

## **SA COURBET HERITAGE**

Société anonyme au capital de 9 861 997 €  
58, avenue d'Iéna 75116 PARIS  
552 108 450 RCS PARIS

---

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024**

---



KAUFMANN & ASSOCIES  
8, Avenue Bertie Albrecht  
75008 PARIS  
Tél. : 01.45.62.01.17  
Fax : 01.45.62.01.18  
e-mail : [ekaufmann@k-a.fr](mailto:ekaufmann@k-a.fr)



A l'assemblée générale de la société SA COURBET HERITAGE,

## I. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SA COURBET HERITAGE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## II. Fondement de l'opinion

### *Référentiel d'audit*

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie «Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels» du présent rapport.

### *Indépendance*

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> juillet 2023 à la date d'émission de notre rapport.

## III. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

/

#### IV. Vérification spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

##### ***Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires***

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

##### ***Informations relatives au gouvernement d'entreprise***

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

#### **V. Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

/

## VI. Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

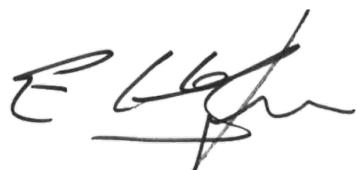
- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

/w

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 13 juin 2025

KAUFMANN & ASSOCIES  
Représentée par



Emmanuel KAUFMANN  
Associé



SA COURBET HERITAGE

58 AVENUE D'IENA  
75116 PARIS

ETATS FINANCIERS

DU 01/07/2023 AU 31/12/2024

Société d'Expertise Comptable, 217-219 rue du Faubourg Saint Honoré 75008 PARIS

Tél. 01 56 90 19 00 - Fax 01 56 90 19 10  
[www.fidu-rive-gauche.com](http://www.fidu-rive-gauche.com)

Société par Actions Simplifiée au capital de 50 000 Euros  
SIREN 305 545 543 - APE 6920Z - TVA FR 27305545543

# Bilan Actif

		31/12/2024		30/06/2023
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net
				Net
	Capital souscrit non appelé (I)			
ACTIF IMMOBILISE	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			
	Frais d'établissement			
	Frais de développement			
	Concessions brevets droits similaires			
	Fonds commercial (1)			
	Autres immobilisations incorporelles			
	Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
	Terrains			
	Constructions			
	Installations techniques,mat. et outillage indus.			
	Autres immobilisations corporelles			
	Immobilisations en cours			
	Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>			
	Participations évaluées selon mise en équival.			
	Autres participations	16 148 435	16 148 435	3 500 105
	Créances rattachées à des participations	12 291 374	12 291 374	4 424 553
	Autres titres immobilisés	210 236	210 236	
	Prêts	1 742 147	1 742 147	
	Autres immobilisations financières			
	<b>TOTAL (II)</b>	<b>30 392 191</b>		<b>7 924 658</b>
ACTIF CIRCULANT	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>			
	Matières premières, approvisionnements			
	En-cours de production de biens			
	En-cours de production de services			
	Produits intermédiaires et finis			
	Marchandises			
	<b>Avances et Acomptes versés sur commandes</b>			
COMPTES DE REGULARISATION	<b>CREANCES (3)</b>			
	Créances clients et comptes rattachés	1 704 680	1 704 680	955 206
	Autres créances	398 960	398 960	503 087
	Capital souscrit appelé, non versé			
	<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>			
	<b>DISPONIBILITES</b>	49	49	76 040
	Charges constatées d'avance	6 320	6 320	17 750
	<b>TOTAL (III)</b>	<b>2 110 010</b>		<b>1 552 083</b>
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	104 438	104 438	
	Primes de remboursement des obligations (V)			
	Ecart de conversion actif (VI)			
	<b>TOTAL ACTIF (I à VI)</b>	<b>32 606 638</b>		<b>9 476 741</b>

