

**FRANCE TOURISME IMMOBILIER**  
Société anonyme au capital de 7 310 666,25 euros  
Siège social : Hôtel Le Totem – Les Prés de Flaine  
74300 - Arâches La Frasse  
380 345 256 RCS ANNECY

**RAPPORT DE GESTION**  
**A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE**  
**DU 24 JUIN 2024**

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire annuelle, conformément à la loi et aux dispositions de nos statuts, à l'effet notamment de vous rendre compte des résultats de notre gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, de soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice et pour fixer la rémunération des administrateurs pour l'exercice en cours.

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.

**I- SITUATION DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**

- *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 parcelaires 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€).

A ce jour, la créance de la société s'élève à un montant de 1 397 €.

- Affectation du résultat de l'exercice 2022

L'assemblée générale mixte du 20 juin 2023 a affecté la perte de l'exercice d'un montant de 110 431,13 euros au compte "Report à Nouveau".

- *Modification des Statuts*

Lors de l'assemblée générale mixte du 20 juin 2023, les actionnaires ont modifié l'article III-1 paragraphe 3 des Statuts en fixant à 6 ans la durée du mandat des administrateurs.

- *Conseil d'Administration*

Lors de l'assemblée générale du 20 juin 2023, les actionnaires ont renouvelé les mandats d'administrateurs de Monsieur Xavier BRUNETTI, Monsieur Ludovic DAUPHIN, et la Société F I P P pour une durée de 6 années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2028.

- *Direction Générale*

#### *Renouvellement du mandat du Président Directeur Général*

Le 20 juin 2023, le Conseil d'Administration a décidé de renouveler le mandat de Président Directeur Général de Monsieur Xavier BRUNETTI pour toute la durée de son mandat d'administrateur, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2028.

#### *Renouvellement du mandat du Directeur Général Délégué*

Le 20 juin 2023, le Conseil d'Administration a décidé de renouveler le mandat de Directeur Général Délégué de Monsieur Ludovic DAUPHIN pour la durée de son mandat d'administrateur, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2028.

## **II- EVENEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE**

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

## **III- EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR**

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

## **IV- ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT**

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.

## **V- RESULTAT DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE**

Le chiffre d'affaires est nul pour cet exercice, identique pour l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation de l'exercice sont en baisse. Elles s'élèvent à 292 K€ contre 485 K€ au titre de l'exercice précédent. Ces charges sont essentiellement constituées des honoraires de nos commissaires aux comptes d'un montant de 25 K€, des honoraires d'avocats d'un montant de 1 K€, des

frais annuels Euronext d'un montant de 2 K€, des frais de publications juridique d'un montant de 5 K€, des frais de publications financières d'un montant de 22 K€.

Cette baisse s'explique par une diminution de la perte sur créances douteuses prescrites de -222 K€ (166 K€ en 2023, contre 389 K€ l'année précédente), contrebalancée d'une légère hausse des autres achats et charges externes pour + 7,5 k€ et des charges diverses pour + 23 K€.

Le résultat d'exploitation est une perte d'un montant de 114 K€ contre 93 K€ pour l'exercice précédent.

Le résultat financier est une perte de 9,453 K€ contre une perte de 3,446 K€ pour l'exercice précédent.

Il se compose principalement de revenus d'autres créances, de reprise sur provision et d'intérêts de comptes courants.

Le résultat courant avant impôt de l'exercice est une perte de 124 K€ contre une perte de 97 K€ pour l'exercice précédent.

Le résultat exceptionnel est une perte de 1,104 K€ contre une perte de 14 K€ pour l'exercice précédent lors duquel nous avons constaté une perte sur créance antérieure de TVA.

Compte tenu de ce qui précède, le résultat de l'exercice se solde par une perte de 125 K€ contre une perte de 110 K€ au titre de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2023, le total du bilan de la Société s'élevait à 1 120 K€ contre 1 116 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.

## **VI- AFFECTATION DU RESULTAT**

Nous vous proposons d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2023 d'un montant de 125 500,41 euros de la manière suivante :

ORIGINE :

Perte de l'exercice clos le 31/12/2023 :	(125 500,41) €
Report à nouveau débiteur :	(9 799 405,24) €
En totalité au compte "Report à Nouveau"	(125 500,41) €

AFFECTATION :

Solde du compte "Report à Nouveau" :	(9 924 905,65) €
--------------------------------------	------------------

Les capitaux propres n'ont pas été reconstitués, ils demeurent inférieurs à la moitié du capital social.

