

## ELLIPSE FTB

Société anonyme au capital de 154.310,10 euros  
Siège social : 13 rue Paul Seramy - 77300 Fontainebleau  
502 693 070 RCS Melun

(la « Société »)

### RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION PRESENTE A

### L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DES ACTIONNAIRES DU 30 JUIN 2012

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire annuelle conformément aux prescriptions légales pour vous rendre compte de l'activité de votre Société et des résultats de notre gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Ces comptes, comportant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, ont été établis suivant les normes, principes et méthodes du plan comptable.

Aucune modification n'a été apportée dans les méthodes d'évaluation retenues pour la présentation desdits comptes.

Il vous sera rendu compte de la mission de votre Commissaire aux comptes dans son rapport sur les comptes annuels.

De notre côté, nous sommes à votre disposition pour vous donner toutes précisions et tous renseignements complémentaires qui pourraient vous paraître opportuns.

Les convocations prescrites vous ont été régulièrement adressées ainsi que tous les documents et pièces prévus par l'article R. 223-28 du Code de commerce qui ont, en outre, été tenus à votre disposition au siège social dans les délais fixés par ledit article.

Nous reprenons ci-après, successivement, les différentes informations telles que prévues par la réglementation.

#### **1. Activité de la Société pendant l'exercice écoulé**

L'événement majeur de cette année 2011 est, bien évidemment, l'absorption de nos filiales SOCIETE IMMOBILIERE DE L'INDOCHINE (« SIDI »), SOCIETE D'EQUIPEMENT ELECTRIQUE ET MECANIQUE EN ASIE (« SEMAS ») STE INDUSTRIELLE POUR LES EAUX ET L'ELECTRICITE EN ASIE (« SIPEA ») (opération décrite plus précisément en point 4 de ce rapport).

Au-delà de la rationalisation des flux financiers, notre volonté a été de sortir ces sociétés de la cote car les exigences financières de la part d'Euronext devenaient bien trop lourdes pour une société de notre taille.

En effet, Euronext a décidé, unilatéralement, d'une nouvelle tarification sur les opérations sur titres. (Le but recherché par Euronext, étant justement, d'exclure du Marché, les sociétés trop petites.) Concernant les opérations immobilières de la SIDI, SIPEA et SEMAS, nous avons terminé notre restructuration du patrimoine, de ces sociétés, entamée en 2008.

En effet, notre analyse du marché immobilier parisien versus la Seine et Marne s'est avérée exact :

- réduction de la rentabilité finale par appartement compte tenu de l'augmentation des prix du m<sup>2</sup> à la vente à Paris ;
- augmentation incontrôlable du coût des charges de syndic notamment à Paris ;
- meilleure rentabilité en Seine et Marne du fait de prix d'acquisition beaucoup plus bas avec malgré tout des niveaux de loyers élevés ;
- notre politique d'acquisition d'immeuble complet (sans copropriété donc sans charges de syndic) s'est avéré très efficace pour faire remonter la rentabilité finale du parc immobilier.

## **2. Présentation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2011**

### **a. Principaux postes du bilan**

Les chiffres clés des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 que nous soumettons à votre approbation sont les suivants :

Le total bilan est de 5.789.001 euros, contre 4.387.470 euros au cours de l'exercice précédent, à savoir :

- L'actif immobilisé est de 4.810.108 euros, contre 4.033.206 euros au cours de l'exercice précédent ;
- L'actif circulant est de 978.892 euros, contre 354.264 euros au cours de l'exercice précédent, se décomposant comme suit :
  - les créances sont de 300.032 euros, contre 316.276 euros au cours de l'exercice précédent ;
  - les disponibilités sont de 663.279 euros, contre 23.606 euros au cours de l'exercice précédent ;
  - les charges constatées d'avance sont de 5.476 euros, contre 99 euros au cours de l'exercice précédent.
- Les capitaux propres sont de 3.926.277 euros, contre des capitaux propres négatifs de (140.363) euros au cours de l'exercice précédent ;
- Les dettes sont de 1.862.723 euros, contre 4.527.833 euros au cours de l'exercice précédent.