(1) dont droit au bail

(2) dont immobilisations financières à moins d'un an

(3) dont créances à plus d'un an

# Bilan Passif

		31/12/2024	30/06/2023
<b>Capitaux Propres</b>			
	Capital social ou individuel	9 861 997	862 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	20 840	20 840
	Ecarts de réévaluation		
	<b>RESERVES</b>		
	Réserve légale	22 500	22 500
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	(185 847)	(974)
	<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>66 013</b>	<b>(184 873)</b>
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées	13 013	
		<b>Total des capitaux propres</b>	<b>9 798 517</b>
			<b>719 493</b>
<b>Autres fonds propres</b>	Produits des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
		<b>Total des autres fonds propres</b>	
<b>Provisions</b>	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
		<b>Total des provisions</b>	
<b>DETTES (1)</b>	<b>DETTES FINANCIERES</b>		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires	1 350 000	
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)	2 790 166	
	Emprunts et dettes financières divers (3)	15 511 435	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		7 688 855
	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 410 437	906 340
	Dettes fiscales et sociales	298 782	161 016
	<b>DETTES DIVERSES</b>		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	447 302	1 037
		<b>Total des dettes</b>	<b>22 808 122</b>
			<b>8 757 248</b>
	Ecarts de conversion passif		
		<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>32 606 638</b>
			<b>9 476 741</b>
	Résultat de l'exercice exprimé en centimes	66 013,21	(184 872,91)
(1)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	4 260 925	1 068 393
(2)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		
(3)	Dont emprunts participatifs		

# Compte de Résultat 1/2

31/12/2024

30/06/2023

	France	Exportation	18 mois	12 mois
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>				
Ventes de marchandises				
Production vendue (Biens)				
Production vendue (Services et Travaux)	1 469 829		1 469 829	796 005
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>1 469 829</b>		<b>1 469 829</b>	<b>796 005</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			6 500	
Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges				
Autres produits			88	
<b>Total des produits d'exploitation (1)</b>	<b>1 476 416</b>			<b>796 005</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>				
Achats de marchandises				
Variation de stock				
Achats de matières et autres approvisionnements				
Variation de stock				
Autres achats et charges externes			1 534 328	741 258
Impôts, taxes et versements assimilés				
Salaires et traitements			47 455	67
Charges sociales du personnel				
Cotisations personnelles de l'exploitant				
Dotations aux amortissements :				
- sur immobilisations				
- charges d'exploitation à répartir			62 663	
Dotations aux dépréciations :				
- sur immobilisations				
- sur actif circulant				
Dotations aux provisions				
Autres charges			36	
<b>Total des charges d'exploitation (2)</b>	<b>1 644 481</b>			<b>741 325</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>(168 065)</b>	<b>54 680</b>

# Compte de Résultat 2/2

31/12/2024

30/06/2023

		<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(168 065)</b>	<b>54 680</b>
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré			
PRODUITS FINANCIERS	De participations (3) D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3) Autres intérêts et produits assimilés (3) Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		135 171 477 577	27 757
	<b>Total des produits financiers</b>	<b>612 748</b>		<b>27 757</b>
CHARGES FINANCIERES	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions Intérêts et charges assimilées (4) Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		717 056	267 310
	<b>Total des charges financières</b>	<b>717 056</b>		<b>267 310</b>
	<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>(104 308)</b>		<b>(239 553)</b>
	<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>(272 373)</b>		<b>(184 873)</b>
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		351 748	
	<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>351 748</b>		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		349 13 013	
	<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>13 362</b>		
	<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>338 386</b>		
	PARTICIPATION DES SALARIES IMPOTS SUR LES BENEFICES			
	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>2 440 912</b>		<b>823 762</b>
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2 374 899</b>		<b>1 008 635</b>
	<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>66 013</b>		<b>(184 873)</b>

(1) dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) dont charges afférentes à des exercices antérieurs

(3) dont produits concernant les entreprises liées

(4) dont intérêts concernant les entreprises liées

# Règles et Méthodes Comptables

Les comptes annuels de l'exercice ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière et dans le respect du principe de prudence.

Le bilan de l'exercice présente un total de **32 606 638 euros**.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total **produits** de **2 440 912** euros et un total **charges** de **2 374 899** euros, dégageant ainsi un **résultat** de **66 013 euros**.

L'exercice considéré débute le **01/07/2023** et finit le **31/12/2024**.

Il a une durée de **18** mois.

Les conventions générales comptables ont été appliquées conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation.
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Aucun changement dans les méthodes d'évaluation et dans les méthodes de présentation n'a été apporté.

Les principales méthodes utilisées sont :

## Immobilisations

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée normale d'utilisation des biens.

Les éléments non amortissables de l'actif immobilisé sont inscrits pour leur valeur brute constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

# Règles et Méthodes Comptables

## Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont inscrits pour leur valeur brute constituée par le coût d'acquisition incluant les frais d'acquisition. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

## Stocks et en cours

Les matières et marchandises ont été évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).

