

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 2017

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 2017

A l'assemblée générale de la société France Tourisme Immobilier,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société France Tourisme Immobilier relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 1^{er} janvier 2017 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 :

- 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 2017.

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.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

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 adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du code de commerce.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs de capital ou des droits de vote 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

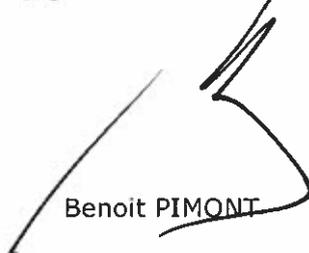
qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, 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.

Neuilly-sur-Seine, le 30 avril 2018

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés



Benoit PIMONT

FRANCE TOURISME IMMOBILIER

COMPTES ANNUELS
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017

SOMMAIRE

BILAN	3
FRANCE TOURISME IMMOBILIER	1
ACTIF	3
PASSIF	4
Compte de résultat	5
Compte de résultat (suite)	6
1	REGLES ET METHODES COMPTABLES
1.1	<i>Identification de l'entreprise</i>
1.2	<i>Faits marquants de l'exercice</i>
1.3	<i>Règles et méthodes comptables</i>
1.4	<i>Changements de méthode</i>
1.5	<i>Evènements postérieurs à la clôture</i>
2	COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT
2.1	<i>Etat des immobilisations</i>
2.2	<i>Etat des amortissements</i>
2.3	<i>Etat des provisions</i>
2.4	<i>Etat des échéances des créances et des dettes</i>
2.5	<i>Eléments relevant de plusieurs postes du bilan</i>
2.6	<i>Fonds commercial</i>
2.7	<i>Produits et avoirs à recevoir</i>
2.8	<i>Charges à payer et avoirs à établir</i>
2.9	<i>Charges et produits constatés d'avance</i>
2.10	<i>Composition du capital social</i>
2.11	<i>Variation des capitaux propres</i>
2.12	<i>Ventilation du chiffre d'affaires net</i>
2.13	<i>Résultat financier</i>
2.14	<i>Résultat exceptionnel</i>
2.15	<i>Ventilation de l'impôt sur les bénéfices</i>
3	ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS
3.1	<i>Engagements financiers</i>
3.2	<i>Accroissements et allègements de la dette future d'impôts</i>
3.3	<i>Rémunérations des dirigeants</i>
3.4	<i>Honoraires des Commissaires aux Comptes</i>
3.5	<i>Effectif moyen</i>
3.6	<i>Tableau des filiales et participations</i>

Bilan

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2017 (12 mois)			Exercice clos le 31/12/2016 (12 mois)
	Brut	Amort.prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (0) <i>Actif immobilisé</i>				
Frais d'établissement				
Recherche et développement				
Concessions, brevets, droits similaires	103 500	11 097	92 403	103 500
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	1 518	1 308	210	715
Immobilisations en cours	9 650 673		9 650 673	9 649 376
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
TOTAL (I)	10 312 473	13 509	10 298 963	10 309 269
<i>Actif circulant</i>				
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		41 457	41 735
Clients et comptes rattachés	555 724	530 376	25 348	25 348
Autres créances				
. Fournisseurs débiteurs	154		154	3 204
. Personnel				
. Organismes sociaux				
. Etat, impôts sur les bénéfices				
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	238 578		238 578	647 453
. Autres	263 572	4 494	259 078	167 385
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	345		345	14 808
Instruments de trésorerie				
Charges constatées d'avance				
TOTAL (II)	1 099 830	534 870	564 960	899 934
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)				
Primes de remboursement des obligations (IV)				
Ecarts de conversion actif (V)				
TOTAL ACTIF (0 à V)	11 412 303	548 379	10 863 923	11 209 203

Bilan (suite)

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2017 (12 mois)	Exercice clos le 31/12/2016 (12 mois)
Capitaux Propres		
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
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	31 988	31 988
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	71 761	71 761
Report à nouveau	-5 526 693	-4 970 531
Résultat de l'exercice	-511 852	-556 162
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Résultat de l'exercice précédent à affecter		
TOTAL (I)	3 927 616	4 439 468
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL (II)		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques	160 388	189 728
Provisions pour charges		
TOTAL (III)	160 388	189 728
Emprunts et dettes		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres Emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
. Emprunts		
. Découverts, concours bancaires		141
Emprunts et dettes financières diverses		
. Divers		
. Associés	6 496 984	6 138 030
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	183 214	245 798
Dettes fiscales et sociales		
. Personnel	506	3 906
. Organismes sociaux		45 884
. Etat, impôts sur les bénéfices		
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires		
. Etat, obligations cautionnées		
. Autres impôts, taxes et assimilés	1 502	37 886
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	6 748	12 453
Autres dettes	86 966	95 908
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
TOTAL (IV)	6 775 919	6 580 007
Ecart de conversion passif(V)		
TOTAL PASSIF (I à V)	10 863 923	11 209 203

Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2017 (12 mois)		Exercice clos le 31/12/2016 (12 mois)	
	France	Exportations	Total	Total
Ventes de marchandises				
Production vendue biens				
Production vendue services	4 125		4 125	11 666
Chiffres d'affaires Nets	4 125		4 125	11 666
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges			104 932	115 140
Autres produits			38 221	24 989
Total des produits d'exploitation (I)			147 278	151 796
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			314 691	386 059
Impôts, taxes et versements assimilés			25 144	38 234
Salaires et traitements			4 847	36 000
Charges sociales			4 178	21 376
Dotations aux amortissements sur immobilisations			506	507
Dotations aux provisions sur immobilisations			11 097	0
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges			79 509	110 387
Autres charges			159 252	59 536
Total des charges d'exploitation (II)			599 223	652 099
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)			-451 945	- 500 303
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			22 038	833
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement				
Total des produits financiers (V)			22 038	833
Dotations financières aux amortissements et provisions			296	
Intérêts et charges assimilées			85 252	56 632
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement				
Total des charges financières (VI)			85 548	56 632
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-63 509	-55 799
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT (I-II+III-IV+V-VI)			-515 454	-556 102

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2017 (12 mois)	Exercice clos le 31/12/2016 (12 mois)
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges	3 917	
Total des produits exceptionnels (VII)	3 917	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	315	60
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Total des charges exceptionnelles (VIII)	315	60
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	3 602	-60
Participation des salariés (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des Produits (I+III+V+VII)	173 233	152 629
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	685 086	708 792
RESULTAT NET	-511 852	-556 162
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 31/12/2017 dont le total est de 10 863 923,19 euros et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat négatif de 511 852,32 euros, présenté sous forme de liste.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 01/01/2017 au 31/12/2017.

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

- **Nomination d'un nouveau Président du Conseil d'Administration :**

Suite au décès de Monsieur Serge Mirzayantz, le Conseil d'Administration du 13 juin 2017 a nommé, en qualité de Président Directeur Général, Monsieur Ronan Hascoet pour une période d'une année, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

- **Restructuration de l'hôtel de Vanves :**

Par acte notarié du 30 décembre 2015, la société a échangé l'hôtel Le Totem contre un hôtel à restructurer de travaux situé 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^{er} juillet 2017 et ce, jusqu'à la livraison des travaux.

1.3 Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été établis en conformité avec le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2016-07 du 4 novembre 2016 homologué par arrêté du 26 décembre 2016, dans le respect du principe de prudence, et conformément aux hypothèses de bases :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables,
- indépendance des exercices,

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique.

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	7 ans
Logiciels informatiques et autres immobilisations incorporelles	3 ans
Agencements et installations	3 à 10 ans
Matériel de bureau et informatique	3 à 6 ans
Mobilier	1 à 10 ans

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 2017, aucune dépréciation sur les titres FIDRA ni provision pour risque sur la situation nette négative de 5 948 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 2017, 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.

Etablissement des états financiers en conformité avec :

- l'Autorité des Normes Comptables n°2016-07
- les articles L123-12 à L123-28 du Code du Commerce

1.5 Evénements postérieurs à la clôture

Aucun évènement postérieur à la clôture n'est à signaler.

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)	9 649 376		1 297
Avances et acomptes			
TOTAL	9 650 894		1 297
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations (3)	555 941		
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	841		
TOTAL	556 782		
TOTAL GENERAL	10 311 176		1 297

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Réév. 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)			9 650 673	
Avances et acomptes				
TOTAL			9 652 191	
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations (3)			555 941	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières			841	
TOTAL			556 782	
TOTAL GENERAL			10 312 473	

(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 1 980 K€ HT, échangé contre l'ensemble Le Totem après travaux. La variation provient des taxes d'assainissement.

