

GOLF DU DOMAINE DE CAMPAGNE
Société Anonyme
Au capital de 487 836,37 euros
Siège social : 1360 Chemin du Mas de Campagne - 30900 NIMES
670 200 484 RCS NIMES

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 16 JUIN 2026

**RAPPORT DE GESTION SUR LES OPERATIONS
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025**

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 2025, 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 ensemble immobilier à vocation sportive et de loisirs comprenant notamment un parcours de golf, un « club-house », une piscine ainsi que des courts de tennis.

L'ensemble de ces biens est donné à bail à l'Association du Golf-Club de Campagne, laquelle en assure l'exploitation et l'animation.

À cet égard, Monsieur Alain OUAYOUN, président de ladite Association, présent lors de la réunion, a exposé les principales données relatives à l'activité au cours de l'exercice écoulé ainsi que les perspectives pour les premiers mois de l'année 2026. Il ressort de cette présentation une attention particulière portée à l'évolution de la fréquentation du golf, élément déterminant pour l'équilibre économique de l'Association et, par voie de conséquence, pour la sécurité des flux locatifs perçus par notre société.

Il est rappelé que la société a conclu avec sa locataire, en date du 26 juin 2025, un bail civil venant encadrer les conditions d'occupation et d'exploitation des biens immobiliers. Ce contrat consacre expressément la convergence d'intérêts entre les parties et souligne leur volonté commune de pérenniser une relation équilibrée et durable, au service du développement et de l'attractivité de l'activité golfique exercée sur le site.

Dans ce cadre, le bail initial conclu le 1er janvier 1969 a fait l'objet d'une reconduction pour une durée de douze (12) années à compter du 1er janvier 2026, assurant ainsi à la société une visibilité à moyen terme sur la stabilité de ses revenus locatifs et sur les conditions d'exploitation de son patrimoine.

Par ailleurs, le contrat organise les conditions d'utilisation de certains éléments incorporels essentiels à l'activité, en particulier la licence de débit de boissons de 4ème catégorie ainsi que la licence de marque, lesquelles participent pleinement à l'exploitation commerciale du site et à sa valorisation.

Dans ce contexte, plusieurs projets concernant notre société ont été évoqués.

En premier lieu, il a été question de la mise en place d'une convention destinée à encadrer les droits et obligations financiers relatifs à la participation de la copropriété aux charges afférentes aux équipements collectifs du golf.

Ce dispositif viserait notamment à conférer aux occupants de la copropriété un statut spécifique de « membres non-joueurs », leur permettant d'accéder à certaines installations (telles que le club-house ou les équipements annexes), à l'exclusion des parcours eux-mêmes. Les conditions financières et tarifaires applicables dans ce cadre restent en cours de discussion entre les parties concernées.

Cette convention tripartite entre l'Association, la copropriété et la société est en cours de finalisation.

L'objectif est d'encadrer cette relation par un contrat distinct du règlement de copropriété afin de prévenir les difficultés d'interprétation ou de mise en œuvre rencontrées par le passé.

Il est également envisagé de procéder à la cession de certaines parcelles, correspondant notamment aux espaces de stationnement de véhicules, au profit de la copropriété. Les modalités juridiques et financières de ces opérations sont à l'étude et feront l'objet d'une analyse approfondie afin de préserver les intérêts de la société.

S'agissant des infrastructures, comme évoqué lors de la réunion du 13 novembre 2025, des travaux sont à envisager au niveau des locaux affectés à l'activité de restauration, en particulier en ce qui concerne l'adaptation et l'entretien du bac à graisses, afin d'assurer la conformité des installations aux exigences techniques et environnementales applicables. La question de la prise en charge financière de ces travaux n'a pas été tranchée.

En outre, des investissements complémentaires sont à l'étude, notamment en vue d'améliorer les capacités de stockage des véhicules de type « golfettes » ainsi que l'organisation des espaces dédiés à la gestion et à la collecte des déchets, dans un objectif d'optimisation logistique et de qualité environnementale du site.

Par ailleurs, des réflexions sont engagées concernant la rénovation et l'évolution des infrastructures existantes, en particulier la piscine et le green. À ce titre, des opérations sont envisagées à moyen et long terme, avec des horizons prévisionnels fixés respectivement à 2033 et 2035.

La société demeure attentive aux projets de développement de l'Association ainsi qu'aux éventuelles difficultés qu'elle pourrait rencontrer, en particulier celles liées à la fréquentation du site, dès lors qu'elles sont susceptibles d'avoir un impact sur sa capacité à honorer ses engagements locatifs.

Enfin, il est précisé que certains associés ont exprimé leur intention de céder tout ou partie des actions qu'ils détiennent dans le capital social. Les procédures d'agrément prévues par les statuts sont actuellement en cours.

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

La perte réalisée au cours de l'exercice se justifie notamment par une augmentation des charges.

