

# **FRANCE TOURISME IMMOBILIER**

Société anonyme

Hôtel le Totem  
Les Près de Flaine  
74300 ARACHES LA FRASSE

---

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

Exercice clos le 31 décembre 2018

## FRANCE TOURISME IMMOBILIER

Société anonyme

Hôtel le Totem  
Les Près de Flaine  
74300 ARACHES LA FRASSE

---

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

Exercice clos le 31 décembre 2018

---

A 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 2018, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

## 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.

- La société évalue la valeur d'inventaire de ses immobilisations corporelles selon les méthodes décrites dans le paragraphe « Immobilisations incorporelles et corporelles » de la note 1.3 « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels. Nous avons procédé à l'appréciation de l'approche retenue par la société relative à l'évaluation des immobilisations corporelles et, sur la base des éléments disponibles à ce jour, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable des estimations retenues par la société au 31 décembre 2018.

## 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.441-4 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 les articles L.225-37-3 et L.225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

## **Autres informations**

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle, aux aliénations d'actions effectuées en application des articles L.233-29 et L.233-30 du code de commerce 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.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 :

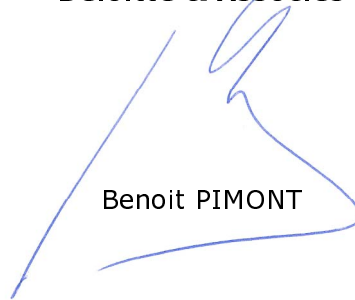
- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder 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 ;
- 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 5 juin 2019

Le commissaire aux comptes

**Deloitte & Associés**



Benoit PIMONT

# FRANCE TOURISME IMMOBILIER

COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018

## SOMMAIRE

<b>BILAN</b>	<b>3</b>
<b>FRANCE TOURISME IMMOBILIER</b>	<b>1</b>
<b>ACTIF</b>	<b>3</b>
<b>PASSIF</b>	<b>4</b>
<b>Compte de résultat</b>	<b>5</b>
<b>Compte de résultat (suite)</b>	<b>6</b>
<b>1</b>	<b>8</b>
<b>REGLES ET METHODES COMPTABLES</b>	<b>8</b>
1.1	8
1.2	8
1.3	9
1.4	10
1.5	11
<b>2</b>	<b>12</b>
<b>COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT</b>	<b>12</b>
2.1	12
2.2	13
2.3	14
2.4	15
2.5	16
2.6	16
2.7	17
2.8	17
2.9	17
2.10	18
2.11	18
2.12	18
2.13	19
2.14	19
2.15	19
<b>3</b>	<b>20</b>
<b>ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS</b>	<b>20</b>
3.1	20
3.2	21
3.3	21
3.4	22
3.5	22
3.6	22



## Bilan

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2018 (12 mois)		Exercice clos le 31/12/2017 (12 mois)	
	Brut	Amort.prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (0) <b>Actif immobilisé</b>				
Frais d'établissement				
Recherche et développement				
Concessions, brevets, droits similaires	103 500	66 000	37 500	92 403
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	1 518	1 518		210
Immobilisations en cours	8 172 444	2 992 444	5 180 000	9 650 673
Avances et acomptes				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations	555 940	1 104	554 836	554 836
Créances rattachées à des participations	1		1	1
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	841		841	841
<b>TOTAL (I)</b>	<b>8 834 244</b>	<b>3 061 066</b>	<b>5 773 178</b>	<b>10 298 963</b>
<b>Actif circulant</b>				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				41 457
Clients et comptes rattachés	555 724	530 376	25 348	25 348
Autres créances				
. Fournisseurs débiteurs	165		165	154
. Personnel				
. Organismes sociaux				
. Etat, impôts sur les bénéfices				
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	49 290		49 290	238 578
. Autres	1 943 798	4 539	1 939 259	259 078
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	75 838		75 838	345
Instruments de trésorerie				
Charges constatées d'avance				
<b>TOTAL (II)</b>	<b>2 624 814</b>	<b>534 915</b>	<b>2 089 899</b>	<b>564 960</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)				
Primes de remboursement des obligations (IV)				
Ecart de conversion actif (V)				
<b>TOTAL ACTIF (0 à V)</b>	<b>11 459 059</b>	<b>3 595 981</b>	<b>7 863 077</b>	<b>10 863 923</b>

