

**RAPPORT DE GESTION**  
**A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE**  
**DU 21 JUIN 2016**

Chers Actionnaires,

Nous vous avons convié, conformément à la loi et aux statuts de notre Société, pour vous donner connaissance du rapport que nous avons établi sur la marche des affaires de notre Société pendant l'exercice social clos le 31 décembre 2015.

Nous avons l'honneur de soumettre ce rapport à votre appréciation en même temps que le bilan, le compte de résultat et l'annexe établis au 31 décembre 2015.

Nous vous rappelons que, conformément aux prescriptions légales, tous ces documents sont restés à votre disposition, au siège social, pendant les quinze jours qui ont précédé l'Assemblée.

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

**1.1. Faits marquants de l'exercice**

Le Conseil d'administration réuni le 15 avril 2015 a nommé Monsieur Bruno Desvigne en qualité de Directeur Général délégué de la Société. Le Conseil d'administration a constaté sa démission le 21 décembre 2015, à effet du 31 décembre 2015.

Le 18 juin 2015 la Société a signé un bail avec le groupe Sibuet dont les conditions financières sont les suivantes :

- Durée de location : 12 ans ferme
- Engagement par le preneur de réaliser au minimum 2 000 K€ HT de travaux d'aménagement ;
- Loyer annuel hors taxes et hors charges : 525 K€
- Franchise et réduction de loyer en contrepartie des travaux réalisés par le preneur :  
année 1 ó franchise de loyer de 525 K€ HT ; année 2 ó franchise de loyer de 225 K€ HT.

L'hôtel est exploité depuis le 18 décembre 2015.

La Société a réalisé, le 30 décembre 2015, par acte authentique, l'échange d'immeuble sis à Arâches ó La ó Frasse 74300 Station de Flaine, Près de Flaine, appartenant à la société France Tourisme Immobilier et des immeubles sis à Vanves 92170, 16-18 rue Eugène Baudoin et 14, rue Gabrielle d'Estrées, appartenant à la société SCI Briham. Le prix d'échange du Totem a été de 9 389 K€ HT et le prix d'échange de l'hôtel de Vanves a été de 9 430 K€ comprenant en cela 1 980 K€ HT de travaux que le co échangeur s'est engagé à livrer d'ici le 30 juin 2017. Cet échange a été fait moyennant à la charge de la société France Tourisme Immobilier d'une soulte de quarante et un mille euros (41 000 Euros).

Une convention de mise à disposition des locaux a été conclue avec la SCI Briham, le 30 décembre 2015, de sorte que le siège social de la société France Tourisme Immobilier demeure à Arâches ó La ó Frasse.

## **1.2. Evénements survenus depuis la clôture**

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

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

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 la restructuration ont débuté en février 2016. La fin de ceux-ci est prévue au 30 juin 2017.

## **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**

L'exploitation de l'hôtel Le Totem par le groupe Sibuet a débuté le 18 décembre 2015. Comptablement, la reconnaissance du revenu du bail de 12 ans ferme signé en juin 2015 est appréhendé à partir de la date du 18 décembre 2015 générant 16 K€ HT de chiffre d'affaires à facturer.

Des charges locatives ont été refacturées pour un montant de 33 K€ HT.

Les reprises de provisions d'exploitation et transfert de charges s'élèvent à 1 685 K€ et comprennent principalement la reprise de provision pour dépréciation sur l'immeuble Le Totem pour un montant de 1 474 K€ ainsi que des reprises de provisions pour litiges prud'homaux de 201 K€.

Les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées à 1 164 K€ contre 1 813 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 35,85 %. Ces charges comprennent notamment :

- Autres achats et charges externes : 446 K€ ;
- Impôts et taxes : 114 K€ ;
- Salaires et traitements : 141 K€ ;  
(Dont 97 K€ liés aux litiges prud'homaux)
- Charges sociales : 53 K€ ;
- Dotation aux provisions pour dépréciation : 365 K€ ;
- Dotation aux provisions pour litiges : 41 K€.

Le résultat d'exploitation s'élève ainsi cette année à 574 K€ contre (1 678) K€ au titre de l'exercice précédent.

Le résultat financier est de (33) K€ contre (15) K€ au titre de l'exercice précédent. Il se compose principalement de charges nettes d'intérêts sur compte courant pour 27 K€.

Le résultat courant avant impôt de l'exercice ressort à 541 K€ contre (1 693) K€ pour l'exercice précédent.

