

RAPPORT DE GESTION
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 23 JUIN 2022

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale, conformément à la loi et aux dispositions de nos statuts, à l'effet notamment de (i) vous rendre compte des résultats de notre gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, (ii) soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice et (iii) renouveler les mandats des Administrateurs et des commissaires aux comptes titulaire et suppléant.

Les documents et renseignements s'y rapportant prévus par la réglementation en vigueur vous ont été adressés ou ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis par les dispositions légales, réglementaires et statutaires.

1. EXPOSE RELATIF A L'ACTIVITE ET AUX RESULTATS DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE

1.1. Faits marquants de l'exercice

Action envers les anciens dirigeants

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

Ces procédures ont abouti à leur condamnation par la Cour d'appel de Paris, par un arrêt en date du 13 mai 2019, notamment à verser des dommages-intérêts pour un montant total de 1 681 K€ à la société France Tourisme Immobilier. Ces condamnations sont devenues définitives suite à une ordonnance de la Cour de cassation en date du 19 février 2020. La société France Tourisme Immobilier a entrepris de faire exécuter la décision et recouvrer sa créance.

Compte tenu des connaissances parcellaires sur la solvabilité des anciens dirigeants et des difficultés à faire exécuter une décision de la justice française dans les pays de résidence (Union européenne) de ces deux anciens dirigeants, cette créance judiciaire était totalement dépréciée dans les comptes. La société n'a pas abandonné toute poursuite pour autant et début juin 2021, les actions conduites ont permis la saisie de 304 KCHF (284 K€).

Covid 19

Du point de vue de son fonctionnement, la société n'ayant pas de salarié a été peu impactée par l'épidémie.

Désignation d'un nouveau Président directeur général et d'un nouvel administrateur :

L'assemblée générale du 18 mars 2021 a nommé Monsieur Xavier Brunetti comme administrateur en remplacement de Monsieur Ronan Hascoet, démissionnaire. Le Conseil d'administration tenu le même jour, a désigné Monsieur Brunetti comme Président Directeur général. Monsieur Ludovic Dauphin, Directeur général délégué, conserve ses fonctions.

L'assemblée générale du 22 décembre 2021 a nommé la société FIPP comme administrateur en remplacement de Madame Audrey Sotto, démissionnaire.

1.2. Evénements survenus depuis la clôture

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

1.3. Evolution prévisible et perspectives d'avenir de la Société

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

1.4. Activité en matière de recherche et développement

Eu égard à l'article L.232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

1.5. Activité et résultat de la société au cours de cet exercice

Le chiffre d'affaires est nul pour cet exercice.

Les charges d'exploitation de l'exercice sont en baisse. Elles s'élèvent à 93 K€ contre 148 K€ au titre de l'exercice précédent. Ces charges sont essentiellement constituées des honoraires de tenue des registres de titres et des frais annuels Euronext (29 K€), des honoraires d'avocats (6 K€), des honoraires de nos commissaires aux comptes (23 K€), du personnel mis à disposition (19 K€) et d'autres frais pour 16 K€.

Le résultat d'exploitation est donc cette année une perte de 93 K€ contre une perte de 148 K€ au titre de l'exercice précédent.

Le résultat financier est une perte de 3,5 K€. Il se compose des charges nettes d'intérêts de compte courant et est stable par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat courant avant impôt de l'exercice est une perte de 96 K€ contre une perte de 152 K€ pour l'exercice précédent.

Une reprise de provision a été comptabilisée suite au recouvrement de 284 K€ sur la créance envers d'anciens dirigeants de la société née de l'arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 13 mai 2019. Pour mémoire, cette créance avait été entièrement provisionnée compte tenu des difficultés rencontrées pour la recouvrer. Cette reprise constitue le résultat exceptionnel de l'année.

Compte tenu de ce qui précède, le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice comptable de 187 K€ contre une perte comptable de 152 K€ au titre de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2021, le total du bilan de la Société s'élevait à 1.096 K€ contre 1 090 K€ pour l'exercice précédent.

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

La Société possède directement 100 % du capital de la société FIDRA, société luxembourgeoise, ayant son siège social situé 2 rue Gabriel Lippmann, L5365 Munsbach, immatriculée au Registre du commerce de Luxembourg sous le n° B61606. FIDRA est une société-holding. Cette dernière a clôturé son exercice le 31 décembre 2021 en affichant un bénéfice de 35 K€ et un chiffre d'affaires nul. Aucun événement majeur n'est survenu au cours du dernier exercice clos.

