

# FRANCE TOURISME IMMOBILIER

Société anonyme

5, rue de l'Industrie

74000 ANNECY

---

## **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2025

## FRANCE TOURISME IMMOBILIER

Société anonyme

5, rue de l'Industrie

74000 ANNECY

---

### Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

---

À l'assemblée générale de la société France TOURISME IMMOBILIER

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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.

## 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 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à la première application du règlement ANC n°2022-06 du 4 Novembre 2022 obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025, ainsi que ses incidences sur les comptes annuels.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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.

### Vérifications 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.

## Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote et aux participations réciproques vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

## 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.

## 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.821-55 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 ;
- 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.

Paris-La Défense, le 28 mai 2026

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

 Alexis Levasseur

Alexis LEVASSEUR

## BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2025 12			Exercice N-1 31/12/2024 12		Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%	
ACTIF IMMOBILISÉ	Capital souscrit non appelé (I)							
	Frais d'établissement (II)							
	<b>Immobilisations incorporelles :</b>							
	Frais de développement							
	Conces., brevets, licences, marques, procédés, solutions infor., droits et valeurs similaires	17 500.00		17 500.00	17 500.00			
	Fonds commercial							
	Autres immobilisations incorporelles							
	En cours, avances et acomptes							
	<b>Immobilisations corporelles :</b>							
	Terrains							
	Constructions							
	Install. techniques, matériel et outillage indus.							
	Autres immobilisations corporelles							
	En cours, avances et acomptes							
<b>Immobilisations financières (1) :</b>								
Participations	554 836.28		554 836.28	554 836.28				
Créances rattachées à des participations	1.00		1.00	1.00				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille								
Autres titres immobilisés								
Prêts								
Autres immobilisations financières								
<b>Total de l'actif immobilisé (III)</b>	<b>572 337.28</b>		<b>572 337.28</b>	<b>572 337.28</b>				
ACTIF CIRCULANT	<b>Stocks et en-cours :</b>							
	Matières premières et autres approvision.							
	En-cours de production							
	Produits finis							
	Marchandises							
	Avances et acomptes versés sur commandes							
	<b>Créances (2) :</b>							
	Créances Clients et Comptes rattachés	1 622 982.97	1 397 531.50	225 451.47	607 591.97	382 140.50	62.89	
	Autres créances							
	Charges constatées d'avance							
Capital souscrit appelé, non versé								
<b>Valeurs mobilières de placement :</b>								
Actions propres								
Autres titres								
Instruments fi. à terme et jetons détenus								
Disponibilités	1.00		1.00	1.00				
<b>Total de l'actif circulant (IV)</b>	<b>1 622 983.97</b>	<b>1 397 531.50</b>	<b>225 452.47</b>	<b>607 592.97</b>	<b>382 140.50</b>	<b>62.89</b>		
Frais d'émission des emprunts (V)								
Primes de remboursement des emprunts (VI)								
Écarts de conversion et diff. d'évaluation (VII)								
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V+VI+VII)</b>	<b>1 195 321.25</b>	<b>1 397 531.50</b>	<b>797 789.75</b>	<b>1 179 930.25</b>	<b>382 140.50</b>	<b>32.39</b>		

