

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 MIXTE
DU 27 JUIN 2025**

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en assemblée générale mixte, 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 2024, de soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice, pour fixer la rémunération des administrateurs pour l'exercice en cours et pour renouveler les délégations de compétence en matière d'augmentation de capital.

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- ACTIVITE ET SITUATION DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Articles L.225-100, I et L.232-1 I et II du code de commerce

A- ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Le litige contre les anciens dirigeants est toujours en cours. Nous vous rappelons ci-dessous les faits qui figurent également dans le précédent rapport de gestion.

- **Action envers les anciens dirigeants**

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

Ces procédures ont abouti à leur condamnation par la Cour d'appel de Paris, par un arrêt en date du 13 mai 2019, notamment à verser des dommages-intérêts pour un montant total de 1 681 K€ à la société France Tourisme Immobilier.

Ces condamnations sont devenues définitives suite à une ordonnance de la Cour de cassation en date du 19 février 2020. La société France Tourisme Immobilier a entrepris de faire exécuter la décision et recouvrer sa créance.

Compte tenu des connaissances parcellaires sur la solvabilité des anciens dirigeants et des difficultés à faire exécuter une décision de la justice française dans les pays de résidence (Union européenne) de ces deux anciens dirigeants, cette créance judiciaire était totalement dépréciée dans les comptes.

La société n'a pas abandonné toute poursuite pour autant et début juin 2021, les actions conduites ont permis la saisie de 304 KCHF (284 K€).

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

- **Affectation du résultat de l'exercice 2023**

L'assemblée générale ordinaire du 24 juin 2024 a affecté la perte de l'exercice d'un montant de 125 500,41 euros au compte "report à nouveau".

B- SITUATION DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

- **Comptes sociaux**

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 87 K€ contre 292 K€ € au titre de l'exercice précédent. Ces charges sont constituées :

- Des autres achats et charges externes composés principalement des honoraires de nos commissaires aux comptes d'un montant de 24 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 juridiques d'un montant de 3 K€, des frais de publications financières d'un montant de 28 K€ (dont les frais annuels Euronext d'un montant de 4,8 K€ et CIC Markets pour 23,6 k€).
- Des impôts et taxes d'un montant de 50 euros, identique pour l'exercice précédent.
- Des charges sociales d'un montant de 1 920 euros, identique pour l'exercice précédent.
- Des autres charges d'un montant de 9 600,20 euros contre 199 222,08 euros pour l'exercice précédent.

Cette baisse s'explique par le fait qu'il n'y a pas eu ni perte sur créances douteuses prescrites ni charges sur gestion courante en 2024 contre respectivement 166 K€ et 23 k€ en 2023.

Le résultat d'exploitation est une perte d'un montant de 87 K€ contre une perte de 114 K€ pour l'exercice précédent.

Le résultat financier est une perte de 13 K€ contre une perte de 9 K€ pour l'exercice précédent.

Il se compose principalement de revenus d'autres créances et d'intérêts de comptes courants.

Le résultat courant avant impôt de l'exercice est une perte de 100 K€ contre une perte de 124 K€ pour l'exercice précédent.

Le résultat exceptionnel est nul au 31 décembre 2024.

Compte tenu de ce qui précède, le résultat de l'exercice se solde par une perte de 100 K€ contre une perte de 125 K€ au titre de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2024, le total du bilan de la Société s'élevait à 1 179 K€ contre 1 120 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.

- **Proposition d'affectation du résultat**

Nous vous proposons d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2024 d'un montant de 100 774,17 euros de la manière suivante :

ORIGINE :

Perte de l'exercice clos le 31/12/2024 :	(100 774,17) €
Report à nouveau débiteur :	(9 924 905,65) €
En totalité au compte 'report à nouveau'	(100 774,17) €

AFFECTATION :

Solde du compte 'report à nouveau' :	(10 025 679,82) €
--------------------------------------	-------------------

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.

II- EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Aucun événement 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- 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 2024 en affichant un bénéfice de 2 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 2024.

VI- PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS LA SOCIETE EST CONFRONTEE (article L232-1 5 ° du code de commerce)

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses résultats ou sa capacité à réaliser ses objectifs. Elle considère qu'il n'y a pas de risques significatifs, l'actif principal de la société étant une participation dans une société qui détient une marque de luxe. Sa valeur comptable tient compte de sa valeur vénale estimée selon les dernières analyses.

VII- SUCCURSALES EXISTANTES

La société n'a pas de succursales.

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

IX- IDENTITE DES PERSONNES DETENANT DES ACTIONS DE LA SOCIETE AU-DELA D'UN CERTAINS SEUIL (article L.233-13 du code de commerce)

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).

La société DPJ, société en nom collectif, au capital de 1 000 euros, ayant son siège social sis au 2 rue de bassano- 75016 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 790 843 429 représentée par Monsieur Laurent BENSIMON détient 27,36 % du capital de la société.

Monsieur Alain DUMENIL détient directement et indirectement plus de 10 % du capital de la société.

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

Au 31 décembre 2024, les délais de paiement se présentent comme suit en K€ :

Fournisseurs/et Clients	Article D. 441-6. I 1° : Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice et dont le terme est échu :						Article D. 441-6. I-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						2						0
Montant total (T.T.C.) des factures concernées	0	0		100	285	385	0	0	0	0	0	0
% du montant total (T.T.C.) des autres achats et charges externes de l'exercice	0,00%	0,00%	0,00%	0,13%	0,38%	0,51%						
% 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	☐	Délais contractuels (préciser) :					☐	Délais contractuels (préciser) :				
	☐	Délais légaux (préciser) :					☐	Délais légaux (préciser) :				

XI- 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 2024.