Les produits en cours de production ont été évalués à leur coût de production.

Une provision pour dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels de vente, est effectuée lorsque cette valeur brute est supérieure.

## Créances et dettes

Les créances et les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

Les créances clients présentées dans le tableau de financement, ont été retenues pour leur valeur brute, conformément aux principes comptables.

## Disponibilités

Les liquidités disponibles en banque ou en caisse ont été évaluées pour leur valeur nominale.

# Règles et Méthodes Comptables

## Achats

Les frais accessoires d'achat payés à des tiers n'ont pas été incorporés dans les comptes d'achat, mais ont été comptabilisés dans les différents comptes de charge correspondant à leur nature.

## Faits importants intervenus lors de l'exercice

Il est à noter que lors de l'exercice sont intervenus les évènements suivants :

### **Courbet Héritage :**

Augmentation du capital de la société de 8 999 997,00€ en compensation de la créance de la société OTT Héritage le 28 juin 2024.

### **Filiales et Participations :**

#### Grand Hotel Mozart Prague :

Décembre 2023, acquisition des titres de la société Grand Hotel Mozart à Prague (Détenzione à 100%) pour une valeur de 3 081 885.86 €(Cout des titres 3 000 000 €et Frais accessoires 81 885.86 €).

#### **Signature d'un Hotel Management Agreement (HMA) avec le groupe Accor**

En février 2024, Courbet Héritage a conclu un partenariat majeur et structurant avec le groupe hôtelier Accor pour transformer son actif emblématique, The Mozart Prague, en un établissement de la prestigieuse collection Sofitel Legend,

Dans les grandes lignes :

Durée du HMA : 30 ans ;

Key Money : 3,6 millions d'euros ;

Garantie de GOP à hauteur de 10 millions d'euros

#### The Hollywood Cannes :

#### Signature avec Louvre Hotels Group :

# Règles et Méthodes Comptables

## Kyriad Cannes Mandelieu

En mars 2024, Courbet Héritage a signé un accord de franchise avec Louvre Hotels Group pour faire du Hollywood hôtel le désormais Kyriad Cannes Mandelieu, officiellement depuis le 18 novembre 2024.

Dans les grandes lignes :

Durée du contrat de franchise : 10 ans

Redevance de franchise :

- 70.000 euros par an
- 2% du chiffre d'affaires total de l'hôtel, hors restaurant
- Key Money : 500.000 euros

## Campus international de Cannes :

**Signature avec Louvre Hotels Group :**

## Hosho Cannes

En mars 2024, Courbet Héritage a également signé un accord de franchise avec Louvre Hotels Group pour un établissement de la marque Hosho – la marque orientée auberge de jeunesse du groupe – au sein du Campus International de Cannes.

Dans les grandes lignes :

- Durée du contrat de franchise : 15 ans
- Redevance de Franchise :
  - o Année 1 et 2 : 3% du chiffre d'affaires HT total de l'établissement ;
  - o Année 3 : 4% du chiffre d'affaires HT total de l'établissement ;
  - o Année 4 et suivantes : 5% du chiffre d'affaires HT total de l'établissement.
- Key Money : 500.000 euros.

## Hotel Christ Roi :

## Acquisition de l'hôtel Christ Roi à Lourdes

# Règles et Méthodes Comptables

En juin 2024, Courbet Héritage a officiellement annoncé l'acquisition d'un hôtel à Lourdes : l'hôtel Christ Roi. C'est l'unique acquisition du groupe en 2024. Cet hôtel de 180 chambres est situé idéalement, en plein cœur de Lourdes et du bon côté du Gave, avec un accès direct au Sanctuaire et à la grotte de Massabielle.

En décembre 2024, Courbet Héritage a également signé un accord de partenariat avec HPVA Hotel Management, pour leur confier la gestion opérationnelle de l'hôtel, dans une logique de montée en gamme progressive. HPVA est un acteur majeur de l'hôtellerie française, opérateur en marque blanche qui opère aujourd'hui une quarantaine d'actifs, pour compte propre et pour compte de tiers.