(1) Dont à moins d'un an

(2) Dont à moins d'un an

## BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
		31/12/2025	12	31/12/2024	12	Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 7 310 666 )	7 310 666.25		7 310 666.25			
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	2 551 745.55		2 551 745.55			
	Ecarts de réévaluation						
	Ecarts d'équivalence						
	<b>Réserves</b>						
	Réserve légale	31 988.22		31 988.22			
	Réerves statutaires ou contractuelles						
	Réerves réglementées						
	Autres réserves	71 761.35		71 761.35			
	Report à nouveau	10 025 679.82		9 924 905.65		100 774.17	1.02
<b>Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)</b>	104 835.66		100 774.17		4 061.49	4.03	
Subventions d'investissement							
Provisions réglementées							
<b>Total des capitaux propres (I)</b>	164 354.11		59 518.45		104 835.66	176.14	
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs						
	Avances conditionnées						
	<b>Total autres fonds propres (I bis)</b>						
PROVISIONS	Provisions pour risques						
	Provisions pour charges						
	<b>Total des provisions (II)</b>						
DETTES (I)	<b>Dettes financières</b>						
	Emprunts obligataires convertibles						
	Autres emprunts obligataires						
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit						
	Emprunts et dettes financières diverses	913 698.13		1 202 340.79		288 642.66	24.01
	Instruments financiers à terme						
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours						
	<b>Dettes d'exploitation</b>						
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	36 925.73		37 107.91		182.18	0.49
	Dettes fiscales et sociales	11 520.00				11 520.00	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés							
Autres dettes							
Produits constatés d'avance							
<b>Total des dettes (III)</b>	962 143.86		1 239 448.70		277 304.84	22.37	
	Ecarts de conversion passif (IV)						
	<b>TOTAL GENERAL DU PASSIF (I+Ibis+II+III+IV)</b>	797 789.75		1 179 930.25		382 140.50	32.39

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an

48 445.86

37 107.70

## COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2025 12			Exercice N-1 31/12/2024 12		Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total			Euros	%
<b>Produits d'exploitation (I)</b>							
Ventes de marchandises							
Production vendue de biens							
Production vendue de services							
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>							
Production stockée							
Production immobilisée							
Subventions							
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions							
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles							
Autres produits			285.19			285.19	
<b>Total des Produits d'exploitation (I)</b>			285.19			285.19	
<b>Charges d'exploitation</b>							
Achats de marchandises							
Variation de stock							
Achats de matières premières et autres approvisionnements							
Variation de stock							
Autres achats et charges externes (1)			77 682.51	75 840.01		1 842.50	2.43
Impôts, taxes et versements assimilés			50.00	50.00			
Salaires							
Cotisations sociales			1 920.00	1 920.00			
Dotations aux amortissements et aux dépréciations							
Sur immobilisations : dotations aux amortissements							
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations							
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations							
Dotations aux provisions							
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées							
Autres charges			9 600.00	9 600.20		0.20	0.00
<b>Total des Charges d'exploitation (II)</b>			89 252.51	87 410.21		1 842.30	2.11
<b>1 RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>			88 967.32	87 410.21		1 557.11	1.78
<b>Quote-part de résultat sur opérations faites en commun :</b>							
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)							
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)							

(1) Y compris : Redevance de crédit bail mobilier  
: Redevance de crédit bail immobilier

## COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/12/2025	12	31/12/2024	12	Euros	%
<b>Produits financiers</b>						
De participation (2)						
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)						
Autres intérêts et produits assimilés (2)	12 969.77		14 425.99		1 456.22	10.09
Reprises sur dépréciations et provisions						
Différences positives de change						
Produits des cessions d'immobilisations financières						
Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie						
<b>Total des produits financiers (V)</b>	12 969.77		14 425.99		1 456.22	10.09
<b>Charges financières</b>						
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions						
Intérêts et charges assimilées (3)	28 838.11		27 789.95		1 048.16	3.77
Différences négatives de change						
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées						
Charges nettes sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie						
<b>Total des charges financières (VI)</b>	28 838.11		27 789.95		1 048.16	3.77
<b>2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>	15 868.34		13 363.96		2 504.38	18.74
<b>3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>	104 835.66		100 774.17		4 061.49	4.03
<b>Produits exceptionnels (VII)</b>						
<b>Charges exceptionnelles (VIII)</b>						
<b>4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>						
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)						
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	13 254.96		14 425.99		1 171.03	8.12
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	118 090.62		115 200.16		2 890.46	2.51
<b>5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)</b>	104 835.66		100 774.17		4 061.49	4.03