### **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 précédents exercices.

### **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.

## **VII- FILIALE ET PARTICIPATION**

La Société possède directement 100 % du capital de la société FIDRA S.A., société luxembourgeoise, ayant son siège social situé 2 rue Gabriel Lippmann, L5365 Munsbach, immatriculée au Registre du commerce de Luxembourg sous le n° B61606.

La Société FIDRA est la filiale de la société France TOURISME IMMOBILIER. Cette dernière a clôturé son exercice le 31 décembre 2023 en affichant un bénéfice de 93 K€. Aucun événement majeur n'est survenu au cours du dernier exercice clos.

Conformément aux articles L233-6 et L247-1 du code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pris aucune participation dans d'autres sociétés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

## **VIII- COMPOSITION DU CAPITAL**

	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 F I P P, dont les actions sont cotées sur Euronext Paris, compartiment C (code ISIN FR 0000038184).

## **IX- INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENTS (article L.441-14 du Code de commerce)**

Au 31 décembre 2023, les délais de paiement se présentent comme suit en K€ :

Fournisseurs/et Clients	Article D. 441-6. 1-1° : Factures <u>recues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice et dont le terme est échu :						Article D. 441-6. 1-2° : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice et dont le terme est échu :					
	0 jour (indicatif)	Dettes échues 1 à 30 jours	Dettes échues 31 à 60 jours	Dettes échues 61 à 90 jours	Dettes échues 91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	Dettes échues 1 à 30 jours	Dettes échues 31 à 60 jours	Dettes échues 61 à 90 jours	Dettes échues 91 jours et plus	Total (1 jour et plus)

(A) Tranches de retard de paiement

Nombre de factures concernées						4						0
Montant total (T.T.C.) des factures concernées	0	0	616	0	4 011	4 627	0	0	0	0	0	0
% du montant total (T.T.C.) des achats de l'exercice	0,00%	0,00%	0,19%	0,00%	1,27%	1,46%						
% du chiffre d'affaires T.T.C. de l'exercice							0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

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

Nombre de factures exclues												
Montant total des factures exclues												

(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal - article D 441-6 IV du code de commerce)

Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	<input type="checkbox"/>	Délais contractuels (préciser) :					<input type="checkbox"/>	Délais contractuels (préciser) :				
	<input checked="" type="checkbox"/>	Délais légaux (préciser) :					<input checked="" type="checkbox"/>	Délais légaux (préciser) :				

## **X- SITUATION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS – REMUNERATION DES ADMINISTRATEURS**

Nous vous informons qu'aucun mandat d'administrateur n'arrivera à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Conformément à l'article III-7 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.

## **XI- SITUATION DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Nous vous informons qu'aucun mandat n'arrivera à expiration à l'issue de l'assemblée générale chargée d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2023.

## **XII- CONTROLE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

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

## **XIII- SEUIL DE PARTICIPATION DES SALAIRES AU CAPITAL SOCIAL**

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102 alinéa 1 du Code de commerce, nous vous indiquons que le personnel de la Société ne détient aucune action composant le capital social.

**XIV- PRETS INTERENTREPRISES (ARTICLE L.511-6 3 BIS DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER)**

La Société n'a consenti, au cours de l'exercice 2023, aucun prêt à moins de trois 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.

**XV- SITUATION DES DELEGATIONS DE COMPETENCE EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL**

Les délégations de compétence à accorder au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital ont été renouvelées lors de l'Assemblée générale mixte du 20 juin 2023 pour une durée de 26 mois.

Par conséquent, nous ne vous demandons pas de les renouveler.

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

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

(Code du Commerce Art. R. 225-102)

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital social	7 310 666	7 310 666	7 310 666	7 310 666	7 310 666
Nbre des actions ordinaires existantes	29 242 665	29 242 665	29 242 665	29 242 665	29 242 665
Nbre des actions à dividendes prioritaires existantes					
Nbre maximal d'actions futures à créer					
- par conversion d'obligations					
- par exercice de droit de souscription					
<b>OPERATIONS ET RESULTATS</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes					
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	1 704 424-	151 750-	96 457-	504 420-	267 622-
Impôts sur les bénéfices					
Participation des salariés au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	269 831-	151 842-	187 178	110 431-	125 500-
Résultat distribué					
<b>RESULTAT PAR ACTION</b>					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	0.06-	0.01-	0.00-	0.02-	0.01-
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0.01-	0.01-	0.01	0.00-	0.00-
Dividende distribué à chaque action					
<b>PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice					
Montant de la masse salariale de l'exercice					
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice				1 920	1 920