**Bilan (suite)**

<b>PASSIF</b>	Exercice clos le <b>31/12/2018</b> (12 mois)	Exercice clos le <b>31/12/2017</b> (12 mois)
<b>Capitaux Propres</b>		
Capital social ou individuel (dont versé : 7 310 666)	7 310 666	7 310 666
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	2 551 746	2 551 746
Ecarts de réévaluation		
Réserve légale	31 988	31 988
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	71 761	71 761
Report à nouveau	-6 038 545	-5 526 693
Résultat de l'exercice	-3 415 934	-511 852
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Résultat de l'exercice précédent à affecter		
<b>TOTAL (I)</b>	<b>511 682</b>	<b>3 927 616</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL (II)</b>		
<b>Provisions pour risques et charges</b>		
Provisions pour risques	79 509	160 388
Provisions pour charges		
<b>TOTAL (III)</b>	<b>79 509</b>	<b>160 388</b>
<b>Emprunts et dettes</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres Emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
. Emprunts		
. Découverts, concours bancaires		
Emprunts et dettes financières diverses		
. Divers		
. Associés	6 988 086	6 496 984
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	188 618	183 214
Dettes fiscales et sociales		
. Personnel	174	506
. Organismes sociaux		
. Etat, impôts sur les bénéfices		
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires		
. Etat, obligations cautionnées		
. Autres impôts, taxes et assimilés		1 502
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	6 748	6 748
Autres dettes	88 261	86 966
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL (IV)</b>	<b>7 271 886</b>	<b>6 775 919</b>
Ecart de conversion passif(V)		
<b>TOTAL PASSIF (I à V)</b>	<b>7 863 077</b>	<b>10 863 923</b>

## Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le <b>31/12/2018</b> (12 mois)		Exercice clos le <b>31/12/2017</b> (12 mois)s	
	France	Exportations	Total	Total
Ventes de marchandises				
Production vendue biens				
Production vendue services				4 125
<b>Chiffres d'affaires Nets</b>				<b>4 125</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges			80 879	104 932
Autres produits			4 969	38 221
<b>Total des produits d'exploitation (I)</b>			<b>85 848</b>	<b>147 278</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock (matières premières et autres approv.)				
Autres achats et charges externes			328 251	314 691
Impôts, taxes et versements assimilés			36 889	25 144
Salaires et traitements				4 847
Charges sociales				4 178
Dotations aux amortissements sur immobilisations			210	506
Dotations aux provisions sur immobilisations			11 097	11 097
Dotations aux provisions sur actif circulant			3 036 251	
Dotations aux provisions pour risques et charges			0	79 509
Autres charges			51 592	159 252
<b>Total des charges d'exploitation (II)</b>			<b>3 464 288</b>	<b>599 223</b>
<b>RESULTAT EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>-3 378 440</b>	<b>- 451 945</b>
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances				
Autres intérêts et produits assimilés			42 034	22 038
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement				
<b>Total des produits financiers (V)</b>			<b>42 034</b>	<b>22 038</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions			45	296
Intérêts et charges assimilées			79 483	85 252
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement				
<b>Total des charges financières (VI)</b>			<b>79 528</b>	<b>85 548</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>-37 493</b>	<b>-63 509</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>-3 415 934</b>	<b>-515 454</b>

## Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le <b>31/12/2018</b> (12 mois)	Exercice clos le <b>31/12/2017</b> (12 mois)
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		3 917
<b>Total des produits exceptionnels (VII)</b>		<b>3 917</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		315
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
<b>Total des charges exceptionnelles (VIII)</b>		<b>315</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>		<b>3 602</b>
Participation des salariés (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
<b>Total des Produits (I+III+V+VII)</b>	<b>127 883</b>	<b>173 233</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)</b>	<b>3 543 816</b>	<b>685 086</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-3 415 934</b>	<b>-511 852</b>
Dont Crédit-bail mobilier		
Dont Crédit-bail immobilier		

## ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

# 1 REGLES ET METHODES COMPTABLES

## 1.1 Identification de l'entreprise

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2018 dont le total est de 7 863 077,06 euros et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat négatif de 3 415 933,71 euros, présenté sous forme de liste.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2018.