(2) Dont produits concernant les entreprises liées

12 970.00 14 426.00

(3) Dont intérêts concernant les entreprises liées

28 838.00 27 790.00

## DETAIL BILAN ACTIF

ACTIF	Exercice N	Exercice N-1	Ecart N / N-1	
	31/12/2025 12	31/12/2024 12	Euros	%
CONCESSIONS, BREVETS ET DROITS SIMILAIRES	17 500.00	17 500.00		
20504000 LICENCE 4	17 500.00	17 500.00		
PARTICIPATIONS	554 836.28	554 836.28		
26108800 TITRES FIDRA	554 836.28	554 836.28		
CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS	1.00	1.00		
26710400 CREANCES RATTACH CADANOR/FIDRA	1.00	1.00		
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE III</b>	<b>572 337.28</b>	<b>572 337.28</b>		
AUTRES CREANCES	225 451.47	607 591.97	382 140.50	62.89
40900000 FOURNISSEURS DEBITEURS		518.18	518.18	100.00
42510000 PERSONNEL AVANCES NDF	99.96		99.96	
45108800 C/C FIDRA	212 381.74	592 647.80	380 266.06	64.16
45188800 INT C/C FIDRA	12 969.77	14 425.99	1 456.22	10.09
46870000 DIVERS PROD. A RECEVOIR	1 397 531.50	1 397 531.50		
49670000 PROV CREANCES DIVERSES	1 397 531.50	1 397 531.50		
DISPONIBILITES	1.00	1.00		
53100000 CAISSE SIEGE SOCIAL	1.00	1.00		
<b>TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (IV)</b>	<b>225 452.47</b>	<b>607 592.97</b>	<b>382 140.50</b>	<b>62.89</b>
<b>TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I+II+III+IV+V+VI+VII)</b>	<b>797 789.75</b>	<b>1 179 930.25</b>	<b>382 140.50</b>	<b>32.39</b>

## DETAIL BILAN PASSIF

PASSIF	Exercice N	Exercice N-1	Ecart N / N-1	
	31/12/2025 12	31/12/2024 12	Euros	%
CAPITAL	7 310 666.25	7 310 666.25		
10130000 CAPITAL SOCIAL	7 310 666.25	7 310 666.25		
PRIMES D'EMISSION, DE FUSION, D'APPORT	2 551 745.55	2 551 745.55		
10410000 PRIMES D'EMISSION	2 356 813.48	2 356 813.48		
10420000 PRIME DE FUSION	194 932.07	194 932.07		
RESERVE LEGALE	31 988.22	31 988.22		
10611000 RESERVE LEGALE PROPR.DITE	31 988.22	31 988.22		
AUTRES RESERVES	71 761.35	71 761.35		
10680000 AUTRES RESERVES	71 761.35	71 761.35		
REPORT A NOUVEAU	10 025 679.82	9 924 905.65	100 774.17	1.02
11900000 REPORT A NOUVEAU	10 025 679.82	9 924 905.65	100 774.17	1.02
RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	104 835.66	100 774.17	4 061.49	4.03
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES I</b>	<b>164 354.11</b>	<b>59 518.45</b>	<b>104 835.66</b>	<b>176.14</b>
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERSES	913 698.13	1 202 340.79	288 642.66	24.01
45107100 C/C FIPP	400 025.87	701 541.91	301 516.04	42.98
45107200 C/C LIPO	484 834.15	473 008.93	11 825.22	2.50
45187100 INT C/C FIPP	16 717.26	15 964.73	752.53	4.71
45187200 INT C/C LIPO	12 120.85	11 825.22	295.63	2.50
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	36 925.73	37 107.91	182.18	0.49
40100000 FOURNISSEURS		385.19	385.19	100.00
40810000 FOURN. FACT.NON PARVENUES	36 925.73	36 722.72	203.01	0.55
DETTES FISCALES ET SOCIALES	11 520.00		11 520.00	
42860000 PERS.AUTR.CHARGES A PAYER	9 600.00		9 600.00	
43860000 AUTR.CHARG.SOCIAL.A PAYER	1 920.00		1 920.00	
<b>TOTAL DES DETTES III</b>	<b>962 143.86</b>	<b>1 239 448.70</b>	<b>277 304.84</b>	<b>22.37</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+Ibis+II+III+IV)</b>	<b>797 789.75</b>	<b>1 179 930.25</b>	<b>382 140.50</b>	<b>32.39</b>

## DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N		Exercice N-1	
	31/12/2025 12		31/12/2024 12	
			Ecart N / N-1	
			Euros	%
<b>MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES</b>				
AUTRES PRODUITS	285.19		285.19	
75800000 PROD.DIVERS DE GEST.COUR.	285.19		285.19	
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)</b>	285.19		285.19	
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	77 682.51	75 840.01	1 842.50	2.43
61320000 LOCATIONS IMMOBILIERES		100.00	100.00	100.00
61560000 MAINTENANCE	1 080.00	1 080.00		
62110000 PERSONNEL EXTERIEUR	13 200.00	13 440.00	240.00	1.79
62260000 HONORAIRES	23 725.75	24 007.24	281.49	1.17
62261000 HONO AVOCATS	1 680.96	1 680.96		
62263000 HONORAIRES D'INTERMÉDIAIR		27.60	27.60	100.00
62310000 PUB.PUBLIC.REL.PUBLIQUES	2 934.54	2 760.06	174.48	6.32
62370000 PUBLICATIONS	5 184.24	3 728.48	1 455.76	39.04
62371000 PUBLICATIONS FINANCIERES	29 216.33	28 389.22	827.11	2.91
62510000 VOYAGES ET DEPLACEMENTS	539.63	572.65	33.02	5.77
62570000 RECEPTIONS	121.06	53.80	67.26	125.02
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	50.00	50.00		
63780000 AUTRES TAXES	50.00	50.00		
COTISATIONS SOCIALES	1 920.00	1 920.00		
64510000 URSSAF	1 920.00	1 920.00		
AUTRES CHARGES	9 600.00	9 600.20	0.20	0.00
65300000 JETONS DE PRESENCE	9 600.00	9 600.00		
65800000 CHARGES DIV.GEST.COURANTE		0.20	0.20	100.00
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)</b>	89 252.51	87 410.21	1 842.30	2.11
<b>1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>	88 967.32	87 410.21	1 557.11	1.78
AUTRES INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	12 969.77	14 425.99	1 456.22	10.09
76385000 REV AUTR CREAM/CPTÉ COUR	12 969.77	14 425.99	1 456.22	10.09
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)</b>	12 969.77	14 425.99	1 456.22	10.09
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	28 838.11	27 789.95	1 048.16	3.77
66150000 INT COMPTES COURANTS	28 838.11	27 789.95	1 048.16	3.77
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIERES (VI)</b>	28 838.11	27 789.95	1 048.16	3.77
<b>2. RESULTAT FINANCIER (V - VI)</b>	15 868.34	13 363.96	2 504.38	18.74
<b>3. RESULTAT COURANT avant impôts (I - II + III - IV + V - VI)</b>	104 835.66	100 774.17	4 061.49	4.03
<b>TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)</b>	13 254.96	14 425.99	1 171.03	8.12
<b>TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	118 090.62	115 200.16	2 890.46	2.51



LES PRES DE FLAINE  
HOTEL LE TOTEM  
74300 ARACHES LA FRASSE

**ANNEXE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025**

**FRANCE TOURISME IMMOBILIER**  
*LES PRES DE FLAINE*  
*HOTEL LE TOTEM*  
*74300 ARACHES LA FRASSE*

## ANNEXE

### SOMMAIRE

	page
Faits caractéristiques de l'exercice	3
Evènements significatifs postérieurs à la clôture	3
<b>- REGLES ET METHODES COMPTABLES</b>	
Principes et conventions générales	3
Permanence ou changement de méthodes	4
<b>- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN</b>	
Etat des immobilisations	6
Etat des amortissements	7
Etat des provisions	8
Etat des échéances des créances et des dettes	9
Composition du capital social	10
Autres immobilisations incorporelles	11
Evaluation des immobilisations corporelles	11
Evaluation des amortissements	12
Titres immobilisés	12
Créances immobilisées	12
Evaluation des créances et des dettes	12
Dépréciation des créances	13
Produits à recevoir	14
Charges à payer	15
Variation des capitaux propres	15
<b>- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT</b>	
Charges et produits financiers concernant les entr. liées	17
Honoraires des commissaires aux comptes	17
<b>- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS</b>	
Montant des engagements financiers	19
Identité des sociétés mères consolidant les comptes	20
Liste des filiales et participations	21
<b>- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES</b>	
Résultats financiers des cinq derniers exercices	24

NA = Non Applicable NS = Non significative

## **ANNEXE**

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

### **FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE**

Aucun fait caractéristique ne s'est produit au cours de l'exercice.