FBA

## 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 2022	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
<b>A – Renseignements détaillés concernant les filiales &amp; participations</b>										
<b>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</b>										
<b>FIDRA</b>	585 822	- 6 510 202	100	554 836	554 836	546 627		0	92 895	0
<b>Participations (10 à 50 % du capital détenu)</b>										
<b>B – Renseignements globaux concernant les autres filiales &amp; participations</b>										
<b>- Filiales non reprises en A:</b>										
a) Françaises										
b) Etrangères										
<b>- Participations non reprises en A:</b>										
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 de la liste des mandats des mandataires sociaux et de leurs fonctions. Il contient en outre la liste des conventions réglementées ainsi que le tableau des délégations de compétence accordées au Conseil d'Administration 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 :

### **I- INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX**

#### **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 2023, en application des dispositions de l'article L.225-37-4 1° 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 2023, 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**

**Monsieur Ludovic DAUPHIN**, Administrateur et Directeur général délégué de votre Société, a exercé, pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2023, les fonctions suivantes :

***Président du Conseil d'Administration*** de la société **Foncière 7 Investissement** depuis le 11 juin 2020.

***Directeur Général*** de la société **Smalto** depuis le 8 mars 2019.

***Directeur Général délégué*** des sociétés : **Acanthe Développement** depuis le 19 octobre 2018 et **fipp** depuis le 27 juin 2023.

***Administrateurs*** des sociétés : **Smalto** depuis le 30 avril 2019, **f i p p** depuis le 21 décembre 2018 et **Foncière 7 Investissement** depuis le 11 juin 2020.

***Gérants*** des sociétés **Société Civile Charron, Sci le Brevent , Lipo, Surbak** depuis le 20 octobre 2021, **Sci Briham et Sci Briaulx** depuis le 7 décembre 2021.

***Président*** des sociétés : **Kerry, Bassano Développement, Cedriane** depuis le 18 septembre 2020 et **Moncey Conseils** depuis le 18 juillet 2022.

***Directeur de l'établissement stable en France*** de la société **Alliance Développement Capital Siic (ADC SIIC)** (société Belge) depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2018.

***Représentant permanent*** de la Société **Acanthe Développement**, gérante de la Société Venus depuis le 18 Septembre 2020.

**La société F I P P** Administrateur de votre société depuis le 22 décembre 2021, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2023, les fonctions suivantes :

**Gérant** de la société Société **d'aménagement, de réalisations immobilières et financières (SAMRIF)** depuis le 2 novembre 2021.

**Président** de la société Alliance 1995 depuis le 20 octobre 2021

## **II- 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 n'est intervenue directement ou par personne interposée, entre, d'une part l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% d'une société et, d'autre part, une autre société contrôlée par la première au sens de l'article L.233-3, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

## **III- TABLEAU ET RAPPORT SUR LES DELEGATIONS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL**

En application de l'article L.225-37-4 3° du Code de commerce, vous voudrez bien trouver ci-dessous le tableau présentant, de façon synthétique, les délégations accordées au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Mixte du 20 juin 2023 :

En euros	Date de l'AGM	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 (8 <sup>ème</sup> résolution)	20/06/2023	20/08/2025	100 000 000 €	Néant	Néant	100 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec maintien du DPS (9 <sup>ème</sup> résolution)	20/06/2023	20/08/2025	100 000 000 €	Néant	Néant	100 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du DPS (10 <sup>ème</sup> résolution)	20/06/2023	20/08/2025	100 000 000 €	Néant	Néant	100 000 000 €
Autorisation d'augmenter le capital pour rémunérer des apports en nature (12 <sup>ème</sup> résolution)	20/06/2023	20/08/2025	10% du capital social	Néant	Néant	10 % du capital social dans la limite de 100 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan épargne entreprise (13 -ème résolution)	20/06/2023	20/08/2025	3% du capital social	Néant	Néant	3% du capital social dans la limite de 100 000 000 €

Le conseil d'administration n'ayant pas utilisé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 des délégations relatives aux augmentations de capital qui lui avaient été conférées par l'assemblée générale mixte du 20 juin 2023, le rapport complémentaire visé à l'article L.225-129-5 du code de commerce n'est pas requis.

### **Le Conseil d'administration**