

FRANCE TOURISME IMMOBILIER
Société anonyme au capital de 7 310 666,25 euros
Siège social : 5 rue de l'industrie-74000 ANNECY
380 345 256 RCS ANNECY

EXPOSE SOMMAIRE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE

EXERCICE 2025

I- ACTIVITE ET SITUATION DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Articles L.225-100, I et L.232-1 I et II du code de commerce

A- ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Le litige contre les anciens dirigeants est toujours en cours. Nous vous rappelons ci-dessous les faits qui figurent également dans le précédent rapport de gestion.

- **Action envers les anciens dirigeants**

La société France Tourisme Immobilier avait mis en cause la responsabilité de deux anciens dirigeants devant les juridictions civiles et pénales compétentes.

Ces procédures ont abouti à leur condamnation par la Cour d'appel de Paris, par un arrêt en date du 13 mai 2019, notamment à verser des dommages-intérêts pour un montant total de 1 681 K€ à la société France Tourisme Immobilier.

Ces condamnations sont devenues définitives à la suite d'une ordonnance de la Cour de cassation en date du 19 février 2020. La société France Tourisme Immobilier a entrepris de faire exécuter la décision et recouvrer sa créance.

Compte tenu des connaissances parcellaires sur la solvabilité des anciens dirigeants et des difficultés à faire exécuter une décision de la justice française dans les pays de résidence (Union européenne) de ces deux anciens dirigeants, cette créance judiciaire était totalement dépréciée dans les comptes.

La société n'a pas abandonné toute poursuite pour autant et début juin 2021, les actions conduites ont permis la saisie de 304 KCHF (284 K€).

A ce jour, la créance de la société s'élève à un montant de 1 397 €.

- **Affectation du résultat de l'exercice 2024**

L'assemblée générale ordinaire du 27 juin 2025 a affecté la perte de l'exercice d'un montant de 100 774,17 euros au compte "report à nouveau".

B- SITUATION DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

• Comptes sociaux

Le chiffre d'affaires est nul pour cet exercice, identique pour l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation de l'exercice sont en légère hausse. Elles s'élèvent à 89 K€ contre 87 K€ au titre de l'exercice précédent. Ces charges sont constituées :

- Des autres achats et charges externes composés principalement des frais de personnel extérieur d'un montant de 13,2 K€, des honoraires de nos commissaires aux comptes d'un montant de 24 K€, des honoraires d'avocats d'un montant de 1,7 K€, des frais de publications juridiques d'un montant de 5 K€, des frais de publications financières d'un montant de 29 K€ (dont les frais annuels Euronext d'un montant de 4,8 K€)
- Des impôts et taxes d'un montant de 50 euros, identique pour l'exercice précédent.
- Des charges sociales d'un montant de 1 920 euros, identique pour l'exercice précédent.
- Des autres charges d'un montant de 9 600,00 euros contre 9 600,20 euros pour l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation est une perte d'un montant de 89 K€ contre une perte de 87 K€ pour l'exercice précédent.

Le résultat financier est une perte de 16 K€ contre une perte de 13 K€ pour l'exercice précédent.

Il se compose principalement de revenus d'autres créances et d'intérêts de comptes courants.

Le résultat courant avant impôt de l'exercice est une perte de 105 K€ contre une perte de 100 K€ pour l'exercice précédent.

Compte tenu de ce qui précède, le résultat de l'exercice se solde par une perte de 105 K€ contre une perte de **100 K€** au titre de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2025, le total du bilan de la Société s'élevait à **797 K€** contre 1 179 K€ pour l'exercice précédent.

Est joint en annexe au présent rapport, le tableau des résultats prévu par l'article R.225-102 du Code de commerce.

- **Proposition d'affectation du résultat**

Nous vous proposons d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2025 d'un montant de 104 835,66 euros de la manière suivante :

ORIGINE :

Perte de l'exercice clos le 31/12/2025 :	(104 835,66) €
Report à nouveau débiteur :	(10 025 679,82) €
En totalité au compte 'report à nouveau'	(104 835,66) €

AFFECTATION :

Solde du compte 'report à nouveau' :	(10 130 515,48) €
--------------------------------------	-------------------

A la clôture de l'exercice, les capitaux propres n'ont pas été reconstitués, ils demeurent inférieurs à la moitié du capital social. Cette situation résulte des pertes constatées au cours des exercices antérieurs.

Conformément aux dispositions légales, une assemblée générale extraordinaire avait été appelée, le 17 octobre 2019 à statuer sur la poursuite de l'activité, laquelle a été décidée.