### **EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

Aucun événement significatif n'est intervenu postérieurement à la clôture.

### **- REGLES ET METHODES COMPTABLES -**

(PCG Art. 831-1/1)

#### **Principes et conventions générales**

##### **1/ Identification de l'entreprise**

France Tourisme Immobilier est une société anonyme au capital de 7.310.666,25 €, immatriculée sous le n° 380 345 256 au RCS d'Annecy et dont le siège social est sis Hôtel Le Totem - Les Prés de Flaine - 74300 Arâches-la-Frasse.

Le total bilan au 31/12/2025 est de 797 789,75 € et le compte de résultat de l'exercice dégage un résultat déficitaire de 104 835,66 €.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

La société France Tourisme Immobilier, dont les actions sont cotées sur le Marché Libre d'Euronext Paris (code FR0010823724), entre dans le périmètre de consolidation de la société FIPP.

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

##### **2/ Règles et méthodes comptables**

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont été élaborés et présentés conformément aux règles du Plan Comptable Général, dans le respect des principes de prudence, d'indépendance des exercices et de continuité de l'exploitation.

Conformément aux nouvelles dispositions du PCG issues du règlement ANC 2022-06, applicables à compter du 1er janvier 2025, les dotations et reprises de provisions ainsi que le résultat de cession des imobilisations financières sont désormais comptabilisés en résultat financier, et non plus en résultat exceptionnel. En outre, les charges constatées d'avance et les produits constatés d'avance sont respectivement inscrits parmi les créances et les dettes figurant à l'actif et au passif du bilan.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique.

La Direction procède à ces estimations et appréciations de façon continue sur la base

## **ANNEXE**

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables qui constituent le fondement de ces appréciations.

Les principales estimations faites par la Direction pour l'établissement des états financiers concernent la valorisation et les durées d'utilité des actifs opérationnels, corporels et incorporels, le montant des provisions pour risques et autres provisions liées à l'activité.

Les informations financières sont présentées en euro sauf précision.

### **Permanence des méthodes**

L'application du règlement ANC 2022-06 a entraîné une modification de la présentation à compter du 1er janvier 2025.

## **ANNEXE**

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

### **- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -**

**ANNEXE**

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

**Etat des immobilisations**

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Frais d'établissements et de développement	TOTAL		
Autres postes d'immobilisations incorporelles	TOTAL	17 500	
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales agencements aménagements des constructions			
Installations techniques, Matériel et outillage industriel			
Installations générales agencements aménagements divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau et informatique, Mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
	TOTAL		
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations		554 837	
Autres titres immobilisés			
Prêts, autres immobilisations financières			
	TOTAL	554 837	
	TOTAL GENERAL	572 337	

	Diminutions	Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
Frais établissement et de développement	TOTAL		
Autres immobilisations incorporelles	TOTAL	17 500	17 500
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales agencements aménagements constr.			
Installations techniques, Matériel et outillage industriel			
Installations générales agencements aménagements divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau et informatique, Mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
	TOTAL		
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations		554 837	554 837
Autres titres immobilisés			
Prêts, autres immobilisations financières			
	TOTAL	554 837	554 837
	TOTAL GENERAL	572 337	572 337

Les autres immobilisations incorporelles comprennent 1 Licence IV (y compris frais d'acquisition) pour 17.500 €.

Les autres participations sont composées principalement des titres FIDRA pour un montant brut de 554.836 €.