### **b. Principaux postes du compte de résultat**

Le compte de résultat a enregistré au cours de cet exercice :

- un chiffre d'affaires de 352.798 euros, contre 227.460 euros au cours de l'exercice précédent ;

- un résultat d'exploitation négatif de (81.891) euros (contre (62.880) euros au cours de l'exercice précédent) correspondant à la différence entre le total des produits d'exploitation pour 617.210 euros (contre 227.460 euros au 31 décembre 2010) et le total des charges d'exploitation pour 699.102 euros (contre 290.340 euros au 31 décembre 2010) ;
- un résultat financier de 2.931.442 euros, contre un résultat financier négatif de (203.402) euros au cours de l'exercice précédent, correspondant à la différence entre le total des produits financiers pour 3.039.743 euros (contre 37.044 euros au 31 décembre 2010) et le total des charges financières pour 108.300 euros (contre 240.447 euros au 31 décembre 2010) ;
- un résultat courant avant impôt de 2.849.551 euros, contre résultat courant avant impôt négatif de (266.282) euros au cours de l'exercice précédent ;
- un résultat exceptionnel de 251.601 euros, contre un résultat exceptionnel négatif de (9.297) euros au cours de l'exercice précédent.

Compte tenu de ce qui précède, le résultat de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 se traduit par un bénéfice net comptable de 2.983.293 euros, contre un résultat net négatif de (275.580) euros au cours de l'exercice précédent.

c. Affectation du résultat de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2011

Il vous sera proposé d'affecter le résultat de l'exercice, soit un bénéfice de 2.983.293 euros portant le montant de bénéfice distribuable à la somme de 2.732.930 euros, après imputation d'un report à nouveau négatif de 250.363 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010, comme suit :

- dotation d'un montant de 5.431 euros au titre de la réserve légale (5% du bénéfice distribuable par an. La dotation cesse d'être obligatoire lorsque la réserve représente 10% du capital social),
- affectation du solde, soit 2.727.499 euros, au crédit du compte « report à nouveau ».

**3. Progrès réalisés ou difficultés rencontrées au cours de l'exercice**

Les progrès réalisés par rapport à l'année dernière sont importants.

En effet, nous avons terminé la restructuration du patrimoine afin de le rendre plus rentable (augmentation de la rentabilité qui est passée de 4.5 % brut à plus de 7.5 % brut).

Par ailleurs la restructuration financière qui passait par une compression importante de charges fixes (travaux, fournisseurs, salaires), mais aussi par la fusion de société et la sortie de la cote Euronext, nous ont permis d'économiser beaucoup d'argent annuellement.

D'autre part, notre stratégie de nous diversifier en dehors d'un patrimoine immobilier par des prises de participation ou acquisition totale de société ayant des activités complémentaires à notre foncière immobilière s'est accentuée et permis, là aussi, d'augmenter la rentabilité globale de nos investissements.

Enfin, en termes de transparence et de lisibilité, la nouvelle société répond bien mieux aux exigences actuelles des actionnaires.

Concernant les difficultés, nous avons eu du mal à trouver des opérations d'acquisition d'immeubles ou de sociétés qui répondent à l'ensemble de nos critères de sélection.

#### **4. Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice**

Dans une optique de simplification et de rationalisation des structures du groupe, constitué de la Société et des sociétés SIDI, SIPEA et SEMAS, devant conduire à une meilleure efficacité économique, il a été décidé de restructurer le groupe en réunissant ces sociétés en une seule entité juridique.

La Société a ainsi procédé à l'absorption de ses trois filiales SIDI, SIPEA et SEMAS aux termes d'assemblées générales extraordinaires des actionnaires, qui se sont respectivement tenues les 29 et 31 décembre 2011.

L'absorption des sociétés SIDI, SIPEA et SEMAS par la Société a été approuvée sur la base des parités d'échange suivantes :

- 1 action SIDI pour 18 actions de la Société;
- 1 action SIPEA pour 18 actions de la Société; et
- 1 action SEMAS pour 78 actions de la Société.