Le résultat exceptionnel s'élève à (1 587) K€ contre (5) K€ au titre de l'exercice précédent. Il comprend principalement le résultat d'échange de l'immeuble Le Totem, y compris les travaux réalisés sur la période, pour un montant net de (1 505) K€, montant auquel il faut rattacher la reprise de provision pour dépréciation de 1 474 K€, qui est de par sa nature comptabilisée en résultat d'exploitation et non en résultat exceptionnel.

Compte tenu de ce qui précède, le résultat de l'exercice se solde par une perte comptable de (1 047) K€ contre une perte comptable de (1 698) K€ au titre de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2015, le total du bilan de la Société s'élevait à 11 119 K€ contre 8 751 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. FIDRA est une société ó holding. Cette dernière a clôturé son exercice le 31 décembre 2015 en affichant une perte de (143) 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 ó 1207 Genève, immatriculée sous le numéro CHE 115 592 633 au registre des sociétés de Genève. Cette dernière a clôturé son exercice le 31 décembre 2015 en affichant un bénéfice de 54 KCHF (monnaie locale) pour un chiffre d'affaires nul.

#### 1.6. Information sur les délais de paiement (article L.441-6-1 du Code de Commerce)

Au 31 décembre 2015, les délais de paiement se présentent comme suit en € :

Euros	> 90 jours	> 60 jours	> 30 jours	Non échus	Solde
<b>Fournisseurs de biens et services</b>	60 924	-3648	0	8 927	66 203
<b>Fournisseurs d'immobilisations</b>	24 439	6 639	0	288 756	319 834
<b>Total</b>	85 363	2 991	0	297 683	386 037

Au 31 décembre 2014, les délais de paiement se présentaient comme suit en € :

Euros	> 90 jours	> 60 jours	> 30 jours	Non échus	Solde
<b>Fournisseurs</b>	60 021	5 883	2 304	10 947	79 155
<b>Groupe</b>	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	60 021	5 883	2 304	10 947	79 155

Ne figurent pas dans ce tableau car non échues :

- Les factures non parvenues ;
- Les retenues de garanties à plus d'un an sur fournisseurs d'immobilisations.

### **1.7.Affectation du résultat**

Nous vous proposons d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2015 d'un montant de (1 046 556,67 €) de la manière suivante :

#### **ORIGINE :**

ó Report à nouveau débiteur :	(3 923 974,00 €)
ó Perte de l'exercice :	(1 046 556,67 €)

#### **AFFECTATION :**

- en totalité au report à nouveau négatif :	(1 046 556,67 €)
- solde du report à nouveau :	(4 970 530,67 €)

### **1.8.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.

### **1.9.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. INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX**

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102-1, al. 4 du Code de commerce, nous vous communiquons en annexe 3 la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de la Société.

## **3. SITUATION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS**

Les mandats des Administrateurs de Messieurs Serge Mirzayantz, Jean-Marc Chantraine, Cyril Mirzayantz et de Madame Renate Mirzayantz arrivant à expiration, nous vous proposons de les renouveler dans leurs fonctions jusqu'à l'Assemblée qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

## **4. SITUATION DES MANDATS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Les mandats des sociétés Deloitte et Associés et B.E.A.S., respectivement Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant, arrivant à expiration, nous vous proposons de les renouveler dans leurs fonctions jusqu'à l'Assemblée qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 2021.

## **5. CONTROLE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

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

## **6. SEUIL DE PARTICIPATION DES SALAIRES 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.

## **7. CONVENTIONS REGLEMENTEES**

Nous vous informons qu'au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015 la Société a conclu une convention réglementée visée aux articles L.225-38 et L.225-102-1 du Code de Commerce comme suit :

- le Conseil d'Administration du 28 décembre 2015 a autorisé la Société à conclure un acte d'échange d'immeubles avec la SCI Briham. Il s'agissait de l'immeuble sis à Arâches-La-Frasse 74300 Station de Flaine, Près de Flaine, appartenant à France Tourisme Immobilier et des immeubles sis à Vanves 92170, 16-18 rue Eugène Baudoin et 14, rue Gabrielle d'Estrées, appartenant à la société SCI Briham. L'acte d'échange a été signé le 30 décembre 2015.

Conformément à l'article L.225-38, alinéa 3 du Code de Commerce, la société FIPP, étant actionnaire des sociétés France Tourisme Immobilier et SCI Briham à plus de 10 %, est indirectement intéressée à la convention envisagée.

Le Commissaire aux comptes de la Société a reçu toutes les informations utiles à la rédaction de son rapport.