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 212 773 euros. Il comprend le loyer pour un montant de 142 629 euros, ainsi qu'un montant de 27 946 euros au titre des droits d'accès.
- En tenant compte de la refacturation à l'Association Sportive de la taxe foncière et des charges de copropriété pour un montant de 42 198 euros, le total des produits d'exploitation s'élève à 212 773 euros contre 217 722 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.
- Les charges d'exploitation courantes sont en hausse en comparaison avec l'exercice précédent s'élèvent à 71 719 euros contre 59 6124 euros en 2024.
- La taxe foncière, ainsi que les charges de copropriété partiellement refacturées à l'Association sportive, locataire, s'élèvent à 57 638 euros contre 59 667 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.
- La dotation aux amortissements s'est élevée globalement à 113 223 euros contre 119 452 euros au titre de l'exercice précédent ;
- Le résultat d'exploitation s'élève à 5 569 euros contre 16 279 euros au titre de l'exercice précédent ;

- Le résultat financier constitué exclusivement de charges financières s'élève à -16 081 euros contre (20 004) euros pour l'exercice précédent ;
- Le résultat courant s'élève à - 10 513 euros contre - 3 725 euros au titre de l'exercice précédent

Compte tenu des chiffres qui précèdent, l'exercice écoulé se solde par une perte de 10 513 euros contre une perte de 3 725 euros au titre de l'exercice 2024.

Au 31 décembre 2025, le total du bilan de la Société s'élève à 1 757 780 euros contre 1 879 854 euros pour l'exercice précédent.

L'endettement bancaire de notre société s'élève à 977 256 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.

EVENEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Monsieur Jean-Luc DIMEUR a fait part de sa décision de démissionner de ses fonctions d'administrateur en date du 19 janvier 2026. Il est proposé de ne pas le remplacer.

Au titre des perspectives, la société entend poursuivre son positionnement en tant que support immobilier d'une activité de loisirs haut de gamme, en veillant à la valorisation pérenne de ses actifs.

À cet égard, la société poursuit l'étude des aménagements techniques des infrastructures existantes, les travaux de mise en conformité ou d'amélioration des équipements, ainsi que les éventuelles cessions de parcelles à la copropriété, dans une logique d'optimisation de la gestion du site.

La société restera attentive aux évolutions de l'activité de l'Association, notamment en termes de fréquentation et de développement du nombre de membres, éléments déterminants pour la solidité financière de son locataire principal. Les actions engagées par l'Association en matière de communication sont, à ce titre, suivies avec intérêt.

Par ailleurs, la finalisation de la convention tripartite avec l'Association du Golf-Club de Campagne et la copropriété constitue un enjeu de nature à clarifier durablement les relations entre les parties et à stabiliser les flux financiers afférents aux équipements communs.

Il convient de porter à la connaissance des associés certains éléments relatifs à l'évolution de l'activité de l'Association du Golf-Club de Campagne, locataire principal de la Société.

➤ POINT SUR L'ASSOCIATION

Il a été indiqué que le début de l'année 2026 a été marqué par des conditions météorologiques défavorables, ayant eu un impact direct sur la fréquentation des installations de golf et, par conséquent, sur le niveau d'activité de l'Association.

Cette situation conjoncturelle appelle une vigilance particulière compte tenu de son incidence potentielle sur l'équilibre économique de l'Association et, indirectement, sur la capacité de celle-ci à faire face à ses engagements locatifs.

Malgré ce contexte, l'Association fait état d'une dynamique positive en matière de recrutement de nouveaux membres. À la date de la présente réunion, elle compte 537 adhérents, traduisant un maintien de l'attractivité du site sur son marché local.

Par ailleurs, l'Association a engagé un travail spécifique sur sa stratégie de communication, avec pour objectif de renforcer sa visibilité et d'attirer de nouveaux membres. Ces actions, en cours de déploiement, visent notamment à soutenir la fréquentation du golf et à consolider durablement ses ressources financières.

La société demeure attentive à ces évolutions, dans la mesure où la pérennité de l'activité de l'Association constitue un élément déterminant pour la stabilité de ses revenus locatifs.

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 de la société apparaît stable, tant au regard de son activité que de ses équilibres financiers. Les perspectives d'avenir s'inscrivent dans une continuité d'exploitation sans remise en cause majeure du modèle économique reposant sur la location de ses actifs immobiliers.

À ce titre, les prévisions établies pour l'exercice 2026 laissent entrevoir une évolution conforme aux hypothèses retenues en matière de chiffre d'affaires et de résultat. Ces prévisions reposent notamment sur la stabilité attendue des relations contractuelles avec le locataire principal, ainsi que sur le maintien d'un niveau d'activité satisfaisant de l'Association du Golf-Club de Campagne.

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 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 -10 513 euros de la manière suivante :

Origine

- Report à nouveau antérieur débiteur : - 217 242 euros
- Résultat déficitaire de l'exercice : -10 513 euros

Affectation

- Au report à nouveau pour la totalité, soit -10 513 euros
Le solde du report à nouveau, s'élèverait après affectation à la somme de - 227 755 euros.

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 vous sera donc proposé, 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 - DEMISSIONS

Il est précisé qu'aucun des mandats des administrateurs n'est parvenu à son terme.

Monsieur Nicolas CALVET a démissionné de ses fonctions d'administrateurs depuis plusieurs années mais cela n'avait pas été formalisé par la société.

Le Conseil a décidé de régulariser cette situation. Il a pris acte de la démission de Monsieur Nicolas CALVET de son mandat d'administrateur à compter de ce jour et a précisé qu'aucun remplacement n'était à ce jour envisagé.

Monsieur Jean-Luc DIMEUR avait fait part de sa décision de démissionner de ses fonctions d'administrateur par un courrier en date du 19 janvier 2026.

Le Conseil a pris acte de la démission de Monsieur Jean-Luc DIMEUR de son mandat d'administrateur et a précisé qu'aucun remplacement n'était à ce jour envisagé.

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 et que vous voudrez bien voter les résolutions qui vous seront soumises.

Fait à Nîmes, le 29 mai 2026

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
Monsieur Michel QUERALT, Président