## **ANNEXE**

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

### **Etat des amortissements**

Néant

**ANNEXE**

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

**Etat des provisions**

<b>Provisions pour dépréciation</b>	<b>Montant début d'exercice</b>	<b>Augmentations Dotations</b>	<b>Diminutions Montants utilisés</b>	<b>Diminutions Montants non utilisés</b>	<b>Montant fin d'exercice</b>
Sur immobilisations incorporelles					
Sur immobilisations corporelles					
Sur titres mises en équivalence					
Sur titres de participation					
Sur autres immobilisations financières					
Sur stocks et en cours					
Sur comptes clients					
Autres provisions pour dépréciation	1 397 532				1 397 532
<b>TOTAL</b>	<b>1 397 532</b>				<b>1 397 532</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 397 532</b>				<b>1 397 532</b>

Un produit à recevoir de 1 681 166 € a été constatée en 2019 suite à la condamnation d'anciens dirigeants de la société, diminué de 283 634,50 € en 2021 suite à un recouvrement partiel.

Une provision à 100% avait été constatée devant le risque d'irrecouvrabilité de la créance au cours des exercices précédents.

**ANNEXE**

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

**Etat des échéances des créances et des dettes**

<b>Etat des créances</b>	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Créances rattachées à des participations	1		1
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients			
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	100	100	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée			
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers état et autres collectivités publiques			
Groupe et associés	225 352	0	225 352
Débiteurs divers	1 397 532	1 397 532	
Charges constatées d'avance			
<b>TOTAL</b>	<b>1 622 984</b>	<b>1 397 631</b>	<b>225 353</b>
Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)			

<b>Etat des dettes</b>	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes ets crédit à 1 an maximum à l'origine				
Emprunts et dettes ets crédit à plus de 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	36 926	36 926		
Personnel et comptes rattachés	9 600	9 600		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 920	1 920		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée				
Obligations cautionnées				
Autres impôts taxes et assimilés				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	913 698	0	913 698	
Autres dettes				
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL</b>	<b>962 144</b>	<b>48 446</b>	<b>913 698</b>	
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Montant emprunts et dettes contractés aup.ass.pers.phys.				

Lors de l'acquisition des titres FIDRA en 2013, la société FTI avait également acquis pour 1 € un compte courant figurant au passif des comptes FIDRA pour un montant initial de 12 901 K€.

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

### **Composition du capital social**

(PCG Art. 831-3 et 832-13)

Différentes catégories de titres	Valeurs nominales en euros	Nombre de titres			
		Au début	Créés	Remboursés	En fin
Actions	0.2500	29 242 665			29 242 665

Pour rappel, la société France Tourisme Immobilier est détenue principalement par :

- FIPP à 51.02%, dont les actions sont cotées sur Euronext Paris, compartiment C (code ISIN FR0000038184),
- DPJ à 27,36 %
- Rodra Investissement à 2,75 %.

## **ANNEXE**

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

### **Autres immobilisations incorporelles**

(Code du Commerce Art. R 123-186)

Les brevets, concessions et autres valeurs incorporelles immobilisées ont été évalués à leur coût d'acquisition, mais à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

Elles comprennent une licence IV acquise dans le cadre de l'exploitation de l'hôtel Le Totem par le Groupe Sibuet.

### **Evaluation des immobilisations corporelles**

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition qui correspond au prix d'achat et aux frais accessoires ou à la valeur d'apport, d'échange.

**ANNEXE**

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

**Evaluation des amortissements**

Les méthodes et les durées d'amortissement retenues ont été les suivantes :

Catégorie	Mode	Durée
Logiciels informatiques et aut	Linéaire	3 ans
Agencements et installations	Linéaire	3 à 10 ans
Matériel de bureau et informa	Linéaire	3 à 6 ans
Mobilier	Linéaire	1 à 10 ans

**Titres immobilisés**

(PCG Art. 831-2/20 et 832-7)

Les titres de participation, ainsi que les autres titres immobilisés, ont été évalués au prix pour lequel ils ont été acquis, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été estimée au prix d'achat moyen pondéré.

Les titres immobilisés ont le cas échéant été dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice.

La société FTI disposant d'une créance envers FIDRA acquise 1 € en 2013 et valorisée pour un montant supérieurs dans les comptes de la filiale, aucune dépréciation sur les titres FIDRA n'est comptabilisée chez FTI.

**Créances immobilisées**

(PCG Art. 831-2 7°)

Les prêts, dépôts et autres créances ont été évalués à leur valeur nominale.