Dans les grandes lignes :

- Durée du contrat de gestion : 10 ans
- Redevance de gestion :
  - o Année 1 : 7750 €/mois
  - o Année 2 et suivantes :
    - 2% du chiffre d'affaires HT total de l'hôtel
    - 7% du revenu brut d'exploitation (RBE)

## Société Hôtelière Chauny et Cannes :

- 3<sup>ème</sup> trimestre 2024 : augmentation de la prise de participation dans la société Hôtelière Chauny Cannes (Détenir à 100 %) suite à l'acquisition de 33 % de la société pour 2 700 000 €

Par ailleurs, il y a eu également des augmentations de capital dans les entités déjà détenues suivantes :

- Sci Ott Property Augmentation de 1 200 000 €
- Hôtelière Chauny Cannes Augmentation de 1 000 000 €
- SNC La praguaise Augmentation de 70 629.44 €
- Sci Ottan Augmentation de 228 673.50 €
- Sci Ottelière Services La Bourboule Augmentation de 612 000 €

Compte tenu des nombreuses opérations sur ces participations durant l'exercice, la société

# Règles et Méthodes Comptables

Courbet Héritage a fait appel à des experts indépendants afin de valoriser les actifs de ces participations et s'assurer que celles-ci soient au moins égales à la valeur brute des participations enregistrée au bilan de la société Courbet Héritage.

La méthode utilisée par ces experts est celle des cash-flows actualisés en prenant un taux d'actualisation intégrant les risques structurels et conjoncturels.

## Faits postérieurs à la clôture

Les états financiers de l'entité ont été préparés sur la base de la continuité de l'activité.

### **1. Acquisition de l'hôtel Victoria Grasse (06) :**

En janvier 2025, après plusieurs mois de négociation dans le courant de l'année 2024, Courbet Héritage a finalisé l'acquisition de l'Hôtel Victoria à Grasse.

### **2. Signature d'un bail emphytéotique à Magny Cours :**

Le Département de la Nièvre et Courbet Héritage ont scellé un partenariat ambitieux avec la signature d'un bail emphytéotique de 70 ans en mars 2025 pour la transformation de l'offre hôtelière autour du circuit de Nevers-Magny-Cours. Ce projet visionnaire vise à faire de ce site automobile emblématique une destination incontournable, alliant sport, qualité et dynamisme local.

### **3. The Mozart Hotel Services, S.R.O :**

Signature d'un contrat de management avec la marque Zeffirino (Giraudi Group) à Prague  
Au cours du S1 2025, Courbet Héritage et Giraudi Group ont signé un accord de management pour que la marque Zeffirino devienne la marque du restaurant du futur Sofitel Legend The Mozart Prague.

# Règles et Méthodes Comptables

## **4. Hôtel Christ Roi :**

Signature d'un contrat de franchise avec le groupe Marriott pour la marque Four Points Flex by Sheraton

En mars 2025, Courbet Héritage et Marriott International ont annoncé la signature d'un contrat de franchise pour l'hôtel Christ Roi de Lourdes, premier Four Points Flex by Sheraton en France, dont le nouveau nom sera Four Points Flex by Sheraton Lourdes Sanctuaire. Avec une ouverture prévue en 2026, cet hôtel économique de milieu de gamme offrira un mélange unique de confort, de style et de flexibilité destiné aux voyageurs d'affaires et de loisirs.

Le Four Points Flex by Sheraton Lourdes Sanctuaire proposera 180 chambres spacieuses avec des équipements modernes. L'hôtel, situé en plein cœur de Lourdes, est à proximité directe du sanctuaire et de la grotte de Massabielle.

## **5. The Hollywood Hôtel Cannes :**

Ouverture du restaurant Hollywood au sein du Kyriad Cannes Mandelieu et projet d'extension de l'hôtel.

L'ouverture au S1 2025 du restaurant représente un levier important pour dynamiser l'attractivité de l'hôtel. Il a été imaginé comme un lieu chaleureux et accessible, inspiré du cinéma hollywoodien des années 50.

