

RAPPORT DE GESTION
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE ET EXTRAORDINAIRE
DU 20 JUIN 2019

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 2018, (ii) soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice et (iii) renouveler les mandats des Administrateurs.

Il vous sera également demandé de vous prononcer sur les propositions suivantes : (iv) déléguer au Conseil d'administration la compétence à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes, (v) déléguer au Conseil d'administration la compétence à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par émission, avec maintien et suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances, (vi) conférer au Conseil d'administration la compétence à l'effet d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires, (vii) déléguer au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital en vue de rémunérer des apports en nature et (viii) déléguer au Conseil le pouvoir de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise.

Les convocations à la présente Assemblée ont été régulièrement effectuées.

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

Le Conseil d'administration du 5 novembre 2018 a autorisé la vente de l'immeuble situé 16-18 rue Eugène Baudoin et 14 rue Gabrielle d'Estrées – Vanves (92170).

1.2. Evénements survenus depuis la clôture

La vente de l'immeuble situé à Vanves s'est réalisée le 21 janvier 2019 moyennant la somme de 5 200 000 euros.

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire au 19 mars 2019, les actionnaires ont désigné Monsieur Ludovic Dauphin en qualité de nouvel Administrateur, en remplacement de Monsieur Nicolas Boucheron, démissionnaire, pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

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 reprises de provision d'exploitation pour litiges prud'homaux s'élèvent à 81 K€.

Les charges d'exploitation de l'exercice atteint 3 464 K€ contre 599 K€ au titre de l'exercice précédent. Ces charges comprennent notamment :

- Autres achats et charges externes :	328 K€ ;
- Impôts et taxes :	37 K€ ;
- Dotation aux amortissements	11 K€ ;
- Dotation aux provisions pour dépréciation d'immo :	3 036 K€ ;
- Charges diverses (dont protocole 52 K€)	52 K€ .

Le résultat d'exploitation s'élève ainsi cette année à (3 378) K€ contre (452) K€ au titre de l'exercice précédent.

Le résultat financier est de (37) K€ contre (64) K€ au titre de l'exercice précédent. Il se compose principalement de charges nettes d'intérêts sur compte courant pour 66 K€ et de produits financiers liés au retard de travaux de l'immeuble VANVES pour 40 K€.

Le résultat courant avant impôt de l'exercice ressort à (3 416) K€ contre (515) K€ pour l'exercice précédent.

Compte tenu de ce qui précède, le résultat de l'exercice se solde par une perte comptable de (3 416) K€ contre une perte comptable de (512) K€ au titre de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2018, le total du bilan de la Société s'élevait à 7 863 K€ contre 10 864 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 sous le n° B61606. FIDRA est une société-holding. Cette dernière a clôturé son exercice le 31 décembre 2018 en affichant un bénéfice de 21 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 sous le numéro CHE 115 592 633 au registre des sociétés de Genève. Cette dernière a clôturé son exercice le 31 décembre 2018 en affichant un bénéfice de 14 KCHF (monnaie locale) pour un chiffre d'affaires nul.

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 le groupe 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 2018.

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

Au 31 décembre 2018, les délais de paiement se présentent comme suit en k€ :

Ventilation des retards de paiement fournisseurs et clients

Article D. 441-4 I.-1° : Factures <u>recues</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 échues : 1 à 30 jours	Dettes échues 31 à 60 jours	Dettes échues 61 à 90 jours	Dettes échues 91 jours 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							Total 1 jour et plus

(A) Tranches de retard de paiement

Nombre de factures concernées						28						
Montant total (T.T.C.) des factures concernées		32,39	16,66	16,92	19,77	85,74	-	-	-	-	-	-
% du montant total (T.T.C.) des achats de l'exercice		11,84%	6,09%	6%	7,23%	31,34%						
% du chiffre d'affaires T.T.C. de l'exercice							0%	0%	0%	0%	0%	0%

(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 L.441-6 ou L. 443-1 du code de commerce)

Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	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,	<input type="checkbox"/>	Délais contractuels (préciser) :
	Le délai de règlement des factures périodiques est de 45 jours à compter de la date d'émission de la facture,	<input type="checkbox"/>	Délais légaux (préciser) :

Au 31 décembre 2017, les délais de paiement se présentaient comme suit en k€ :