Les créances immobilisées ont le cas échéant été dépréciées par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice.

**Evaluation des créances et des dettes**

Les créances et dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Les créances et dettes libellées en devises étrangères sont évaluées sur la base du cours de change à la date de clôture de l'exercice. La différence résultant de cette évaluation est inscrite en écart de conversion actif et / ou passif.

Au 31 décembre 2025, aucun écart de conversion n'a été recensé.

## **ANNEXE**

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

### **Dépréciation des créances**

(PCG Art.831-2/3)

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.

## **ANNEXE**

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

### **Produits à recevoir**

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Autres créances	1 410 501
Valeurs mobilières de placement	
Disponibilités	
Total	1 410 501

Une créance de 1 397 532 € a été constatée suite à la condamnation d'anciens dirigeants de la société. Devant le risque d'irrecouvrabilité de la créance, cette dernière a été provisionnée à 100%.

L'avance de trésorerie octroyée à FIDRA a générée, au cours de l'exercice, des intérêts à recevoir de 12 969,77 €.

**ANNEXE**

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

**Charges à payer**

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières diverses	28 838
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	36 926
Dettes fiscales et sociales	11 520
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	
<b>Total</b>	<b>77 284</b>

**Variation des capitaux propres**

Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectations	59 518-
Affectation de résultat à la situation nette de l'AGO	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N	59 518-
<b>Apports recus avec effets rétroactif à l'ouverture de l'exercice N</b>	
Variation du capital	
Variation des autres postes	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs	59 518-
<b>Variation en cours d'exercice</b>	
Variation du capital	
Variation des primes, reserves, report a nouveau	100 774-
Variation des provisions relevant des capitaux propres	
Contreparties de réévaluations	
Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	
Autres variations	4 061-
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO	164 353-
<b>VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE</b>	<b>104 835-</b>
dont variation dues à des modifications de structure au cours de l'exercice	0
<b>VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPERATIONS DE STRUCTURE</b>	<b>104 835-</b>

**ANNEXE**

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

**- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT -**

## **ANNEXE**

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

### **Charges et produits financiers concernant les entreprises liées**

(PCG Art. 831-2 et Art. 832-13)

	Charges financières	Produits financiers
Total	28 838	14 426
Dont entreprises liées	28 838	14 426

### **Honoraires des commissaires aux comptes**

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 23 725,75 € au titre du contrôle légal des comptes.

## **ANNEXE**

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

### **- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -**

## **ANNEXE**

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

### **Engagements financiers**

#### Engagements donnés

Il n'y a pas d'engagements donnés au 31 décembre 2025.

#### Engagements reçus

Il n'y a pas d'engagements reçus au 31 décembre 2025.

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

### **Identité des sociétés mères consolidant les comptes**

(PCG Art. 831-3)

Dénomination sociale	Forme	Capital	Siège social
FIPP	SA	15 000 000	55 rue P Charron Paris 8

Les comptes de la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER sont consolidés par la méthode de l'intégration globale dans les comptes consolidés de la société FIPP.







**Tableau des résultats de la société au cours des 5 derniers exercices**

(Code du Commerce Art. R 225-102)

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital social	7 310 666	7 310 666	7 310 666	7 310 666	7 310 666
Nbre des actions ordinaires existantes	29 242 665	29 242 665	29 242 665	29 242 665	29 242 665
Nbre des actions à dividendes prioritaires existantes					
Nbre maximal d'actions futures à créer					
- par conversion d'obligations					
- par exercice de droit de souscription					
<b>OPERATIONS ET RESULTATS</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes					
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	96 457-	504 420-	267 622-	100 774-	104 836-
Impôts sur les bénéfices					
Participation des salariés au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	187 178	110 431-	125 500-	100 774-	104 836-
Résultat distribué					
<b>RESULTAT PAR ACTION</b>					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	0.00-	0.02-	0.01-	0.00-	0.00-
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0.01	0.00-	0.00-	0.00-	0.00-
Dividende distribué à chaque action					
<b>PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice					
Montant de la masse salariale de l'exercice					
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice		1 920	1 920	1 920	1 920