La Société FIDRA détient quant à elle 100 % du capital de la société Suisse Design et Création Sarl, société de droit suisse, au capital de 20 000 CHF, ayant son siège social au 22 rue du Nant, 1207 Genève, immatriculée au Registre des sociétés de Genève sous le numéro CHE 115 592 633. Cette dernière a clôturé son exercice le 31 décembre 2021 en affichant un bénéfice de 16 KCHF (monnaie locale) pour un chiffre d'affaires nul. Le résultat est constitué essentiellement de pertes et gains de change.

1.6. 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

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

1.7. Prises de participations et/ou de contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France (articles L.233-6 et L.247-1 du Code de commerce)

La Société n'a pris aucune participation dans d'autres sociétés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

1.8. Information sur les délais de paiement (article L.441-6-1 du Code de commerce)

Au 31 décembre 2021, les délais de paiement se présentent comme suit en K€ :

FRANCE TOURISME IMMOBILIER AU 31/12/2021

Ventilation des retards de paiement fournisseurs et clients en K€

	Article D. 441-4 I.-1° : Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice et dont le terme est échu					Article D. 441-4 I.-1° : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice et dont le terme est échu						
	0 jour (indicatif)	Dettes échués : 1 à 30 jours	Dettes échués 31 à 60 jours	Dettes échués 61 à 90 jours	Dettes échués 91 jours et plus	Total 1 jour et plus	0 jour (indicatif)	Dettes échués : 1 à 30 jours	Dettes échués 31 à 60 jours	Dettes échués 61 à 90 jours	Dettes échués 91 jours et plus	Total 1 jour et plus

(A) Tranches de retard de paiement

Nombre de factures concernées						7						0
Montant total (T.T.C.) des factures concernées	0,5	-	-	11,5	12,0	-	-	-	-	-	-	
% du montant total (T.T.C.) des achats de l'exercice	0,5%	0,0%	0,0%	12,4%	12,9%							
% du chiffre d'affaires T.T.C. de l'exercice						0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	

(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées

(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal - article L.441-6 ou L. 443-1 du code de commerce)

Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	<p>Le délai de règlement fournisseur est le délai légal de 30 jours par défaut, sauf convention avec les prestataires externes avec un délai limite de 60 jours,</p>	<p> Délais contractuels (préciser) :</p>
	<p>Le délai de règlement des factures périodiques est de 45 jours à compter de la date d'émission de la facture,</p>	<p> Délais légaux (préciser) :</p>

1.9. Affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2021 d'un montant de 187 177,61 euros de la manière suivante :

ORIGINE :

Bénéfice de l'exercice clos le 31/12/2021 :	187 177,61 €
Report à nouveau débiteur :	(9 876 151,72) €

AFFECTATION :

En totalité, au report à nouveau :	(9 688 974,11) €
------------------------------------	------------------

Capitaux propres de la Société inférieurs à la moitié du capital social :

L'assemblée générale extraordinaire du 28 octobre 2019 a décidé qu'il n'y avait pas lieu à dissolution anticipée de la Société.

1.10. Rappel des dividendes distribués

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

1.11. Dépenses et charges somptuaires non déductibles fiscalement

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

2. SITUATION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS – REMUNERATION DES ADMINISTRATEURS

Les mandats d'administrateurs de Messieurs Xavier Brunetti et Ludovic Dauphin et de FIPP arrivant à expiration, nous vous proposons de les renouveler dans leurs fonctions pour une durée d'une année, soit jusqu'à l'Assemblée qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Conformément à l'article 7-III des statuts, nous vous proposons de fixer la rémunération annuelle globale des administrateurs au titre de l'exercice en cours à un montant de 9.600 euros. Ce montant sera réparti entre les administrateurs par décision du Conseil d'administration.

3. SITUATION DES MANDATS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le mandat du Commissaire aux comptes titulaire et du commissaire aux comptes suppléant arrivent à échéance à l'issue de la présente Assemblée. Nous vous proposons de renouveler ces mandats pour six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2027.

