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

III-5. ETAT DES RESULTATS DES FILLIALES PAR SECTEUR D'ACTIVITE AU 31 DECEMBRE 2023

Au niveau de l'activité de promotion immobilière opérée COURTIN PROMOTION

Etat du résultat net	Entités
Chiffre d'affaires	18 155 823
Achats consommés	(9 797 175)
Charges externes	(1 747 258)
Charges de personnel	
Impôts et taxes	(1 746 562)
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions	0
Autres produits et charges opérationnels courants	(2 037 541)
Eliminations intra-groupe (résultat opérationnel courant)	
Résultat opérationnel courant	2 827 287

GROUPE COURTIN

Société par actions simplifiée au capital de 1 582 745 euros

Siège social : 230 route des Dolines - Centrium, 06560 Valbonne

882 490 410 RCS Grasse

Produits opérationnels non courants	1 735 661
Charges opérationnelles non courantes	(370 254)
Autres produits et charges opérationnels	1 365 407
<hr/>	
Eliminations intra-groupe (résultat opérationnel)	
Dépréciations des écarts d'acquisition	
Résultat opérationnel	4 192 694
<hr/>	
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	
Coût de l'endettement financier brut	(1 079 518)
Coût de l'endettement financier net	(1 079 518)
<hr/>	
Autres produits et charges financiers	1 391 439
Eliminations intra-groupe (résultat financier)	
Résultat financier	311 920
<hr/>	
Impôts sur les résultats	2 441 200
Quote-part de résultat des entreprises associées	(8 792)
Résultat net des activités poursuivies	6 937 022
<hr/>	
Résultat net des activités abandonnées	
Résultat net de l'ensemble consolidé	6 937 022
<hr/>	
Intérêts minoritaires	4 689
Résultat net (Part du groupe)	6 932 334
<hr/>	
Résultat net (Part du groupe)	6 932 334
Contrôle	

Au niveau de l'activité de flex-office opérée par FLEXO

Etat du résultat net	Entités
<hr/>	
Chiffre d'affaires	8 179 607
Achats consommés	(439 276)
Charges externes	(5 772 642)
Charges de personnel	(2 289 014)
Impôts et taxes	(135 568)
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions	(6 774 740)
Autres produits et charges opérationnels courants	234 026
Eliminations intra-groupe (résultat opérationnel courant)	
Résultat opérationnel courant	(6 997 607)
<hr/>	
Produits opérationnels non courants	2 283 805
Charges opérationnelles non courantes	(484 553)
Autres produits et charges opérationnels	1 799 252
<hr/>	
Eliminations intra-groupe (résultat opérationnel)	
Dépréciations des écarts d'acquisition	
Résultat opérationnel	(5 198 356)
<hr/>	
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	
Coût de l'endettement financier brut	(1 136 528)
Coût de l'endettement financier net	(1 136 528)

GROUPE COURTIN

Société par actions simplifiée au capital de 1 582 745 euros
Siège social : 230 route des Dolines - Centrium, 06560 Valbonne
882 490 410 RCS Grasse

Autres produits et charges financiers	(1 119 054)
Eliminations intra-groupe (résultat financier)	(0)
Résultat financier	(2 255 582)
<hr/>	
Impôts sur les résultats	15 417
Quote-part de résultat des entreprises associées	
Résultat net des activités poursuivies	(7 438 521)
<hr/>	
Résultat net des activités abandonnées	
Résultat net de l'ensemble consolidé	(7 438 521)
<hr/>	
Intérêts minoritaires	
Résultat net (Part du groupe)	(7 438 521)
<hr/>	
Résultat net (Part du groupe)	(7 438 521)
Contrôle	
<hr/>	

IV. FILIALES ET PARTICIPATIONS

Prises de participations significatives en France ou prise de contrôle

Néant

Filiales et sociétés contrôlées en France et à l'étranger

Au 31 décembre 2023, la société détient donc le contrôle direct de trois filiales dans les conditions suivantes :

Courtin Gestion Sas	100% des parts
Courtin Promotion Sas	100% des parts
Flexo Sas	100% des parts

Au 31 décembre 2023, la société détient donc le contrôle indirect de 28 filiales dans les conditions suivantes :

Flexo Bayonne Anglet Biarritz	100% des parts
Flexo Bordeaux Euratlantique	100% des parts
Flexo Lille Villeneuve d'Ascq	100% des parts
Flexo Lyon Tête d'Or	100% des parts
Flexo Lyon Bellecour	100% des parts
Flexo Marseille	100% des parts
Flexo Montpellier Gare St Roch	100% des parts
Flexo Nantes Atlantis	100% des parts
Flexo Nice Aéroport	100% des parts
Flexo Rennes Digital Park	100% des parts
Flexo Sophia Antipolis Centrium	100% des parts
Flexo Toulon Terre et Mer	100% des parts
Flexo Toulouse	100% des parts
Flexo Strasbourg Parlement Européen	100% des parts