Ventilation des retards de paiement fournisseurs et clients

	Article D. 441-4 I.-1° : Factures <u>recues</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 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					32						
Montant total (T.T.C.) des factures concernées		18,18	3,84	0,00	15,80	37,82	-	-	-	-	-
% du montant total (T.T.C.) des achats de l'exercice		6,93%	1,46%	0%	6,02%	14,42%					
% du chiffre d'affaires T.T.C. de l'exercice							0%	0%	0%	0%	0%

(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 L.441-6 ou L. 443-1 du code de commerce)

Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	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,	<input type="checkbox"/> Délais contractuels (préciser) :
	Le délai de règlement des factures périodiques est de 45 jours à compter de la date d'émission de la facture,	<input type="checkbox"/> Délais légaux (préciser) :

1.9. Affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2018 d'un montant de (3 415 933,71 euros) de la manière suivante :

ORIGINE :

- Perte de l'exercice clos le 31/12/2018 : (3 415 933,71 €)
- Report à nouveau débiteur au 31/12/2018 : (6 038 545,39 €)

AFFECTATION :

En totalité, au report à nouveau : (9 454 479,10 €)

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

Compte tenu de ce résultat, les capitaux propres de la Société deviendraient inférieurs à la moitié du capital social. En conséquence, le Conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article L.225-248 du Code de commerce, devra convoquer l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires dans les quatre mois de la réunion de la présente assemblée à l'effet de décider s'il y a 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

Les mandats d'administrateurs de Messieurs Ronan Hascoet et Ludovic Dauphin et de Madame Audrey Soto 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 2019.

3. SITUATION DES MANDATS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Aucun mandat de Commissaire aux Comptes n'arrive à échéance à la présente assemblée.

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 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.

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

La Société n'a consenti, au cours de l'exercice 2018, 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.

7. DELEGATION DE COMPETENCE A DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'EFFET DE PROCEDER A L'AUGMENTATION DU CAPITAL PAR INCORPORATION DE RESERVES, BENEFICES OU PRIMES

Nous vous demandons de déléguer à votre Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, pendant une période de vingt-six mois à compter de l'assemblée, la compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions gratuites ou/et d'élévation de la valeur nominale des actions existantes.

Nous vous proposons de limiter le montant total des augmentations de capital social susceptibles d'être ainsi réalisées, augmenté du montant nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions et indépendamment du plafond global fixé au point n° 13 sur lequel il s'impute, afin qu'il ne soit pas supérieur au montant des comptes de réserves, primes ou bénéfices visés ci-dessus qui existent lors de l'augmentation de capital.

En cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation, nous vous proposons, conformément aux dispositions de l'article L.225-130 du Code de Commerce, que les droits formant rompus ne soient pas négociables et que les titres correspondants soient vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation au plus tard trente jours après la date d'inscription à leur compte du nombre entier de titres attribués.

Nous vous proposons d'accorder à votre Conseil d'Administration tous pouvoirs avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence et modifier en conséquence les statuts.

Nous vous proposons de prendre acte de ce qu'il pourra être fait usage de ladite délégation en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société.

Cette délégation privera d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

8. DELEGATION DE COMPETENCES A DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'EFFET DE PROCEDER A L'AUGMENTATION DU CAPITAL PAR EMISSION, AVEC MAINTIEN DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION, D' ACTIONS ORDINAIRES ET/OU DE VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL ET/OU DE VALEURS MOBILIERES DONNANT DROIT A L'ATTRIBUTION DE TITRES DE CREANCES

Nous vous demandons de conférer à votre Conseil d'Administration :

Une délégation de compétence avec faculté de subdélégation, à l'effet de décider une ou plusieurs augmentations du capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, par l'émission, en France ou à l'étranger, en euros, d'actions ordinaires de la Société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires de la Société à émettre ou d'une société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, les valeurs mobilières autres que des actions pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou en unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies, par souscription en numéraire ou par compensation de créances dans les conditions légales.

La délégation que nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration serait valable pour une durée de vingt-six mois à compter de l'assemblée.

Le plafond de ces augmentations de capital serait fixé conformément aux dispositions du point n° 13 du présent rapport ci-après.