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. Cette rémunération devra être approuvée par l'assemblée générale conformément à l'article III-7 des statuts.

Ce montant sera réparti entre les administrateurs par décision du conseil d'administration.

XII- 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 2024.

XIII- CONTROLE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

XIV- 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.

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

La Société n'a consenti, au cours de l'exercice 2024, 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.

XVI- 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 proposons conformément aux dispositions des articles L.225-129, L.225-129-2 et L.225-130 du code de commerce, 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° 21 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.

XVII- DELEGATION DE COMPETENCE 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 CREANCE

Nous vous demandons de conférer à votre Conseil d'Administration, conformément aux dispositions des articles L.225-129, L.225-129-2, L.228-91, L.228-92 et L.228-93 du code de commerce :

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° 21 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.

XVIII- DELEGATION DE COMPETENCE 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 CREANCE

Nous vous proposons également de conférer, conformément aux dispositions des articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-136, L.228-91, L.228-92 et L.228-93, 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.

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 titre 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.225-129-2 et à l'article L.225-136 1° du code de commerce 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° 21 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.

XIX- AUTORISATION D'AUGMENTER LE MONTANT DES EMISSIONS EN CAS DE DEMANDES EXCEDENTAIRES

Nous vous proposons pour les délégations indiquées à la 17^{ème} et à la 18^{ème} résolutions ci-dessus 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.

XX- DELEGATION DE COMPETENCE A DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'EFFET DE PROCEDER A L'AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL PAR EMISSION D' ACTIONS 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.3332-18 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.3332-20 et L.3332-21 du code du travail, le prix des actions à émettre ne pourra être ni inférieur de plus de 30 % (ou de 40 % 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) ni supérieur au prix de cession déterminé conformément à la méthode indiquée aux alinéas 1 et 2 de l'article L.3332-20 du code du travail.

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°21.

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.

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

XXI- 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°16 à 18 et 20 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 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

Dossier N° 17-18-19-20-21-22

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

(C) de du Commerce Art. R225-102

	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
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					
OPERATIONS ET RESULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes					
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	151 750-	96 457-	504 420-	267 622-	100 774-
Impôts sur les bénéfices					
Participation des salariés au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	151 842-	187 178	110 431-	125 500-	100 774-
Résultat distribué					
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	0.01-		0.02-	0.01-	0.00-
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	0.01-	0.01	0.00-	0.00-	0.00-
Dividende distribué à chaque action					
PERSONNEL					
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	1 920

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 consentis 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 2024	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations										
- Filiales (plus de 50% du capital détenu)										
FIDRA	585 822	- 6 417 308	100	554 836	554 836	607 074		0	1 678	0
Participations (10 à 50 % du capital détenu)										
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations										
- Filiales non reprises en A:										
a) Françaises										
b) Etrangères										
- Participations non reprises en A:										
a) Françaises										
b) Etrangères										

ANNEXE 3 : RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Chers Actionnaires,

En application des dispositions de l'article L.225-37 alinéas 6 du code de commerce, nous vous présentons dans une section spécifique du présent rapport, le rapport sur le gouvernement d'entreprise qui contient les informations indiquées à l'article L.225-37-4.

I- LISTE DES MANDATAIRES SOCIAUX

Nous vous communiquons la liste des mandats exercés par les membres du Conseil d'Administration de notre Société au cours de l'exercice 2024, 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 2024, 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 2024, 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** du 21 décembre 2018 au 2 décembre 2024 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^{er} 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 2024, 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 REGLEMENTEES

En application de l'article L.225-37-4 2° du code de commerce, nous vous précisons qu'au cours de l'exercice écoulé, une nouvelle convention a été conclue.

Le conseil d'administration a autorisé la conclusion d'une convention de mise à disposition de personnel avec la société VENUS.

Le conseil d'administration indique que la convention a été conclue pour les besoins de l'activité de la société car la taille du groupe ne permet pas à la société FRANCE TOURISME IMMOBILIER d'embaucher du personnel ayant des compétences pointues dans les différents domaines de son activité au regard du volume d'heures nécessaires pour accomplir ces tâches.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société VENUS a facturé à la société un montant de 11 200 euros pour 184 heures effectués par les salariés mis à disposition.

Les personnes intéressées sont :

- ✓ Monsieur Ludovic DAUPHIN, administrateur de la société est également Directeur Général Délégué de la société ACANTHE DEVELOPPMENT (société mère de la société VENUS) et représentant permanent de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT, gérant de la société VENUS.
- ✓ Monsieur Jean FOURNIER, Président Directeur Général de la société FIPP, administrateur de la société est également administrateur de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT (société mère de la société VENUS).
- ✓ Monsieur Alain DUMENIL est actionnaire détenant directement et indirectement plus de 10% des droits de vote des sociétés VENUS et FRANCE TOURISME IMMOBILIER.

III- **TABEAU 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 ^{ème} 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 ^{ème} 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 ^{ème} 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 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 2024 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.

IV- EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE

Le conseil d'administration du 20 juin 2023 a confirmé le choix du mode d'exercice de la direction générale du conseil d'administration du 15 novembre 2013.

Monsieur Xavier BRUNETTI a été renouvelé dans ses fonctions de Président Directeur Général lors de la séance du conseil d'administration du 20 juin 2023.

Le Conseil d'administration