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.

## 1.2 Faits marquants de l'exercice

- **Suivi de la restructuration de l'hôtel du Parc des Expositions à Vanves :**

Par acte notarié du 30 décembre 2015, la société a échangé l'hôtel Le Totem contre un hôtel à restructurer de travaux situés à Vanves que le co-échangeur s'est engagé à livrer au plus vite.

La société France Tourisme Immobilier a obtenu le transfert de permis de construire de l'hôtel de Vanves le 30 mars 2016.

Les travaux de restructuration de l'hôtel de Vanves ont débuté en février 2016. Par avenant signé le 30 juin 2017, les 2 parties conviennent de proroger la date d'achèvement des travaux au 30 juin 2019. Pour compenser ce retard, la société BRIHAM versera à la société France Tourisme Immobilier un intérêt de retard de 2% en base annuelle sur le montant des travaux restant à réaliser à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2017 et ce, jusqu'à la livraison des travaux.

A la fin du mois de juin 2018, la société de maçonnerie a arrêté le chantier, entraînant ainsi un nouveau retard. Dans le même temps, la Société a reçu une offre d'achat de l'immeuble en l'état, alors même que les travaux n'étaient pas finis et leur délai d'achèvement incertain.

Le 6 novembre 2018, une promesse de vente de l'hôtel de Vanves a été signée pour un prix de vente de 5 200 K€

### 1.3 Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis conformément aux principes comptables fondamentaux :

- Prudence,
- Permanence des méthodes d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices,
- Continuité de l'exploitation,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Il a été fait application des dispositions du Code de Commerce, ainsi que du Plan Comptable général tel qu'il résulte de l'application du règlement ANC n°2014-03 mis à jour par le règlement ANC n° 2018-07 du 10 décembre 2018.

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

#### **IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES**

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Elles comprennent une licence IV acquise dans le cadre de l'exploitation de l'hôtel Le Totem par le Groupe Sibuet ainsi qu'une concession portant sur des parkings près de l'hôtel de Vanves.

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.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie estimée des immobilisations, selon les méthodes suivantes :

Concessions parkings : durée restante à courir	<b>7 ans</b>
Logiciels informatiques et autres immobilisations incorporelles	<b>3 ans</b>
Agencements et installations	<b>3 à 10 ans</b>
Matériel de bureau et informatique	<b>3 à 6 ans</b>
Mobilier	<b>1 à 10 ans</b>

## **IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT**

Les immobilisations financières sont constituées de dépôts et cautionnements, titres de participation, et créances liées à des participations.

La valeur brute est constituée par le coût d'acquisition ou d'apport hors frais accessoires. Lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence. La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée entre la valeur de marché et la valeur d'utilité. La valeur d'utilité est appréciée sur la base de plusieurs critères faisant notamment intervenir l'actif net, les plus-values latentes et les perspectives de rentabilité.

La société FTI disposant d'une créance envers FIDRA acquise 1 € en 2013 et valorisée 12 901 K€ dans les comptes de la filiale au 31 décembre 2018, aucune dépréciation sur les titres FIDRA ni provision pour risque sur la situation nette négative de 5 926 K€ ne sont comptabilisées chez FTI.

## **STOCKS**

Non applicable

## **CREANCES ET DETTES**

Les créances et les dettes sont valorisées à 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 2018, aucun écart de conversion n'a été recensé.

## **PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES**

Des provisions pour risques et charges sont constituées dès qu'un élément du patrimoine a une valeur économique négative pour la société, qui se traduit par une obligation à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Le montant des provisions retenu est fondé sur l'appréciation par la société du niveau de risque au cas par cas.

## **1.4 Changements de méthode**

Les méthodes d'évaluation et de présentation des comptes annuels retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent en dehors de l'évolution légale.