KAUFMANN & ASSOCIES  
8, avenue Berthe Albrecht  
75008 Paris  
Tél : 01 45 62 01 17 Fax : 01 45 62 00 18  
APE : 6920Z N° SIRET : 478 316 557 00030

# Immobilisations

	Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice				Valeurs brutes au 31/12/2024	
		Augmentations		Diminutions			
		Réévaluations	Acquisitions	Virt p.à p.	Cessions		

<b>INCORPORELLES</b>	Frais d'établissement et de développement					
	Autres					
	<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>					

<b>CORPORELLES</b>	Terrains					
	Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencet aménagement					
	Instal technique, matériel outillage industriels					
	Instal., agencement, aménagement divers					
	Matériel de transport					
	Matériel de bureau, mobilier					
	Emballages récupérables et divers					
	Immobilisations corporelles en cours					
	Avances et acomptes					
	<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					

<b>FINANCIERES</b>	Participations évaluées en équivalence					
	Autres participations	7 924 658		24 436 118		3 920 968
	Autres titres immobilisés			210 236		210 236
	Prêts et autres immobilisations financières			1 742 147		1 742 147
	<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>7 924 658</b>		<b>26 388 501</b>		<b>3 920 968</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>7 924 658</b>		<b>26 388 501</b>		<b>3 920 968</b>
						<b>30 392 191</b>

	<b>KAUFMANN &amp; ASSOCIES</b> 8, avenue Bertie Albrecht 75008 Paris Tél. : 01 45 62 01 17 Fax : 01 45 62 01 18 APE : 6920Z N° SIRET : 478 316 557 00030
--	--

# Amortissements

	Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2024
		Dotations	Diminutions	
<b>INCORPORELLES</b>	Frais d'établissement et de développement  Fonds commercial  Autres immobilisations incorporelles			
	<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			
<b>CORPORELLES</b>	Terrains Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencement aménagement Instal technique, matériel outillage industriels Autres Instal., agencement, aménagement divers Matériel de transport Matériel de bureau, mobilier Emballages récupérables et divers			
	<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
	<b>TOTAL</b>			

## Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires

	Dotations			Reprises			Mouvement net des amortissements à la fin de l'exercice
	Différentiel de durée et autre	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée et autre	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Frais d'établissement et de développement Fonds commercial Autres immobilisations incorporelles							
<b>TOTAL IMMOB INCORPORELLES</b>							
Terrains Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencement, aménag. Instal. technique matériel outillage industriels Instal. générales Agenct aménagt divers Matériel de transport Matériel de bureau, informatique, mobilier Emballages récupérables, divers							
<b>TOTAL IMMOB CORPORELLES</b>							
Frais d'acquisition de titres de participation							
<b>TOTAL</b>							
<b>TOTAL GENERAL NON VENTILE</b>							

# Provisions

	Début exercice	Augmentations	Diminutions	31/12/2024
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Reconstruction gisements miniers et pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Provisions pour amortissements dérogatoires			13 013	13 013
Provisions fiscales pour prêts d'installation				
Provisions autres				
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>		<b>13 013</b>		<b>13 013</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
Pour litiges				
Pour garanties données aux clients				
Pour pertes sur marchés à terme				
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes de change				
Pour pensions et obligations similaires				
Pour impôts				
Pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
Pour chges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres				
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
<b>PROVISIONS POUR DEPRECATION</b>				
Sur immobilisations { incorporelles corporielles des titres mis en équivalence titres de participation autres immo. financières				
Sur stocks et en-cours				
Sur comptes clients				
Autres				
<b>PROVISIONS POUR DEPRECATION</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>13 013</b>		<b>13 013</b>
Dont dotations et reprises { - d'exploitation - financières - exceptionnelles			13 013	
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-1.5e du C.G.I.				

# Créances et Dettes

		31/12/2024	1 an au plus	plus d'1 an
CREANCES	Créances rattachées à des participations	12 291 374		12 291 374
	Prêts (1) (2)	1 742 147		1 742 147
	Autres immobilisations financières			
	Clients douteux ou litigieux		1 704 680	1 704 680
	Autres créances clients			
	Créances représentatives des titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices			
	Taxes sur la valeur ajoutée		323 292	323 292
	Autres impôts, taxes versements assimilés			
	Divers			
	Groupe et associés (2)			
	Débiteurs divers		75 668	75 668
	Charges constatées d'avances		6 320	6 320
	<b>TOTAL DES CREANCES</b>	<b>16 143 482</b>	<b>2 109 961</b>	<b>14 033 521</b>
	(1) Prêts accordés en cours d'exercice			
	(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice			
	(2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)			