GROUPE COURTIN

Société par actions simplifiée au capital de 1 582 745 euros

Siège social : 230 route des Dolines - Centrium, 06560 Valbonne

882 490 410 RCS Grasse

Flexo Bordeaux Mérignac Aéroport	100% des parts
Flexo Montpellier Cambacérès Gare TGV	100% des parts
Flexo Lille Gare Europe	100% des parts
Flexo Paris Monceau	100% des parts
Flexo Paris St Lazare	100% des parts
Flexo Paris 3	100% des parts
Flexo Rennes 2	100% des parts
Flexo Lyon Part Dieu	100% des parts
Flexo Nancy St Jean	100% des parts
Sas Navigator	100% des parts
Sas Cosmos	100% des parts
Sci Centriumsa	99,90% des parts
Sci Arcades	99,90% des parts
Sas Cor Natura	100% des parts

Elle ne détient aucune de ses propres actions.

V. INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL

Renseignements relatifs à la répartition du capital social et aux actions d'autocontrôle (Code de commerce, art. L. 233-13 et L. 247-2)

Au 31 décembre 2023, le capital social de notre Société s'élevait à la somme un million cinq cent quatre-vingt-deux mille sept cent quarante-cinq (1.582.745) euros Il était divisé en quinze millions huit cent vingt-sept mille quatre cent cinquante (15.827.450) actions, de dix centimes d'euro (0,10 €) de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie, souscrites en totalité et intégralement libérées

Actions achetées et vendues au titre de l'intéressement des salariés aux fruits de l'expansion de l'entreprise (Code de commerce, art. L. 225-208, L. 225-209 et L. 225-211)

Aucune action gratuite ou option de souscription ou d'achat d'actions n'a été consentie par la Société au cours de l'exercice.

VI. CONVENTIONS DE L'ARTICLE L.227-10 DU CODE DE COMMERCE

Au niveau de la Société :

Nous vous indiquons qu'aucune convention visée à l'article L. 227-10 du Code de commerce n'est intervenue au titre de l'exercice écoulé. Toutefois, la société a procédé en date du 28 novembre 2023, à la signature d'un avenant n° 3 à la Convention de gestion décentralisée de trésorerie précédemment signée en date du 30 janvier 2020, afin de constater le transfert de siège social de la société et des autres signataires de la convention, ainsi que l'adhésion d'une nouvelle société mandante.

GROUPE COURTIN

Société par actions simplifiée au capital de 1 582 745 euros
Siège social : 230 route des Dolines - Centrium, 06560 Valbonne
882 490 410 RCS Grasse

Au niveau de l'activité de flex-office opérée par FLEX-O

Nous vous indiquons qu'aucune convention visée à l'article L. 227-10 du Code de commerce n'est intervenue au titre de l'exercice écoulé. Toutefois, la société a procédé à la signature d'avenants à des conventions précédemment conclues et notamment à la signature :

- En date du 28 novembre 2023, d'un avenant n° 3 à la Convention de gestion décentralisée de trésorerie précédemment signée en date du 30 janvier 2020, afin de constater le transfert de siège social de la société et des autres signataires de la convention, ainsi que l'adhésion d'une nouvelle société mandante.
- En date du 28 novembre 2023, d'un avenant n° 3 à la Convention de prestation de services précédemment signée en date du 14 novembre 2020, avec ses filiales afin de constater le transfert de siège social de certaines de filiales/ bénéficiaires des prestations ainsi que l'adhésion de nouveaux bénéficiaires.
- En date du 21 décembre 2023, d'un avenant n° 5 à la Convention d'avance en compte courant précédemment signée avec M. Christophe COURTIN en date du 15 janvier 2020, afin de constater le changement de dénomination sociale et le transfert du siège social d'un certain nombre des sociétés bénéficiaires ainsi que l'adhésion de nouveaux emprunteurs.

Au niveau de l'activité de promotion opérée par COURTIN PROMOTION :

Nous vous indiquons qu'aucune convention visée à l'article L. 227-10 du Code de commerce n'est intervenue au titre de l'exercice écoulé. Toutefois, la société a procédé en date du 28 novembre 2023, à la signature d'un avenant n° 3 à la Convention de gestion décentralisée de trésorerie précédemment signée en date du 30 janvier 2020, afin de constater le transfert de siège social de la société et des autres signataires de la convention, ainsi que l'adhésion d'une nouvelle société mandante.

Nous espérons que ces propositions recevront votre agrément et que vous voudrez bien prendre les décisions correspondantes.

Associé unique, représentée par son Président, Monsieur Christophe COURTIN, dûment habilité

HGC

230 Route Des Dolines Centrium,
06560 Valbonne
N° Siret : 882 008 501 00026