Les actionnaires disposeraient, proportionnellement au montant de leurs actions, d'un droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières dont l'émission serait décidée en vertu de la présente délégation de compétence.

Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions et/ ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil pourrait offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

Si les souscriptions des actionnaires et, le cas échéant, du public n'ont pas absorbé la totalité des actions et/ou valeurs mobilières à émettre, le Conseil d'Administration aura la faculté, dans l'ordre qu'il déterminera, soit de limiter, conformément à la loi, l'émission au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois-quarts de l'émission qui aura été décidée soit de répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits.

Nous vous proposons de constater que, le cas échéant, la délégation susvisée emporte de plein droit au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à des actions de la Société, susceptibles d'être émises, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

Nous vous proposons d'accorder à votre Conseil d'Administration tous pouvoirs avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence et modifier en conséquence les statuts.

Nous vous demandons de prendre acte de ce qu'il pourra être fait usage de ladite délégation en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société.

Cette délégation privera d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

9. DELEGATION DE COMPETENCES A DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'EFFET DE PROCEDER A L'AUGMENTATION DU CAPITAL PAR EMISSION, AVEC SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION, D' ACTIONS ORDINAIRES ET/OU DE VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL ET/OU DE VALEURS MOBILIERES DONNANT DROIT A L'ATTRIBUTION DE TITRES DE CREANCES

Nous vous proposons également de conférer à votre Conseil d'Administration une délégation de compétence, avec faculté de subdélégation, à l'effet de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission, en France ou à l'étranger par voie d'offre au public de titres financiers, d'actions ordinaires de la Société libellées en euros ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires de la Société à émettre ou d'une société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, les valeurs mobilières autres que des actions pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou une unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies, dont la souscription pourra être libérée soit en espèces soit par compensation de créances dans les conditions légales, avec suppression du droit préférentiel de souscription et ce, afin d'assurer le financement des activités et des investissements du Groupe.

Conformément à l'article L.225-148 du Code de Commerce, les actions nouvelles pourront être émises à l'effet de rémunérer des titres apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange ou d'une offre publique mixte sur des actions d'une autre société dont les actions sont soumises aux négociations sur un marché réglementé, étant précisé que le Conseil d'Administration aura en particulier à fixer les parités d'échange ainsi que, le cas échéant, la soulte en espèces à verser aux actionnaires qui apporteront leurs titres à l'offre publique d'échange initiée par la Société.

La délégation que nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration serait valable pour une durée de vingt-six mois à compter de l'assemblée.

Nous vous proposons de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et/ou valeurs mobilières qui pourront être émises en vertu de la présente délégation de compétence et de conférer au Conseil d'Administration le pouvoir d'instituer au profit des actionnaires un délai de priorité pour les souscrire et d'en fixer la durée, en application des dispositions de l'article L.225-135 du Code de Commerce.

Dans l'hypothèse où les souscriptions des actionnaires et du public n'auraient pas absorbé la totalité des actions et/ou valeurs mobilières à émettre, nous vous proposons d'autoriser votre Conseil d'Administration dans l'ordre qu'il déterminera, de limiter, conformément à la loi, l'émission au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois-quarts de l'émission qui aura été décidée, ou d'offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

Le prix d'émission des actions et/ou des valeurs mobilières à émettre de manière immédiate ou différée sera au moins égal au minimum autorisé par la législation.

Le prix d'émission des actions résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital émises en vertu de la présente délégation sera soumis aux dispositions de l'article L.225-136 du Code de Commerce.

Nous vous proposons d'autoriser le Conseil d'Administration, conformément à l'article L.125-129-2 et du deuxième alinéa de l'article L.225-136 1° du Code de Commerce et dans la limite de 10 % du capital existant à ce jour, à fixer le prix d'émission selon les modalités suivantes : la somme revenant ou devant revenir à la Société, pour chacune des actions émises, après prise en compte, en cas d'émission de bons de souscription autonome d'actions, du prix de souscription desdits bons, devra au moins être égal à 90% de la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant la fixation des modalités d'émission.

Nous vous proposons de constater que, le cas échéant, la délégation susvisée emportera de plein droit au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à des actions de la société, susceptibles d'être émises, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

Le plafond de ces augmentations de capital serait fixé conformément aux dispositions du point n° 13 du présent rapport ci-après.