Etablissement des états financiers en conformité avec :

- l'Autorité des Normes Comptables n°2018-07
- les articles L123-12 à L123-28 du Code du Commerce



## 1.5 Evènements postérieurs à la clôture

- **Vente de l'hôtel :**

La vente de l'ensemble immobilier Hôtel du Parc des Expositions situé à Vanves a été réalisée le 21 janvier 2019 pour un prix de vente de 5 200 K€.

## 2 COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

### 2.1 Etat des immobilisations

	Valeur brute des immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements poste à poste
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles (1)	103 500		
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier	1 518		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours (2)	9 650 673		
Avances et acomptes			
<b>TOTAL</b>	<b>9 652 191</b>		
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations (3)	555 941		
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	841		
<b>TOTAL</b>	<b>556 782</b>		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>10 312 473</b>		

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Réev. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles (1)			103 500	
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier			1 518	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours (2)	1 478 228		8 172 444	
Avances et acomptes				
<b>TOTAL</b>	<b>1 478 228</b>		<b>8 173 962</b>	
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations (3)			555 941	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières			841	
<b>TOTAL</b>			<b>556 782</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 478 228</b>		<b>8 834 244</b>	

(1) Il s'agit de :

a. Licence IV (y compris frais d'acquisition) : 17 500 € ;

b. Concession parkings Vanves : 86 000 €

(2) : Il s'agit de la valeur de l'hôtel de Vanves à restructurer, y compris la valeur des travaux à réaliser par le co-échangiste pour 502 K€ HT, échangé contre l'ensemble Le Totem après travaux. Les travaux non réalisés, soit 1 478 K€ seront remboursés par le co-échangiste.

(3) : Les autres participations comprennent les titres FIDRA pour un montant brut de 554 836 €

## 2.2 Etat des amortissements

	Situations et mouvements de l'exercice			
	Début exercice	Dotations exercice	Eléments sortis reprises	Fin exercice
Frais d'établissement, recherche				
Autres immobilisations incorporelles	11 097	11 097		22 194
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier	1 308	210		1 518
Emballages récupérables et divers				
<b>TOTAL</b>	<b>1 308</b>	<b>210</b>		<b>1 518</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>12 405</b>	<b>11 306</b>		<b>23 712</b>

	Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice			Mouvements affectant la provision pour amort. dérog.	
	Linéaire	Dégressif	Exception.	Dotations	Reprises
Frais d'établissement, recherche					
Autres immobilisations incorporelles	11 097				
Terrains					
Constructions sur sol propre					
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Installations générales, agencements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau, informatique, mobilier	210				
Emballages récupérables et divers					
<b>TOTAL</b>	<b>11 306</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>11 306</b>				

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net début	Augmentation	Dotations aux amort.	Montant net à la fin
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement obligations				

## 2.3 Etat des provisions

PROVISIONS	Début exercice	Augmentations dotations	Diminutions Reprises (utilisées)	Fin exercice
Pour reconstitution gisements Pour investissement Pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Pour implantations à l'étranger avant le 1.1.92 Pour implantations à l'étranger après le 1.1.92 Pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
<b>TOTAL Provisions réglementées</b>				
Pour litiges Pour garanties données clients Pour pertes sur marchés à terme Pour amendes et pénalités Pour pertes de change Pour pensions et obligations Pour impôts Pour renouvellement immobilisations Pour grosses réparations Pour charges sur congés payés Autres provisions (1)				
	160 388		80 879	79 509
<b>TOTAL Provisions</b>	<b>160 388</b>	<b>0</b>	<b>80 879</b>	<b>79 509</b>
Sur immobilisations incorporelles (2) Sur immobilisations corporelles (2) Sur titres mis en équivalence Sur titres de participation Sur autres immobilisations financières Sur stocks et en-cours Sur comptes clients (3) Autres dépréciations		43 806 2 992 444		43 806 2 992 444
	1 104			1 104
	530 376			530 376
	4 494	45		4 539
<b>TOTAL Dépréciations</b>	<b>535 974</b>	<b>3 036 296</b>		<b>3 572 270</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>696 362</b>	<b>3 036 296</b>	<b>80 879</b>	<b>3 651 779</b>
Dont dotations et reprises : - d'exploitation - financières - exceptionnelles		3 036 251 45	80 879	

(1) : Il s'agit de provisions pour litiges prud'homaux.