La société n'ayant pas, à ce jour, procédé à la reconstitution de ses capitaux propres, ni à une réduction de son capital, des mesures de régularisation sont à l'étude.

La direction entend prendre les dispositions nécessaires afin de se conformer aux exigences légales dans les meilleurs délais.

Rappel des dividendes distribués

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons que la Société n'a procédé à aucune distribution de dividendes au cours des trois précédents exercices.

Dépenses et charges somptuaires non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies et 39-4 du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses somptuaires non déductibles du résultat fiscal.

II- EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Aucun évènement significatif n'est survenu depuis la clôture de l'exercice.

III- EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

La Société doit se concentrer sur l'étude de dossiers immobiliers afin de rechercher toute opportunité d'investissement.

IV- PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS LA SOCIETE EST CONFRONTEE (article L232-1 5° du code de commerce)

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses résultats ou sa capacité à réaliser ses objectifs. Elle considère qu'il n'y a pas de risques significatifs, son actif principal étant une participation et un compte courant dans une filiale qui a cédé en 2025 la marque de luxe dont elle était propriétaire et est actuellement sans activité.

V- COMPOSITION DU CAPITAL

	Nombre	Valeur nominale (€)
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	29 242 665	0,25
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice		
Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	29 242 665	0,25

VI- SITUATION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS ET DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Nous vous informons que les mandats des administrateurs et du commissaire aux comptes n'arriveront pas à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

VII- LISTE DES MANDATAIRES SOCIAUX

Nous vous communiquons la liste des mandats exercés par les membres du Conseil d'Administration de notre Société au cours de l'exercice 2025, en application des dispositions de l'article L.225-37-4 1° du code de commerce :

- **Monsieur Xavier BRUNETTI**, Administrateur et Président directeur général de votre société depuis le 18 mars 2021, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2025, les fonctions suivantes :

Administrateur des sociétés : Fidra S.A, Ardor investment S.A, Hillgrove Investments Group S.A. et Kentana S.A

- **Monsieur Ludovic DAUPHIN**, Administrateur et Directeur général délégué de votre Société, a exercé, pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2025, les fonctions suivantes :

Président du Conseil d'Administration de la société **Foncière 7 Investissement** depuis le 11 juin 2020.

Directeur Général de la société **Smalto** depuis le 8 mars 2019.

Directeur Général délégué des sociétés : **Acanthe Développement** depuis le 19 octobre 2018 et **fipp** depuis le 27 juin 2023.

Administrateurs des sociétés : **Smalto** depuis le 30 avril 2019 et **Foncière 7 Investissement** depuis le 11 juin 2020.

Gérants des sociétés **Société Civile Charron, Sci le Brevent , Lipo, Surbak** depuis le 20 octobre 2021, **Sci Briham et Sci Briaulx** depuis le 7 décembre 2021.

Président des sociétés : **Kerry, Bassano Développement, Cedriane** depuis le 18 septembre 2020 et **Moncey Conseils** depuis le 18 juillet 2022.

Directeur de l'établissement stable en France de la société **Alliance Développement Capital Siic (ADC SIIC)** (société Belge) depuis le 1^{er} décembre 2018.

Représentant permanent de la Société **Acanthe Développement**, gérante de la Société Venus depuis le 18 Septembre 2020.

- **La société FIPP** Administrateur de votre société depuis le 22 décembre 2021, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2025, les fonctions suivantes :

Gérant de la société Société **d'aménagement, de réalisations immobilières et financières (SAMRIF)** depuis le 2 novembre 2021.

Président de la société Alliance 1995 depuis le 20 octobre 2021

VIII- TABLEAU SUR LES DELEGATIONS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

En application de l'article L.225-37-4 3° du code de commerce, vous voudrez bien trouver ci-dessous le tableau présentant, de façon synthétique, les délégations accordées au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Mixte du 27 juin 2025 :

En euros	Date de l'AGM	Date d'expiration de la délégation	Montant autorisé	Augmentation(s) réalisée(s) les années précédentes	Augmentation(s) réalisée(s) au cours de l'exercice	Montant résiduel au jour de l'établissement du présent tableau
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (8 ^{ème} résolution)	27/06/2025	26/08/2027	100 000 000 €	Néant	Néant	100 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec maintien du DPS (9 ^{ème} résolution)	27/06/2025	26/08/2027	100 000 000 €	Néant	Néant	100 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du DPS (10 ^{ème} résolution)	27/06/2025	26/08/2027	100 000 000 €	Néant	Néant	100 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan épargne entreprise (13 -ème résolution)	27/06/2025	26/08/2027	3% du capital social	Néant	Néant	3% du capital social dans la limite de 100 000 000 €