Conformément aux stipulations prévues dans les traités de fusion, fixant la date d'effet juridique des fusions au 31 décembre 2011, les sociétés SIDI, SIPEA et SEMAS ont été dissoutes sans liquidation le 31 décembre 2011.

En rémunération des apports-fusion reçus des sociétés SIDI, SIPEA et SEMAS, la Société a procédé à la date de réalisation de la fusion à une augmentation de son capital social d'un montant total de 49.310,10 euros pour le porter de 105.000 à 154.310,10 euros par la création de 328.734 actions nouvelles d'une valeur nominale de 0,15 euro chacune, à attribuer aux actionnaires des sociétés SIDI, SIPEA et SEMAS (à l'exception de la Société).

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

Grace à nos démarches, très actives, dans la recherche et la sélection de nouvelles acquisitions d'immeubles, d'une part, et de nouvelles sociétés à vocation immobilière (agences immobilières, cabinet de gérance, diagnostiqueurs, etc...) nous avons bon espoir pour 2012.

Notre objectif est d'utiliser notre trésorerie pour réaliser de nouveaux investissements afin d'augmenter notre chiffre d'affaires et notre rentabilité.

Concernant la rentabilité, si le patrimoine immobilier rapporte environ 7.5 %, nous sélectionnons l'acquisition des nouvelles sociétés sur un critère de 15 %.

#### **6. Activité de recherche et de 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

## 7. Activités des filiales et des sociétés contrôlées

Nous vous rappelons qu'au 31 décembre 2011, la Société détient des participations dans les proportions suivantes :

- 90% du capital de la société « Fontainebleau Immobilier », société à responsabilité limitée au capital de 7.622,45 euros, dont le siège est sis 15, rue de France, 77300 FONTAINEBLEAU, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 428 274 898 RCS Melun ;
- 100% du capital de la société « Agence Immobilière Evauttre », société à responsabilité limitée au capital de 7.622,45 euros, dont le siège est sis 13, rue Paul Seramy, 77300 FONTAINEBLEAU, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 906 850 227 RCS Melun ;
- 75% du capital de la société « Agence Le NY », société à responsabilité limitée au capital de 15.244 euros, dont le siège est sis 6, place du Général Leclerc, 92700 COLOMBES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 712 010 206 RCS Nanterre ; et
- 58% du capital de la société « FTB Immobilier », société à responsabilité limitée au capital de 8.000 euros, dont le siège est sis 3 Avenue Gallieni, 77590 BOIS-LE-ROI, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 487 509 531 RCS Melun.

Les situations de ces sociétés au cours de l'exercice écoulé vs l'exercice précédent est décrite ci-après :

| <b>Fontainebleau Immobilier</b><br>(chiffres en euros) | <b>2010</b>      | <b>2011</b>      |
|--|------------------|------------------|
| Chiffre d'affaires                                     | 401.755 €        | 401.244 €        |
| Résultat d'exploitation                                | 109.342 €        | 58.387 €         |
| Résultat net   | 91.620 €         | 42.497 €         |
| Actif immobilisé                                       | 77.035 €         | 74.025 €         |
| Capitaux propres                                       | 17.962 €         | 60.459 €         |
| Trésorerie   | 82.896 €         | 69.018 €         |
| <b>Total bilan</b>                                     | <b>244.411 €</b> | <b>232.414 €</b> |

| <b>Agence Immobilière Evauttre</b><br>(chiffres en euros) | <b>2010</b>     | <b>2011</b>      |
|---|-----------------|------------------|
| Chiffre d'affaires  | 57.726 €        | 133.330 €        |
| Résultat d'exploitation                                   | 8.121 €         | (3.434) €        |
| Résultat net  | 1.382 €         | (5.931) €        |
| Actif immobilisé  | 17.761 €        | 161.146 €        |
| Capitaux propres  | 24.850 €        | 3.918 €          |
| Trésorerie  | 65.610 €        | 69.959 €         |
| <b>Total bilan</b>  | <b>67.516 €</b> | <b>272.715 €</b> |