(2) : Il s'agit de la provision sur l'Hôtel et la concession des parkings suite à la signature de la promesse de vente.

(3) : Les provisions sur créances clients sont identifiées et évaluées au cas par cas.

## 2.4 Etat des échéances des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations	1		1
Prêts			
Autres immobilisations financières	841		841
Clients douteux ou litigieux	555 724	555 724	
Autres créances clients			
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux	114	114	
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéficiaires			
- T.V.A	49 176	49 176	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés	258 922	258 922	
Débiteurs divers	1 685 040	1 685 040	
Charges constatées d'avance			
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 549 818</b>	<b>2 548 976</b>	<b>842</b>
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

(1) : 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€.

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum				
- plus d'un an				
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	188 618	188 618		
Personnel et comptes rattachés	174	174		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéficiaires				
- T.V.A				
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	6 748	6 748		
Groupe et associés	6 988 086		6 988 086	
Autres dettes	88 261	88 261		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>7 271 886</b>	<b>283 800</b>	<b>6 988 086</b>	
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

## 2.5 Eléments relevant de plusieurs postes du bilan

(Entreprises liées ou avec lesquelles la société a un lien de participation)

	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes et créances représentées par des effets de commerce
	Liées	avec lesquelles la société à un lien de participation	
Capital souscrit non appelé			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles	501 772		
Participations		554 836	
Créances rattachées à des participations		1	
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances (compte courant)	4 539	254 384	
Capital souscrit et appelé non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
Emprunts obligataires convertibles			
Divers produits à recevoir	1 537 791		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	6 988 086		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	68 880		
Personnel extérieur	51 900		
Sous-traitance	5 500		
Autres produits taxables			
Produits de participation			
Autres produits financiers	39 645	2 390	
Charges financières	67 717		
Dotation aux provisions sur comptes courants	45		

Les transactions entre les parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché, à ce titre elles ne nécessitent pas d'informations complémentaires visées à l'article R.123-198 11° du Code de Commerce

## 2.6 Fonds commercial

DESIGNATION	Achetés	Réévalués	Reçus en apport	Montant
NEANT				

## 2.7 Produits et avoirs à recevoir

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	
Créances rattachées à des participations	2 390
Autres immobilisations financières	45
<b>CREANCES</b>	
Créances clients et comptes rattachés	
Autres créances (dont avoirs à recevoir : )	1 537 791
<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>	
<b>DISPONIBILITES</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>1 540 226</b>

## 2.8 Charges à payer et avoirs à établir

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	67 717
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	109 624
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir : )	60 028
<b>TOTAL</b>	<b>237 369</b>

## 2.9 Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation		
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
<b>TOTAL</b>	<b>NEANT</b>	<b>NEANT</b>

## 2.10 Composition du capital social

	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

Pour rappel, depuis le 18 décembre 2013, la société France Tourisme Immobilier est détenue à hauteur de 51,02 % par le groupe FIPP, dont les actions sont cotées sur Euronext Paris, compartiment C (code ISIN FR 0000038184).

## 2.11 Variation des capitaux propres

€	Capital	Réserves	Report à nouveau	Résultat net	Total Capitaux propres
<b>Capitaux propres au 31/12/2017</b>	<b>7 310 666</b>	<b>2 655 495</b>	<b>-5 526 693</b>	<b>-511 852</b>	<b>3 927 616</b>
Affectation du résultat			-511 852	511 852	<b>0</b>
Résultat de l'exercice				-3 415 934	<b>-3 415 934</b>
<b>Capitaux propres au 31/12/2018</b>	<b>7 310 666</b>	<b>2 655 495</b>	<b>-6 038 545</b>	<b>-3 415 934</b>	<b>511 682</b>