Nous vous proposons d'autoriser votre Conseil d'Administration avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence et modifier en conséquence les statuts.

Nous vous proposons de prendre acte de ce qu'il pourra être fait usage de la présente délégation en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société.

Cette délégation privera d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

10. AUTORISATION D'AUGMENTER LE MONTANT DES EMISSIONS EN CAS DE DEMANDES EXCEDENTAIRES

Nous vous proposons pour chacune des délégations ci-dessus proposées d'autoriser le Conseil d'Administration, lorsqu'il constate une demande excédentaire d'augmenter le nombre de titres à émettre dans les conditions fixées par l'article L.225-135-1 du Code de Commerce.

11. AUTORISATION DONNEE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'EFFET DE PROCEDER A L'AUGMENTATION DU CAPITAL, DANS LA LIMITE DE 10 % DU CAPITAL EN VUE DE REMUNERER DES APPORTS EN NATURE DE TITRES DE CAPITAL OU DE VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL

Nous vous demandons de bien vouloir autoriser votre Conseil d'Administration à augmenter le capital social dans la limite de 10 % de son montant au moment de l'émission en vue de rémunérer des éventuels apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Cette autorisation serait consentie pour une durée de vingt-six mois.

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation ne pourra être supérieur à 10 % du capital social. Ce plafond s'imputera sur le plafond global ci-après proposé au point n°13.

12. DELEGATION DE POUVOIRS A DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'EFFET DE PROCEDER A L'AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL PAR EMISSION D'ACTION RESERVEES AUX ADHERENTS D'UN PLAN D'EPARGNE D'ENTREPRISE ETABLIS EN APPLICATION DES ARTICLES L.225-129-6 DU CODE DE COMMERCE ET L.3332-1 ET SUIVANTS DU CODE DU TRAVAIL

Nous vous proposons également d'autoriser votre Conseil d'Administration à réaliser une augmentation de capital, réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise et effectuée dans les conditions des articles L.3332-18 à L.3332-24 du Code du Travail par l'émission d'actions ordinaires de numéraire et, le cas échéant, par l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou d'autres titres donnant accès au capital.

Il est précisé que, conformément aux dispositions des articles L.3332-19 et L.3332-21 du Code du Travail, le prix des actions à émettre ne pourra être ni inférieur de plus de 20 % (ou de 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L.3332-25 et L.3332-26 du Code du Travail est supérieure ou égale à dix ans) à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant le jour de la décision du Conseil d'Administration fixant la date d'ouverture des souscriptions, ni supérieure à cette moyenne.

Le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la délégation est de 3 % du montant du capital social atteint lors de la décision du Conseil d'Administration de réalisation de cette augmentation. Ce plafond s'imputera sur le plafond global ci-après proposé au point n° 13.

A cet effet nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration, pour une durée de vingt-six mois, tous pouvoirs à l'effet d'utiliser la délégation.

Le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.

13. PLAFOND GLOBAL

Conformément à l'article L.225-129-2 du Code de Commerce, le plafond global de l'augmentation du capital social qui pourrait résulter, immédiatement ou à terme, de l'ensemble des émissions d'actions, titres et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital réalisées en vertu des délégations de compétence et autorisations prévues aux points n° 7, 8, 9, 10, 11 et 12 du présent rapport, serait fixé à un montant nominal total maximal de 100 000 000 (cent millions) d'euros, ce montant ayant été établi compte non tenu du montant nominal des titres de capital à émettre, le cas échéant, au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