		31/12/2024	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
DETTEES	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Autres emprunts obligataires (1)	1 350 000		1 350 000	
	Emp. dettes ets de crédit à 1an max. à l'origine (1)	2 790 166	5 166	2 785 000	
	Emp. dettes ets de crédit à plus 1an à l'origine (1)	3 402 308	1 099 239	2 303 069	
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	2 410 437	2 410 437		
	Fournisseurs et comptes rattachés				
	Personnel et comptes rattachés				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxes sur la valeur ajoutée	298 782	298 782		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés				
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Groupe et associés (2)	12 109 128	447 302	12 109 128	
	Autres dettes				
	Dette représentative de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance				
	<b>TOTAL DES DETTES</b>	<b>22 808 122</b>	<b>4 260 925</b>	<b>18 547 197</b>	
	(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	6 348 092			
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice				
	(2) Emprunts dettes associés (personnes physiques)				

# Charges à payer

31/12/2024

<b>Total des Charges à payer</b>		<b>573 387</b>
<b>Emprunts et dettes financières divers</b> <i>INTERET SUR EMPRUNT Int CC - C/C OTT HERITAGE</i>	89 977 379 342	<b>469 319</b>
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b> <i>FOURN. FACT.NON PARVENUES</i>	104 068	<b>104 068</b>

KAUFMANN & ASSOCIES  
 8, avenue Berthe Albrecht  
 75018 Paris  
 Tél. : 01 45 62 01 17 Fax : 01 45 62 01 18  
 APE : 6920Z N° SIRET : 478 316 557 00030

# Charges constatées d'avance

	Période	Montants	31/12/2024
<b>Charges constatées d'avance - EXPLOITATION</b>		6 320	<b>6 320</b>
<b>Charges constatées d'avance - FINANCIERES</b>			
<b>Charges constatées d'avance - EXCEPTIONNELLES</b>			
<b>TOTAL</b>			<b>6 320</b>

**KAUFMANN & ASSOCIES**  
 8, avenue Bertie Albrecht  
 75008 Paris  
 Tél. : 01 45 62 01 17 Fax : 01 45 62 01 18  
 APE : 6920Z N° SIRET : 478 316 557 00030

# Capital social

ACTIONS / PARTS SOCIALES	31/12/2024	Nombre	Val. Nominale	Montant
Du capital social début exercice		8 850 033,00	0,0974	862 000,00
Emises pendant l'exercice		2 647 058,00	3,4000	8 999 997,20
Remboursées pendant l'exercice				
<b>Du capital social fin d'exercice</b>	<b>11 497 091,00</b>		<b>0,8578</b>	<b>9 861 997,20</b>

Nouvelle Répartition du Capital Social au 31/12/2024 :

Au 31 Décembre 2024	Nombre d'actions	% du Capital	Droit de vote simple	droit de vote double	Nombre de voix	% tot al de dro its de vote
OTT HERITAGE	7 476 786	65,03%	7 476 786		7 476 786	65,0
OTT HERITAGE - Euronext	2 647 058	23,02%	2 647 058		2 647 058	23,0
						2%
Anna Albelo	200 000	1,74%	200 000		200 000	1,74%
Michaël Benmoussa	330 000	2,87%	330 000		330 000	2,87%
Vit Vondracek	68 000	0,59%	68 000		68 000	0,59%
Emmanuel Blouin	200 000	1,74%	200 000		200 000	1,74%
Jean François Ott	1	0,00%	1		1	0,00%
Autres/Flottants	575 246	5,00%	575 246		575 246	5,00%

KAUFMANN & ASSOCIES

8, avenue Bertie Albrecht  
75008 Paris  
Tél. : 01 45 62 01 17 Fax : 01 45 62 01 18  
APE : 6920Z N° SIRET : 478 316 557 00030

## Ventilation du chiffre d'affaires

	France	Export	Total
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de travaux			
Production vendue de services	1 469 829		1 469 829
<b>TOTAL</b>	<b>1 469 829</b>		<b>1 469 829</b>

KAUFMANN & ASSOCIES  
8, avenue Bertie Albrecht  
75018 Paris  
Tél. : 01 45 62 01 17 Fax : 01 45 62 01 18  
APE : 6920Z N° SIRET : 478 316 557 00030

# Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

	31/12/2024	Résultat avant impôts	Impôts (1)	Résultat après impôts
RESULTAT COURANT		(272 373)		<b>(272 373)</b>
RESULTAT EXCEPTIONNEL ( et participation )		338 386		<b>338 386</b>
<b>RESULTAT COMPTABLE</b>		<b>66 013</b>		<b>66 013</b>

(1) après retraitements fiscaux.