4. CONTROLE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

5. SEUIL DE PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL SOCIAL

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102 du Code de commerce, nous vous indiquons que le personnel de la Société ne détient aucune action composant le capital social.

6. PRETS INTERENTREPRISES (ARTICLE L.511-6 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER)

La Société n'a consenti, au cours de l'exercice 2021, aucun prêt à moins de deux ans, à titre accessoire à son activité principale, à des microentreprises, des PME ou des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des relations économiques le justifiant.

Nous espérons que ce qui précède recevra votre agrément et que vous voudrez bien voter les résolutions qui vous sont soumises.

Le Conseil d'administration

ANNEXE 1 : TABLEAU DES RESULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

SA FRANCE TOURISME IMMOBILIER		31/12/2021				
RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES						
(Code du Commerce - Article R 225 - 102)						
	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	
Capital en fin d'exercice						
Capital social	7 310 666	7 310 666	7 310 666	7 310 666	7 310 666	
Nombres d'actions ordinaires	29 242 665	29 242 665	29 242 665	29 242 665	29 242 665	
Nombres d'actions à dividende prioritaire						
Nombre maximums d'actions à créer : - par conversion d'obligations - par droit de souscription						
Opération et résultat						
Chiffres d'affaires (HT)	4 125					
Résultat av. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	-529 294	-449 211	-1 704 424	-151 750	-96 457	
Impôt sur les bénéfices						
Participation des salariés						
Résultat ap. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	-511 852	-3 415 934	-269 831	-151 842	187 178	
Résultat distribué						
Résultat par action						
Résultat après impôts, participation, avant dotations aux amortissements et provisions	0,02	0,02	0,06	0,01	0,00	
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	0,02	0,12	0,01	0,01	0,01	
Dividende attribué						
Personnel						
Effectif moyen des salariés						
Montant de la masse salariale	4 847					
Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécu. Soc. Œuvres	4 178					

ANNEXE 2 : 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 2021	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
FIDRA	585 822	- 6 351 842	100	554 836	554 836	423 543		0	34 752	
<i>Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>										
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations										
<i>- Filiales non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										
<i>- Participations non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										

ANNEXE 3 : RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Chers Actionnaires,

En application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce, nous avons établi le présent rapport. Il rend compte des éléments de rémunération des mandataires sociaux et de la liste de leurs mandats et fonctions. Il contient en outre la liste des conventions réglementées ainsi que le tableau des délégations accordées par l'Assemblée Générale en cours de validité.

C'est dans ces circonstances et afin de respecter ces dispositions relatives à la gouvernance d'entreprise (article L.225-37 du Code de commerce), que nous vous soumettons les informations suivantes :

1. INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX

1.1. Liste des mandats sociaux

Nous vous communiquons la liste des mandats exercés par les membres du Conseil d'Administration de notre Société au cours de l'exercice 2021, en application des dispositions de l'article L.225-37-4 du Code de Commerce : Nous vous communiquons la liste des mandats exercés par les membres du Conseil d'Administration de notre Société au cours de l'exercice 2021, en application des dispositions de l'article L.225-37-4 du Code de commerce :

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

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

Madame Audrey Soto, Administrateur de votre Société jusqu'au 20 octobre 2021, a exercé, pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2021, les fonctions suivantes :

Administrateur et Directeur Général de la société Foncière 7 Investissement jusqu'au 20 octobre 2021

Président de la société Alliance 1995 jusqu'au 20 octobre 2021 ;

Représentant permanent de la société Acanthe Développement administrateur de Baldavine (SA) jusqu'au 20 janvier 2021 ;

Gérant des sociétés : Basno jusqu'au 20 octobre 2021 ; BSM jusqu'au 15 novembre 2021, SCI Bizet 24 jusqu'au 20 décembre 2021, SCI Briaulx, SCI Briham, Société d'Aménagements et de Réalisations Immobilières et Financières – SAMRIF jusqu'au 2 novembre 2021, SCI de l'Hôtel Amelot jusqu'au 20 octobre 2021, Surbak jusqu'au 20 octobre 2021.

