

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 26 JUIN 2025

**RAPPORT DE GESTION SUR LES OPERATIONS
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024**

Mesdames, Messieurs, Chers Amis,
Chers actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée générale ordinaire annuelle en application des statuts et des dispositions du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité et de la situation de la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

Lors de cette assemblée, vous entendrez également la lecture des rapports du Commissaire aux comptes.

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

La société a pour activité l'acquisition et la gestion de tous terrains et domaines. Son chiffre d'affaires provient essentiellement de la location des biens immobiliers situés à Nîmes au 1360 Chemin du Mas de Campagne sur lequel la Société a aménagé un parcours de golf avec « club-house », piscine et courts de tennis.

Ces biens immobiliers sont donnés à bail à l'Association du Golf-club de Campagne.

Compte tenu de la conclusion de plusieurs baux et avenants avec l'Association depuis 1969, il est envisagé de réaliser un audit des différents actes conclus avec l'Association pour s'assurer des dispositions juridiques applicables.

La société loue à l'Association la licence de débit de boissons de quatrième catégorie dont elle est propriétaire. Il est envisagé de vérifier le dossier juridique de cette location.

Le contentieux concernant le projet immobilier de construction d'une résidence de 22 logements située à proximité du golf est clôturé. Un protocole d'accord a été signé entre les différents intervenants en date du 26 avril 2024. Ce dernier correspond à nos attentes et aux mesures de sécurité que nous avons proposées.

Au titre de l'exercice écoulé, la société a comptabilisé une hausse de son chiffre d'affaires.

La perte réalisée au cours de l'exercice se justifie notamment par la comptabilisation des amortissements.

Au titre de l'exercice écoulé, nous avons relevé les points suivants :

- Le chiffre d'affaires composé essentiellement par le loyer versé par l'Association sportive au titre du bail s'est élevé à 217 722 euros. Il comprend le loyer pour un montant de 113 250 euros, un complément de loyer de 26 624 euros, ainsi qu'un montant de 28 050 euros au titre des droits d'accès, soit un montant total de loyer de 167 924 euros.
- En tenant compte de la refacturation à l'Association Sportive de la taxe foncière et des charges de copropriété pour un montant de 44 116 euros, et de produits divers à hauteur de 5 680 euros le total des produits d'exploitation s'élève à 217 722 euros contre 188 650 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

- Les charges d'exploitation courantes sont en hausse en comparaison avec l'exercice précédent s'élèvent à 59 6124 euros contre 48 736 euros en 2023.
- La taxe foncière, ainsi que les charges de copropriété partiellement refacturées à l'Association sportive, locataire, s'élèvent à 59 667 euros contre 52 397 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.
- La dotation aux amortissements s'est élevée globalement à 119 452 euros contre 120 417 euros au titre de l'exercice précédent ;
- Le résultat d'exploitation s'élève à 16 279 euros contre (2 258) euros au titre de l'exercice précédent ;
- Le résultat financier constitué exclusivement de charges financières s'élève à (20 004) euros contre (18 099) euros pour l'exercice précédent ;
- Le résultat courant s'élève à - 3 725 euros contre - 20 357 euros au titre de l'exercice précédent

Compte tenu des chiffres qui précèdent, l'exercice écoulé se solde par une perte de 3 725 euros contre une perte de 20 357 euros au titre de l'exercice 2023.

Au 31 décembre 2024, le total du bilan de la Société s'élève à 1 879 854 euros contre 1 961 601 euros pour l'exercice précédent.

L'endettement global de notre société s'élève à 1 092 983 euros, constitué principalement de l'emprunt ayant financé la construction de la piscine et des tennis et de notre quote-part sur les travaux lourds sur le parcours.

Le remboursement de l'emprunt relatif aux travaux commencera sur l'exercice 2025.

EVENEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Aux fins de remédier aux difficultés rencontrées avec la facturation des charges de copropriété et notamment l'article 11 du règlement de copropriété, une réflexion est en cours avec le syndicat de copropriété. Nous espérons que ces échanges aboutiront à la conclusion d'une convention entre le syndicat de copropriété et l'Association.

Depuis la clôture de l'exercice, tenant des discordances entre certains administrateurs et les membres de l'Association dans la gestion de la Société, des mouvements ont été enregistrés au sein du Conseil d'administration.

Monsieur Christian REBOUL a fait part de sa décision de démissionner de ses fonctions de président du Conseil d'administration et de directeur général. Les membres du conseil d'administration ont procédé à l'élection de son remplaçant.

Un audit financier du bail commercial conclu avec l'Association a été sollicité auprès d'un cabinet d'expertise comptable.

ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Il est précisé en application de l'article L 232-1 du Code de commerce, que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Il est précisé qu'à court terme, la situation et les perspectives d'avenir de la société sont stables. Il est prévu un exercice 2025 conforme aux prévisions de chiffres d'affaires et de résultat.

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Le bilan et le compte de résultat figurent en annexe.

Le détail des délais de paiement des dettes fournisseurs ne constitue pas une information significative et ne figure donc pas dans le présent rapport.

AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons d'affecter la perte de l'exercice s'élevant à - 3 725 euros de la manière suivante :

Origine

- Report à nouveau antérieur débiteur : - 213 517 euros
- Résultat déficitaire de l'exercice : - 3 725 euros

Affectation

- Au report à nouveau pour la totalité, soit - 3 725 euros
Le solde du report à nouveau, s'élèverait après affectation à la somme de -217 242 euros débiteur.

RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'il n'a pas été procédé à une distribution de dividendes au titre des trois précédents exercices.

DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Il est précisé que les comptes de l'exercice écoulé ne présentent pas de charges non déductibles du résultat fiscal, dépenses dites « somptuaires », telles que visées à l'article 39,4 du Code général des impôts.

Il sera donc proposé aux actionnaires, conformément à l'article 223 quater du Code général des impôts, de constater l'absence de dépenses et charges visées à l'article 39,4 dudit code.

CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, nous tenons à votre disposition les rapports de votre Commissaire aux comptes.

CONVENTIONS REGLEMENTEES

Nous tenons à votre disposition le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées mentionnant l'absence de convention de la nature de celles visées à l'article 225-38 du Code de commerce.

SITUATION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS

Ratification de nomination provisoire d'administrateurs

Nous vous rappelons les nominations faites à titre provisoire par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 25 février 2025 aux fonctions d'administrateur de :

- Monsieur Jean-Paul ALIX en remplacement de Monsieur Patrick JOUANNIC, démissionnaire ;
- Monsieur Frédéric CAMBOULIVE en remplacement de Monsieur Michel BEZIAT, démissionnaire.

Monsieur Jean-Paul ALIX et Monsieur Frédéric CAMBOULIVE ont fait savoir par avance qu'ils acceptaient cette fonction et qu'ils n'étaient frappés d'aucune mesure ou incapacité susceptible de leur en interdire l'exercice.

En application des dispositions légales et statutaires, nous vous demandons de bien vouloir ratifier ces nominations.

Expirations, renouvellements de mandats et démissions

Le Conseil a examiné la situation des mandats des administrateurs et a constaté que quatre mandats arrivent à expiration :

- PENCHINAT Alain
- BEZIAT Michel
- COMTE Cyril
- BARRIERE Jean Louis

Ces mandats arrivant à expiration lors de la présente assemblée, nous vous proposons de renouveler les deux administrateurs suivants dans leurs fonctions pour une nouvelle période de six années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée tenue dans l'année 2031 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

- PENCHINAT Alain
- BARRIERE Jean Louis

Monsieur Alain PENCHINAT a fait savoir par avance qu'il acceptait le renouvellement de ses fonctions et n'était frappé d'aucune mesure ou incapacité susceptible de lui en interdire l'exercice.

Monsieur Jean Louis BARRIERE a fait savoir par avance qu'il acceptait le renouvellement de ses fonctions et n'était frappé d'aucune mesure ou incapacité susceptible de lui en interdire l'exercice.

Monsieur Michel BEZIAT avait fait part de sa décision de démissionner de ses fonctions d'administrateur par un courrier en date du 19 octobre 2024. Dans son procès-verbal du 25 février 2025, le Conseil d'administration a pris acte de cette démission à compter du 20 février 2025 et a coopté Monsieur Frédéric CAMBOULIVE dans l'attente de sa ratification par l'assemblée générale.

Conformément à l'article 17 des statuts, l'administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Le mandat de Michel BEZIAT arrivant à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statue sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, sous réserve de sa cooptation par l'assemblée générale, le mandat de Monsieur Frédéric CAMBOULIVE expirera à l'issue de l'assemblée générale.

Le Conseil propose de nommer Monsieur Frédéric CAMBOULIVE en qualité d'administrateur.

Monsieur Frédéric CAMBOULIVE a fait savoir par avance qu'il acceptait le renouvellement de ses fonctions et n'était frappé d'aucune mesure ou incapacité susceptible de lui en interdire l'exercice.

Monsieur Cyril COMTE a fait part de sa décision de démissionner de ses fonctions d'administrateur par un courrier en date du 14 avril 2025, à compter du 14 avril 2025.

Le Conseil prend acte de la démission de Monsieur Cyril COMTE de son mandat d'administrateur.