| <b>Agence Le NY</b><br>(chiffres en euros) | <b>2010</b>      | <b>2011</b>      |
|--|------------------|------------------|
| Chiffre d'affaires                         | 800.735 €        | 688.714 €        |
| Résultat d'exploitation                    | 38.200 €         | 86.410 €         |
| Résultat net                               | 31.641 €         | 55.159 €         |
| Actif immobilisé                           | 80.993 €         | 113.416 €        |
| Capitaux propres                           | 78.641 €         | 83.800 €         |
| Trésorerie                                 | 178.364 €        | 152.294 €        |
| <b>Total bilan</b>                         | <b>370.381 €</b> | <b>354.493 €</b> |

| <b>FTB Immobilier</b><br>(chiffres en euros) | <b>2010</b>      | <b>2011</b>      |
|--|------------------|------------------|
| Chiffre d'affaires                           | 419.909 €        | 326.785 €        |
| Résultat d'exploitation                      | 62.098 €         | (23.399) €       |
| Résultat net                                 | 37.892 €         | 25.572 €         |
| Actif immobilisé                             | 222.360 €        | 126.405 €        |
| Capitaux propres                             | 68.252 €         | 42.679 €         |
| Trésorerie                                   | 77.570 €         | 33 €             |
| <b>Total bilan</b>                           | <b>427.406 €</b> | <b>249.356 €</b> |

La situation des filiales et participations est constatée dans le tableau, prévu par l'article L. 233-15 du Code de commerce, et annexé au bilan.

**8. Prise de participation (détenition d'actions ou droits de vote) significatives dans des sociétés ayant leur siège en France ou prise de contrôle de telles sociétés**

Il n'y a pas eu de prises de participations ou de contrôle dans des sociétés ayant leur siège social en France au cours de l'exercice écoulé.

**9. Information sur le capital social**

La majorité du capital social de notre Société est détenue par Messieurs Frédéric et Thomas Bertin, associés fondateurs de la Société.

**10. Participation des salariés au capital de la Société - projet d'augmentation de capital réservée aux salariés**

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, nous vous indiquons qu'à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2011 les actions détenues par le personnel de la Société et par le personnel des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce, représentent moins de 3 % du capital de la Société.

En conséquence, il y a lieu, en application de l'article L. 225-129-6 alinéa 2 dudit Code, de vous demander de vous prononcer sur un projet de résolutions tendant à réaliser une augmentation de capital de la Société par l'émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne

d'entreprise ou d'un plan partenarial d'épargne salariale volontaire à créer par la Société et ce, dans les conditions prévues par les articles L. 3332-18 à L. 3332-24 du Code du travail.

Dans l'hypothèse où vous décideriez d'autoriser l'augmentation de capital sollicitée, il sera proposé de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires attachés aux actions à émettre, au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise ou d'un plan partenarial d'épargne salariale volontaire à créer par la Société.

En conséquence, nous vous proposons d'autoriser votre Président, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de ladite autorisation, à augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera.

L'augmentation de capital ne sera réalisée qu'à concurrence du montant des actions souscrites.

Le délai susceptible d'être accordé aux souscripteurs pour la libération du capital de leurs titres ne pourra être supérieur à trois (3) ans.

Les actions souscrites pourront être libérées conformément aux dispositions légales.

Tous pouvoirs seraient donnés au Conseil d'administration pour procéder à cette augmentation de capital et notamment :

- arrêter la date et les modalités des émissions qui seront réalisées en vertu de la présente autorisation en conformité avec les prescriptions légales et statutaires ; et notamment fixer le prix de souscription en respectant les règles définies ci-dessus, les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions, les dates de jouissance, les délais de libérations des actions, le tout dans les limites légales ;
- constater la réalisation des augmentations de capital à concurrence du montant des actions qui seront effectivement souscrites ;
- accomplir, directement ou par mandataire, toutes opérations et formalités ;
- apporter aux statuts les modifications corrélatives aux augmentations du capital social ;
- et généralement faire le nécessaire.