Nous vous demandons d'approuver le rapport rédigé par le Commissaire aux comptes.

## **8. TABLEAU ET RAPPORT SUR LES DELEGATIONS EN MATIERE D'Augmentation DE CAPITAL**

En application de l'article L.225-100 al. 7 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 29 juin 2015 au Conseil d'administration :

Délégation données au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale	Montant maximal de l'augmentation de capital (en Euros)	Echéance de la délégation	Utilisation des délégations faites par le Conseil d'Administration / Nombre d'actions émises	Modalités de détermination du prix
Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (9 <sup>ème</sup> résolution de l'AGOAE du 29 juin 2015)	5 000 000	30 août 2017	Non utilisée	Fixé par le Conseil d'Administration
Augmentation de capital par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances (11 <sup>ème</sup> résolution de l'AGOAE du 29 juin 2015)	5 000 000	30 août 2017	Non utilisée	Fixé par le Conseil d'Administration
Augmentation de capital par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à un titre de créance, avec suppression du DPS sans indication de bénéficiaires et par voie d'offre au public (12 <sup>ème</sup> résolution de l'AGOAE du 29 juin 2015)	5 000 000	30 août 2017	Non utilisée	90% de la moyenne pondérée des cours des 3 dernières séances de bourse précédant la fixation des modalités d'émission
Augmentation du nombre de titres émis en cas de demande excédentaire dans le cadre des émissions visées sous les 11 <sup>ème</sup> et 12 <sup>ème</sup> résolutions (13 <sup>ème</sup> résolution l'AGOAE du 29 juin 2015)	5 000 000	30 août 2017	Non utilisée	Prix égal à celui de l'émission initiale

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**

Nature des Indications / Périodes	31/12/2015	31/12/2014	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2012
<b>Durée de l'exercice</b>	12 mois	9 mois	12 mois	12 mois	12 mois
<b>I - Situation financière en fin d'exercice</b>					
a) <i>Capital social</i>	7 310 666	7 310 666	7 310 666	7 310 666	7 160 021
b) <i>Nombre d'actions émises</i>	29 242 665	29 242 665	29 242 665	29 242 665	28 640 085
c) <i>Nombre d'obligations convertibles en actions</i>					
<b>II - Résultat global des opérations effectives</b>					
a) <i>Chiffre d'affaires hors taxes</i>	49 386	0	4 228 615	6 429 554	6 903 993
b) <i>Bénéfice avant impôt, amortissements &amp; provisions</i>	-2 318 620	-628 792	438 636	-1 624 249	-539 168
c) <i>Impôt sur les bénéfices</i>					
d) <i>Bénéfice après impôt, mais avant amortissements &amp; provisions</i>	-2 318 620	-628 792	438 636	-1 624 249	-1 148 365
e) <i>Bénéfice après impôt, amortissements &amp; provisions</i>	-1 046 557	-1 697 966	-116 832	-1 418 313	609 196
f) <i>Montants des bénéfices distribués</i>					
g) <i>Participation des salariés</i>					
<b>III - Résultat des opérations réduit à une seule action</b>					
a) <i>Bénéfice après impôt, mais avant amortissements</i>	-0,08	-0,02	0,01	-0,22	-0,02
b) <i>Bénéfice après impôt, amortissements provisions</i>	-0,04	-0,06	-0,004	-0,19	0,02
c) <i>Dividende versé à chaque action</i>					
<b>IV - Personnel :</b>					
a) <i>Nombre de salariés</i>	0	1	13	32	36
b) <i>Montant de la masse salariale</i>	141 372	32 115	628 175	1 550 608	1 581 000
c) <i>Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux</i>	53 333	14 018	353 066	825 605	926 067



## 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 2015	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
<b>A Ë Renseignements détaillés concernant les filiales &amp; participations</b>										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
FIDRA	585 822	- 6 312 380	100	554 836	554 836	1		0	143 126	
<i>Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>										
<b>B Ë 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										

### ANNEXE 3 : LISTE DES MANDATS DES MANDATAIRES SOCIAUX

Monsieur Serge MIRZAYANTZ :

Président- Directeur Général de la société France Tourisme Immobilier

Monsieur Cyril MIRZAYANTZ :

Administrateur de la société France Tourisme Immobilier

Madame Renate MIRZAYANTZ :

Gérant de la société RECYS et administrateur de la société France Tourisme Immobilier

Monsieur Jean-Marc CHANTRAINE :

Administrateur de la société France Tourisme Immobilier, Gérant de la société Francis Chantraine Finance, Président de la société JMConseils.