(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
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	803	506		1 308
Emballages récupérables et divers				
TOTAL	803	11 603		12 405
TOTAL GENERAL	803	11 603		12 405

	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	506				
Emballages récupérables et divers					
TOTAL	11 603				
TOTAL GENERAL	11 603				

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	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				
TOTAL Provisions réglementées				
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)	189 728	79 509	108 849	160 388
TOTAL Provisions	189 728	79 509	108 849	160 388
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles				
Sur titres mis en équivalence				
Sur titres de participation	1 104			1 104
Sur autres immobilisations financières				
Sur stocks et en-cours				
Sur comptes clients (2)	530 376			530 376
Autres dépréciations	4 198	296		4 494
TOTAL Dépréciations	535 678	296		535 974
TOTAL GENERAL	725 406	79 805	108 849	696 362
Dont dotations et reprises :				
- d'exploitation		79 509	104 932	
- financières		296		
- exceptionnelles			3 917	

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

(2) : 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 bénéficiés			
- T.V.A	238 463	238 463	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés	230 488	230 488	
Débiteurs divers	33 239	33 239	
Charges constatées d'avance			
TOTAL GENERAL	1 058 870	1 058 028	842
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	183 214	183 214		
Personnel et comptes rattachés	506	506		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéficiés				
- T.V.A				
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	1 501	1 501		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	6 748	6 748		
Groupe et associés	6 496 984		6 496 984	
Autres dettes	86 966	86 966		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	6 775 919	278 935	6 496 984	
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 a un lien de participation	
Capital souscrit non appelé			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles	1 980 000		
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)	4 494	225 994	
Capital souscrit et appelé non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	6 496 984		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	58 080		
Personnel extérieur	41 550		
Sous-traitance	6 850		
Autres produits non taxables		4 125	
Produits de participation			
Autres produits financiers	20 007	2 015	
Charges financières	63 929		
Dotations aux provisions sur comptes courants	296		

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
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	
Créances rattachées à des participations	2 015
Autres immobilisations financières	44
CREANCES	
Créances clients et comptes rattachés	
Autres créances (dont avoirs à recevoir :)	22 284
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	
DISPONIBILITES	
TOTAL	24 343

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	63 929
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	151 987
Dettes fiscales et sociales	1 379
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir :)	58 733
TOTAL	276 028

2.9 Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation		
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
TOTAL	NEANT	NEANT

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 000038184).

2.11 Variation des capitaux propres

€	Capital	Réserves	Report à nouveau	Résultat net	Total Capitaux propres
Capitaux propres au 31/12/2017	7 310 666	2 655 495	-4 970 531	-556 162	4 439 468
Affectation du résultat			-556 162	556 162	0
Résultat de l'exercice				- 511 852	-511 852
Capitaux propres au 31/12/2017	7 310 666	2 655 495	-5 526 693	-511 852	3 927 616

2.12 Ventilation du chiffre d'affaires net

Répartition par secteur d'activité	Montant
Ventes de marchandises	
Ventes de produits finis	
Prestations de services (1)	4 125
TOTAL	4 125

(1) : Le chiffre d'affaires est constitué de refacturations à FIDRA pour 4 125 €.

Répartition par marché géographique	Montant
France	
Union Européenne	4 125
Etranger	
TOTAL	4 125

2.13 Résultat financier

Le résultat financier au 31 décembre 2017 est composé des éléments suivants :

€	31/12/2017	31/12/2016
Produits d'intérêts et divers	22 038	833
Provision pour dépréciation compte courant	-296	0
Charges d'intérêts sur compte courant	-63 929	-56 626
Charges d'intérêts divers	-12	-6
Autres charges financières	-21 311	
Résultat financier	-63 509	-55 799

2.14 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel au 31 décembre 2017 est composé des éléments suivants :

€	31/12/2017	31/12/2016
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	-60
Résultat exceptionnel	3 602	-60

2.15 Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

	Résultat avant impôts	Impôts
Résultat courant	-515 454	0
Résultat exceptionnel (et participation)	3 602	0
Résultat comptable	-511 852	0

Au 31 décembre 2017, l'exercice se solde par une perte fiscale reportable de 511 852 €.

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
TOTAL	
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
TOTAL	
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 :	
TOTAL (taux d'IS : 33,1/3%)	
Allègements de la dette future d'impôts	Montant €
BASE DES ALLEGEMENTS Provisions non déductibles l'année de comptabilisation :	
Autres :	
Déficit reportable	4 891 217
TOTAL (taux d'IS : 33,1/3%)	1 630 406
Nature des différences temporaires	
Amortissements réputés différés Déficits reportables Moins-values à long terme	4 891 217

3.3 Rémunérations des dirigeants

	Montant
REMUNERATIONS ALLOUEES AUX MEMBRES :	
- des organes d'administration	
- des organes de direction	15 277
- des organes de surveillance	

La rémunération brute versée aux organes de direction s'élève à 15 277 €.

3.4 Honoraires des Commissaires aux Comptes

	Montant HT (€)
- Honoraires au titre du contrôle légal des comptes	20 800
- Honoraires au titre des autres diligences liées à la mission	
TOTAL	20 800

3.5 Effectif moyen

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

*Au 31 décembre 2017, le nouveau 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
A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
FIDRA	585 822	- 6 508 917	100	554 836	554 836	225 994		0	-24 419	
<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										