Monsieur Lucien Bastianelli a fait part de sa décision de démissionner de ses fonctions d'administrateur par un courrier en date du 24 mai 2025, à compter du 24 mai 2025.

Le Conseil prend acte de la démission de Monsieur Lucien Bastianelli de son mandat d'administrateur.

Monsieur Bruno LE PORTIER a fait part de sa décision de démissionner de ses fonctions d'administrateur par un courriel en date du 5 juin 2025, à compter du 5 juin 2025.

Le Conseil prend acte de la démission de Monsieur Bruno LE PORTIER de son mandat d'administrateur.

Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts de la société et tenant le nombre d'administrateurs, il ne sera pas procédé à une nomination à titre provisoire et aucun remplacement n'est à ce jour envisagé.

ORDRE DU JOUR A L'ASSEMBLEE – DEMANDE ACTIONNAIRES

Par un courrier en date du 12 mai 2025 remis en main propre en date du 13 mai 2025 à Monsieur Michel QUERALT des associés de la société représentant plus de 5 % du capital social ont adressé leur demande d'ajouter à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les résolutions suivantes :

- **Première Résolution :**

« L'Assemblée générale décide de révoquer l'ensemble des administrateurs actuels et de procéder à la nomination de nouveaux administrateurs, dont les candidatures seront reçues une semaine avant la tenue de l'assemblée ».

Nous vous demandons d'organiser un vote à bulletin secret pour la révocation des administrateurs et la nomination de chaque nouvel administrateur et que deux scrutateurs soient nommés par l'assemblée en début de séance afin de vérifier le dépouillement du vote.

- **Deuxième résolution :**

« L'Assemblée générale après délibération se prononce pour la signature d'un avenant de reconduction au ball avec l'AS du golf de Campagne selon celui présenté et accepté lors de l'Assemblée Générale de l'AS du 5 Avril 2025 et ci annexé »

Pour rappel, un ou plusieurs actionnaires représentant au moins 5% du capital ont la faculté de requérir l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée « de points ou » de projets de résolution conformément aux dispositions de l'article L.225-105 du Code de commerce.

La demande d'inscription de deux résolutions a été examinée lors de la réunion du Conseil d'administration en date du 20 mai 2025.

- La demande d'inscription de la résolution relative à la révocation des administrateurs et le remplacement des administrateurs révoqués.

La résolution relative à la révocation de tous les administrateurs sera inscrite à l'ordre du jour.

Il est important de comprendre les conséquences de cette décision sur le mandat du président du conseil d'administration.

La révocation collective des administrateurs aura pour conséquence de mettre fin au mandat de Président du Conseil d'administration. En effet en application de l'article L. 225-47 du Code de commerce et de l'article 18 des statuts, le Président est nommé parmi les administrateurs.

Il ne peut donc exercer ses fonctions que tant qu'il est administrateur.

Sous réserve d'un vote favorable à la proposition de révocation de tous les administrateurs, le Président perdra automatiquement son mandat puisqu'il cessera d'être administrateur.

Le mandat du Directeur général subira les mêmes conséquences puisque les fonctions de Directeur général sont assumées par Président.

Sous réserve d'un vote favorable à la proposition de révocation de tous les administrateurs, il sera impératif de :

- Nommer de nouveaux administrateurs lors de l'assemblée générale, entre 3 et 18 personnes, répondant aux conditions des statuts de la société ;
- Réunir le conseil d'administration pour qu'il élise un nouveau président parmi ses membres.

Le vote de la décision de révocation puis, le cas échéant, le vote de la décision de nomination des nouveaux administrateurs seront réalisés à bulletin secret afin de faciliter les décomptes ainsi que le déroulement de l'assemblée générale.

Deux scrutateurs seront désignés en début de séance.

Le Conseil d'administration a donné son agrément à l'inscription du projet de résolution.

- La demande d'inscription de la résolution relative à la signature d'un avenant de reconduction du bail.

Il n'y a pas lieu d'inscrire la résolution proposée par les actionnaires relative à la signature d'un avenant.

En effet, la signature d'un bail ou d'un avenant relève de la compétence exclusive du conseil d'administration conformément aux dispositions de l'article L. 225-35 du Code de commerce et des statuts.

Cette résolution est donc irrecevable. Elle sera mentionnée à titre informatif à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Le Conseil d'administration a rejeté l'inscription du projet de résolution.

Le conseil d'administration et son président se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire que vous pourriez souhaiter obtenir.

Nous espérons que ce qui précède recevra votre agrément, à l'exception de la révocation des administrateurs actuels, et que vous voudrez bien voter les résolutions qui vous seront soumises.

Fait à Nîmes, le 6 juin 2025

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
Monsieur Michel QUERALT, Président