Monsieur Ludovic Dauphin, Administrateur et Directeur général délégué de votre Société, a exercé, pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2021, les fonctions suivantes :

Président Directeur Général des sociétés : Baldavine (SA) jusqu'au 20 janvier 2021, Cofinfo (SA) jusqu'au 20 janvier 2021 ;

Président du Conseil d'Administration de la société Foncière 7 Investissement

Président des sociétés Bassano Développement, Cédriane, Kerry, Sté Vélo ;

Directeur Général de la société Smalto ;

Directeur Général Délégué de la société Acanthe Développement ;

Administrateur des sociétés : Fipp, France Tourisme Immobilier, Smalto , Baldavine (SA) jusqu'au 20 janvier 2021 ;

Gérant des sociétés : Foncière du 17 Rue François 1^{er} jusqu'au 31 décembre 2021, Lipo, Société Civile Charron, Echelle Rivoli, SCI Halpylles jusqu'au 19 février 2021, SCI La Planche Brûlée jusqu'au 17 décembre 2021, SCI Le Brévent, SCI Megève Invest jusqu'au 2 décembre 2021 , Basno du 20 octobre 2021 au 30 décembre 2021, Surbak depuis le 20 octobre 2021, SCI Briaulx (cogérance) depuis le 7 décembre 2021, et SCI Briham (cogérance) depuis le 7 décembre 2021, SCI de l'Hôtel Amelot depuis le 20 octobre 2021 jusqu'au 17 décembre 2021 ;

Directeur de l'établissement stable en France de la société belge : Alliance Développement Capital SIIC depuis le 1^{er} décembre 2018 ;

Représentant permanent de la société : Sté Vélo administrateur de la société Baldavine (SA) jusqu'au 20 janvier 2021 , de la société Acanthe Développement présidente de la société Baldavine (SAS) du 20 janvier 2021 au 20 décembre 2021, de la société Acanthe Développement gérante de la société Vénus, de la société Bassano Développement présidente de la société Cofinfo ;

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

Présidence de la société Alliance 1995 depuis le 20 octobre 2021

Gérance de la Société d'Aménagements et de Réalisations Immobilières et Financières – SAMRIF depuis le 2 novembre 2021

1.2. Rémunération des mandataires sociaux

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37-3 du Code de commerce, nous vous rendons compte de la rémunération totale (éléments fixes, variables et exceptionnels) y compris sous forme d'attribution de titres de capital, de titres de créances ou de titres donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créances et des avantages de toute nature versés durant l'exercice écoulé à chaque mandataire social par la Société, ainsi que les critères en fonction desquels ils ont été calculés ou les circonstances en vertu desquelles ils ont été établis.

Nous vous indiquons enfin les engagements de toute nature pris par la Société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci, ainsi que les modalités de détermination de ces engagements.

Nous vous précisons qu'aucun mandataire de la Société n'a perçu de rémunération de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et qu'il n'y a aucun engagement au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci.

2. CONVENTIONS CONCLUES ENTRE UN DIRIGEANT OU UN ACTIONNAIRE SIGNIFICATIF ET UNE FILIALE

En application de l'article L.225-37-4 2° du Code de commerce, nous vous précisons qu'au cours de l'exercice écoulé, aucune convention, autre que courante et à des conditions normales n'est intervenue directement ou par personne interposée, entre, d'une part le directeur général, le directeur général délégué, l'un des administrateurs ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % de la Société et, d'autre part, une autre société dont cette dernière possède, directement ou indirectement, plus de la moitié du capital.

3. TABLEAU ET RAPPORT SUR LES DELEGATIONS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

En application de l'article L.225-37-4 du Code de commerce, vous voudrez bien trouver ci-dessous le tableau présentant, de façon synthétique, les délégations accordées par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 30 septembre 2021 au Conseil d'administration :

En euros	Date de l'AG OAE	Date d'expiration de la délégation	Montant autorisé	Augmentation(s) réalisée(s) les années précédentes	Augmentation(s) réalisée(s) au cours de l'exercice	Montant résiduel au jour de l'établissement du présent tableau
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	30/09/2021	29 novembre 2023	100 000 000 €	néant	Néant	100 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec maintien du DPS	30/09/2021	29 novembre 2023	100 000 000 €	néant	Néant	100 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du DPS	30/09/2021	29 novembre 2023	100 000 000 €	néant	Néant	100 000 000 €
Autorisation d'augmenter le capital en rémunération d'un apport de titres	30/09/2021	29 novembre 2023	100 000 000 €	néant	Néant	100 000 000 €

Le Conseil d'administration