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	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018
Durée de l'exercice	9 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
I - Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social	7 310 666	7 310 666	7 310 666	7 310 666	7 310 666
b) Nombre d'actions émises	29 242 665	29 242 665	29 242 665	29 242 665	29 242 665
c) Nombre d'obligations convertibles en actions					
II - Résultat global des opérations effectives					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	-	49 386	11 666	4 125	-
b) Résultat avant impôt, amortissements & provisions	- 628 792	- 2 318 620	- 560 408	- 529 294	- 449 211
c) Impôt sur les bénéfices	-	-	-	-	-
d) Résultat après impôt, mais avant amortissements & provisions	- 628 792	- 2 318 620	- 560 408	- 529 294	- 449 211
e) Résultat après impôt, amortissements & provisions	- 1 697 966	- 1 046 557	- 556 162	- 511 852	- 3 415 934
f) Montants des bénéfices distribués					
g) Participation des salariés					
III - Résultat des opérations réduit à une seule action					
a) Résultat après impôt, mais avant amortissements	- 0,02	- 0,08	- 0,02	- 0,02	- 0,02
b) Résultat après impôt, amortissements provisions	- 0,06	- 0,04	- 0,02	- 0,02	- 0,12
c) Dividende versé à chaque action					
IV - Personnel :					
a) Nombre de salariés	1	-	-	-	-
b) Montant de la masse salariale	32 115	141 372	36 000	4 847	-
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	14 018	53 333	21 376	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 2018	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	- 6 533 336	100	554 836	554 836	254 383		0	21 065	
<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 2018, en application des dispositions de l'article L.225-37-4 du Code de Commerce :

Monsieur Ronan HASCOET, Président Directeur Général de la Société, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2018 les fonctions suivantes :

Président Directeur Général de la société : France Tourisme Immobilier ; Société Anonyme Courbet ;

Président des sociétés : The Brotherisation jusqu'au 15 octobre 2018, JF Design et Création depuis le 22 mars 2019 ;

Administrateur de la société : Conseil et Financement en Informatique – Cofinfo depuis le 21 décembre 2018 ;

Gérant des sociétés : Maintreuil jusqu'au 26 novembre 2018, Pamier.

Monsieur Nicolas BOUCHERON, Administrateur de la Société jusqu'au 21 décembre 2018, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2018 les fonctions suivantes :

Président Directeur Général de la société : Foncière 7 Investissement jusqu'au 30 novembre 2018 ;

Administrateur des sociétés : Conseil et Financement en Informatique - Cofinfo jusqu'au 21 décembre 2018, Fipp jusqu'au 21 décembre 2018, France Tourisme Immobilier jusqu'au 21 décembre 2018 ;

Directeur de l'établissement stable en France de la société belge : Alliance Développement Capital SIIC du 31 juillet 2018 au 1^{er} décembre 2018 ;

Représentant permanent d'une personne morale administrateur dans la société : Baldavine SA jusqu'au 28 décembre 2018 ;

Gérant de la société : SCI de l'Hôtel Amelot jusqu'au 21 décembre 2018.

Madame Audrey SOTO, Administrateur de la Société, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2018 les fonctions suivantes :

Président Directeur Général de la société : Conseil et Financement en Informatique – Cofinfo ;

Administrateur de la société : France Tourisme Immobilier ;

Directeur Général de la société : Foncière 7 Investissement depuis le 8 mars 2019 ;

Président des sociétés : Alliance 1995, Bassano Développement, Sif Développement, Société Industrielle Nanterroise – SIN ;

Représentant d'une personne morale administrateur dans la société : Baldavine SA ;

Gérant des sociétés : Basno, BSM, Lorga, SCI Bizet 24, SCI Briham, SCI Briaulx, Foncière du Rocher, Société d'Aménagements et de Réalisations Immobilières et Financières - SAMRIF, SCI de l'Hôtel Amelot depuis le 21 décembre 2018, Surbak, Volpar.

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 également le montant des rémunérations et les engagements de toute nature que chacun des mandataires a reçu durant l'exercice de la part des sociétés contrôlées au sens de l'article L.223-16 du Code de Commerce ou de la société qui contrôle, au sens du même article, la société dans laquelle le mandat est exercé.

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 au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

2. CONVENTIONS REGLEMENTEES

Aucune convention visée à l'article L.225-38 du Code de Commerce n'a été conclue ou ne s'est poursuivie au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

En application de l'article L.225-37-4 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 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 13 juin 2017 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	13 juin 2017	12 août 2019	100 000 000 €	néant	néant	100 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec maintien du DPS	13 juin 2017	12 août 2019	100 000 000 €	néant	néant	100 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du DPS	13 juin 2017	12 août 2019	100 000 000 €	néant	néant	100 000 000 €
Autorisation d'augmenter le capital en rémunération d'un apport de titres	13 juin 2017	12 août 2019	100 000 000 €	néant	néant	100 000 000 €

Le Conseil d'administration