Nous vous proposons de rejeter cette proposition.

#### **11. Dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement**

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé prennent en charge des dépenses et charges non déductibles du résultat fiscal, visées à l'article 39-4 dudit Code, qui représentent une somme de 37.278 euros et qui ont donné lieu à un impôt sur les sociétés supplémentaire.

#### **12. Distribution de dividendes au cours des trois derniers exercices**

Nous vous rappelons en outre que la Société au titre des trois derniers exercices\*, a distribué les dividendes suivants :

| Exercice sociaux | Dividendes distribués | Nombre d'actions | Dividendes/action | Abattement de 40% |
|------------------|-----------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| 31 décembre 2010 | 0                     |                  |                   |                   |
| 31 décembre 2009 | 0                     |                  |                   |                   |

\* Nous vous informons que la société Ellipse immatriculée le 6 février 2008, a effectué un premier exercice extraordinaire clos le 31 décembre 2009 (soit un an et dix mois).

### **13. Echéances de paiement**

Conformément aux dispositions des articles L. 441-6-1 et D. 441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau ci-dessous la décomposition du solde des dettes échues et non échues de la Société à l'égard de ses fournisseurs, par date d'échéance, à la clôture de l'exercice 2011 :

| Date de clôture  | Dettes non échues à un mois | Dettes non échues de un à deux mois | Total            |
|------------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------|
| 31 décembre 2011 | 95.413 €                    | 62.768 €                            | <b>158.181 €</b> |
| 31 décembre 2010 | 35.600 €                    | 51.190 €                            | <b>86.790 €</b>  |
| 31 décembre 2009 | 11.129 €                    | 35.527 €                            | <b>46.656 €</b>  |

### **14. Tableau des résultats des cinq derniers exercices**

Conformément aux dispositions de l'article R. 225-102 du Code de commerce, nous vous informons qu'est annexé au présent rapport (Annexe 1) le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

### **15. Conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce**

Nous vous informons que la Société n'a conclu aucune nouvelle convention relevant des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2011 et que celles qui avaient été conclues au cours d'exercices antérieurs ont continué de produire leurs effets au cours dudit exercice, ce dont il est fait mention dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes.

Vous entendrez d'ailleurs la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées lors de l'assemblée générale ordinaire.

### **16. Délégations données par l'assemblée générale au Conseil d'administration en application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du Code de commerce**

Nous vous informons qu'à ce jour l'assemblée générale des actionnaires n'a consenti au Conseil d'administration aucune délégation de compétence en matière d'augmentation de capital.

### **17. Liste des mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux**

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 alinéa 3 du Code de commerce, vous trouverez en annexe (Annexe 2) la liste des mandats exercés, dans toutes sociétés ayant son siège sur le territoire français durant l'exercice écoulé par chacun des administrateurs et dirigeants de la Société, que ceux-ci ont porté à la connaissance du Conseil d'administration.

### **18. Situation des mandats des administrateurs**

Nous vous informons qu'aucun mandat d'administrateur n'est arrivé à expiration au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

### **19. Situation de mandat du président-directeur général**

Nous vous informons que le mandat de président directeur général de Monsieur Frédéric Bertin n'est pas arrivé à expiration au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

### **20. Situation des mandats des directeurs généraux délégués**

Nous vous informons que le mandat de directeur général délégué de Monsieur Thomas Bertin n'est pas arrivé à expiration au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

### **21. Situation des mandats des Commissaires aux comptes**

Nous vous informons qu'aucun mandat de Commissaire aux comptes n'est arrivé à expiration au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

### **22. Conclusion**

Nous vous invitons, après la lecture des rapports du Commissaire aux comptes, à approuver le texte des résolutions que nous soumettons à votre approbation (Annexe 3) et à donner quitus de sa gestion au Conseil d'administration pour l'exercice écoulé.

Nous vous invitons également à vous prononcer sur les résolutions qui vous sont proposées.

Fait à Fontainebleau,

Le 15 juin 2012.

**Le Conseil d'administration**