---

KAUFMANN & ASSOCIES  
8, avenue Bertie Albrecht  
75008 Paris  
Tél. : 01 45 62 01 17 Fax : 01 45 62 01 18  
APE : 6920Z N° SIRET : 478 316 557 00030

# Filiales et participations

1 / 2

	31/12/2024	Capital	Capitaux propres	Quote part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur comptable des titres détenus					
					B brute	Nette				
<b>A. Renseignements détaillés</b>										
<b>1. Filiales (Plus de 50 %)</b>										
STE COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE PRAGUE		31 000	(236 770)	100,00	1	1				
STE GRAND HOTEL MOZART		2 010 000	(144 746 556)	100,00	3 081 886	3 081 886				
SARL SCEP		1 850	(2 519 125)	100,00	1	1				
SAS CHRIST ROI		666 202	923 632	100,00	3 354 140	3 354 140				
SASU SANTA ANNA		100	(78 241)	100,00	100	100				
SAS CENTIFOLIA		1 000		100,00	1 000	1 000				
SAS OTTELIER SERVICES LA BOURBOULE		613 000	20 352	100,00	612 001	612 001				
<b>2. Participations (10 à 50 %)</b>										
SNC LA PRAGOISE		561 098	534 276	12,95	70 630	70 630				
SAS ANCHORAGE HERITAGE		10 000		10,00	400 000	400 000				
<b>1. Filiales (Plus de 50 %)</b>										
STE COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE PRAGUE		229 548			(26 145)					
STE GRAND HOTEL MOZART		10 844 980		41 799 202	(19 706 395)					
SARL SCEP				2 970 648	(1 601 786)					
SAS CHRIST ROI				1 224 671	190 726					
SASU SANTA ANNA		129 449			(50 404)					
SAS CENTIFOLIA		493		56 694	(254 146)					
SAS OTTELIER SERVICES LA BOURBOULE					(25 859)					
<b>2. Participations (10 à 50 %)</b>										
SNC LA PRAGOISE										
SAS ANCHORAGE HERITAGE										
<b>B. Renseignements globaux</b>										
Capital	<b>Filiales non reprises en A</b>			<b>Participations non reprises en A</b>						
	françaises	étrangères		françaises	étrangères					
Capitaux propres										
Quote part détenue en pourcentage										
Valeur comptable des titres détenus - Brute										
Valeur comptable des titres détenus - Nette										
Prêts et avances consentis										
Montant des cautions et avals										
Chiffre d'affaires										
Résultat du dernier exercice clos										
Dividendes encaissés										

Pour les sociétés étrangères, les montants du capital social, capitaux propres, du chiffre d'affaires et du résultat sont exprimés dans la devise de la société concernée.

Soit Grand Hotel Mozart ( CZK )

KAUFMANN & ASSOCIES  
8, avenue Bertie Albrecht  
75008 Paris  
Tél. : 01 45 62 01 17 Fax : 01 45 62 01 18  
APE : 6920Z N° SIRET : 478 316 557 00030

# Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques de la société au cours des cinq derniers exercices

(articles R. 225-102 du Code de commerce)

	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2023	31/12/2024
<b>CAPITAL en Fin d'exercice</b>					
Capital social	225 000	225 000	225 000	862 000	9 861 997
Nombre d'actions ordinaires	6 350 033	6 350 033	6 350 033	8 850 033	11 497 091
Nbre d'actions dividende prioritaire sans droit de vote					
Nombre maximal d'actions à créer :					
- Par conversion d'obligation					
- Par droit de souscription					
<b>OPERATIONS et RESULTAT</b>					
Chiffre d'affaires ( hors taxes )				796 005	1 469 829
Résultat avant impôts, participations dotations aux amorts et prov.	(30 072)	(49 014)	(1 729 872)	(184 873)	141 688
Impôts sur les bénéfices					
Participation des salariés					
Résultat après impôts, participation, dotations aux amorts et provisions	(134 466)	773 390	(88 370)	(184 873)	66 013
Résultat distribué					
<b>RESULTAT PAR ACTION</b>					
Résultat après impôts, participation, avant dotations aux amorts et prov.					
Résultat après impôts, participation, dotations aux amorts et provisions					
Dividende attribué					
<b>PERSONNEL</b>					
Effectif moyen salarié					
Montant de la masse salariale	24 000	25 800	13 800		
Montant des sommes versées en avantages sociaux	9 058	10 968	6 447		