## 2.12 Ventilation du chiffre d'affaires net

Répartition par secteur d'activité	Montant
Ventes de marchandises	
Ventes de produits finis	
Prestations de services	
<b>TOTAL</b>	<b>NEANT</b>

Répartition par marché géographique	Montant
France	
Union Européenne	
Etranger	
<b>TOTAL</b>	<b>NEANT</b>



## 2.13 Résultat financier

Le résultat financier au 31 décembre 2018 est composé des éléments suivants :

€	31/12/2018	31/12/2017
Produits d'intérêts et divers	42 034	22 038
Provision pour dépréciation compte courant	-45	-296
Charges d'intérêts sur compte courant	-67 717	-63 929
Charges d'intérêts divers	-1	-12
Autres charges financières	-11 766	-21 311
<b>Résultat financier</b>	<b>-37 493</b>	<b>-63 509</b>

## 2.14 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel au 31 décembre 2018 est nul :

€	31/12/2018	31/12/2017
Reprise de provision pour R&C		3 917
Produit de cession des immobilisations corporelles		
Valeur nette comptable des immobilisations cédées		
Litiges prud'homaux		
Pénalités - Amendes Fiscales		-315
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>NEANT</b>	<b>3 602</b>

## 2.15 Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

	Résultat avant impôts	Impôts
Résultat courant	-3 415 934	0
Résultat exceptionnel (et participation)	0	0
Résultat comptable	-3 415 934	0

Au 31 décembre 2018, l'exercice se solde par une perte fiscale reportable de 3 415 934 €

### 3 ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

#### 3.1 Engagements financiers

Engagements donnés	Montant
Effets escomptés non échus	Néant
Avals et cautions	Néant
Engagements en matière de pensions	Néant
Autres engagements donnés :	Néant
<b>TOTAL</b>	
Dont concernant : - les dirigeants - les filiales - les participations - les autres entreprises liées Dont engagements assortis de sûretés réelles	

Engagements reçus	Montant
Avals, cautions et garanties	Néant
Autres engagements reçus :	Néant
<b>TOTAL</b>	
Dont concernant : - les dirigeants - les filiales - les participations - les autres entreprises liées Dont engagements assortis de sûretés réelles	

### 3.2 Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

Accroissements de la dette future d'impôts	Montant €
BASE DES ACCROISSEMENTS Provisions règlementées :	
Autres :	
<b>TOTAL (taux d'IS : 33,1/3%)</b>	
Allègements de la dette future d'impôts	Montant €
BASE DES ALLEGEMENTS Provisions non déductibles l'année de comptabilisation :	
Autres :	
Déficit reportable	8 307 150
<b>TOTAL (taux d'IS : 33,1/3%)</b>	<b>2 769 050</b>
Nature des différences temporaires	
Amortissements réputés différés Déficits reportables Moins-values à long terme	8 307 150

### 3.3 Rémunérations des dirigeants

	Montant
<b>REMUNERATIONS ALLOUEES AUX MEMBRES :</b>	
- des organes d'administration	
- des organes de direction	
- des organes de surveillance	

Aucune rémunération n'a été allouée au dirigeant au cours de l'exercice.

### 3.4 Honoraires des Commissaires aux Comptes

	Montant HT (€)
- Honoraires au titre du contrôle légal des comptes	22 333
- Honoraires au titre des autres diligences liées à la mission	
<b>TOTAL</b>	<b>22 333</b>

### 3.5 Effectif moyen

	Personnel salarié *	Personnel mis à disposition de l'entreprise
Cadres		
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés		
Ouvriers		
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\*Au 31 décembre 2018, le Président Directeur Général, n'est pas rémunéré au titre de son mandat social. La société fonctionne avec la mise à disposition de personnel du groupe FIPP et par l'intervention de prestataires externes.

### 3.6 Tableau des filiales et participations

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté (brut)	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos 31 décembre 2017	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
<b>A – Renseignements détaillés concernant les filiales &amp; participations</b>										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
FIDRA	585 822	- 6 533 336	100	554 836	554 836	254 383		0	-21 065	
<i>Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>										
<b>B – Renseignements globaux concernant les autres filiales &amp; participations</b>										
<i>- Filiales non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										
<i>- Participations non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										