

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

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 24 JUIN 2024**

Procès-verbal des délibérations

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-quatre juin, à quatorze heures et trente-cinq minutes,

Les actionnaires de la Société FRANCE TOURISME IMMOBILIER se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, à la salle de sport de l'auditorium de Flaine- Flaine Forêt- 74300 FLAINE, sur convocation du Conseil d'Administration.

Chaque actionnaire titulaire de titres nominatifs a été convoqué par lettre simple.

Un avis de réunion a été publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n°60 du 17 mai 2024.

Un avis de convocation a été inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n° 69 et dans le journal LeMessager du 7 juin 2024.

L'assemblée est présidée par Monsieur Xavier BRUNETTI, en sa qualité de Président du Conseil d'Administration.

Sont désignés en qualité de scrutateurs de l'Assemblée, les deux actionnaires présents et acceptant cette fonction, représentant le plus grand nombre de voix :

- la société F I P P, représentée par Madame Soliath ALABI,
- la société RODRA INVESTISSEMENTS S.C.S. représentée par Monsieur Xavier BRUNETTI.

Le bureau désigne également en qualité de secrétaire de séance Madame Soliath ALABI, Responsable Juridique.

Le Commissaire aux Comptes titulaire, le cabinet DELOITTE & ASSOCIES, régulièrement convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception, est absent et excusé.

Les membres de l'Assemblée ont émarginé la feuille de présence en entrant en séance, tant en leur nom qu'en qualité de mandataire.

La feuille de présence est vérifiée, arrêtée et certifiée exacte par le Président qui constate que les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent 15 727 330 actions sur les 29 242 665 actions formant le capital social et ayant le droit de vote.

L'Assemblée représentant 53,78% (soit plus du cinquième) du capital est régulièrement constituée et peut, en conséquence, valablement délibérer.

Les 15 727 330 actions représentent un nombre égal de voix.

Sont mis à la disposition des actionnaires :

- la feuille de présence,
- les pouvoirs des actionnaires représentés,
- les formulaires de vote par correspondance,
- la copie de l'avis de réunion publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n°60 du 17 mai 2024,
- la copie de l'avis de convocation paru au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n°69 et dans le journal LeMessager du 7 juin 2024,
- la copie de la lettre de convocation adressée aux actionnaires nominatifs,
- la copie de la lettre de convocation adressée au Commissaire aux Comptes accompagnée de l'accusé de réception,
- le rapport de gestion du Conseil d'Administration,
- le tableau des résultats des cinq derniers exercices,
- les rapports du Commissaire aux Comptes,
- les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et leurs annexes,
- les statuts,
- l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions,
- un formulaire de procuration,
- un formulaire de vote par correspondance,
- un formulaire de demande d'envoi de documents.

Puis le Président déclare que tous les documents et renseignements prévus par la loi et les règlements, devant être communiqués aux actionnaires, ont été tenus à leur disposition au siège social, à compter de la convocation de l'Assemblée et que la Société a fait droit, dans les conditions légales, aux demandes de communication dont elle a été saisie.

L'Assemblée lui donne acte de ses déclarations.

Le Président rappelle ensuite que la présente Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- Rapport de gestion du Conseil d'administration sur l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise ;
- Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et sur le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise ;
- Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce ;
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et quitus aux administrateurs ;
- Affectation du résultat ;
- Approbation des conventions et engagements visés à l'article L.225-38 du Code de commerce ;
- Fixation de la rémunération globale annuelle des administrateurs pour l'exercice en cours ;
- Pouvoirs pour les formalités.

Le Président présente à l'Assemblée le rapport de gestion du conseil d'Administration. Le Président résume l'activité de la société intervenue au cours de l'exercice.

Le Président indique que des questions écrites ont été posées. Il en donne la teneur ainsi que les réponses apportées par le Conseil d'Administration. Ces éléments sont annexés au présent procès-verbal.

Un débat s'instaure entre les actionnaires.

Personne ne demandant plus la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes figurant à l'ordre du jour.

PREMIERE RESOLUTION (*Approbaton des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et quitus aux administrateurs*)

L'Assemblée générale, statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et après présentation des rapports du Conseil d'administration et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports, et qui se traduisent par une perte de 125 500,41 euros.

En conséquence, elle donne aux Administrateurs quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

L'Assemblée générale prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal, visées à l'article 39-4 du Code général des impôts.

Cette résolution est adoptée à la majorité des votes exprimés.

VOIX POUR : 15 724 350
VOIX CONTRE : 0
ABSTENTION : 2980

DEUXIEME RESOLUTION (*Affectation du résultat*)

L'Assemblée générale, statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition du Conseil d'administration, décide d'affecter la perte de l'exercice, d'un montant de 125 500,41 euros, de la manière suivante :

ORIGINE :

Perte de l'exercice clos le 31/12/2023 :	(125 500,41) €
Report à nouveau débiteur :	(9 799 405,24) €
En totalité au compte "Report à Nouveau"	(125 500,41) €

AFFECTATION :

Solde du compte "Report à Nouveau" :	(9 924 905,65) €
--------------------------------------	------------------

Lors de l'assemblée générale ordinaire annuelle et extraordinaire du **20 Juin 2019**, approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et compte tenu de l'affectation du résultat, les capitaux propres sont devenus inférieurs à la moitié du capital social.

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

L'assemblée générale extraordinaire du **17 octobre 2019** a décidé qu'il n'y avait pas lieu à dissolution anticipée de la Société.

Les capitaux propres n'ont pas été reconstitués, ils demeurent inférieurs à la moitié du capital social.

Distribution de dividendes :

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, le Président rappelle que la Société n'a procédé à aucune distribution de dividendes au cours des trois précédents exercices.

Cette résolution est adoptée à la majorité des votes exprimés.

VOIX POUR : 15 724 350

VOIX CONTRE : 0

ABSTENTION : 2980

TROISIEME RESOLUTION (Approbation des *conventions et engagements visés à l'article L.225-38 du Code de commerce*)

L'Assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes mentionnant l'absence de convention de la nature de celles visées à l'article L.225-38 du Code de commerce, en prend acte purement et simplement.

Cette résolution est adoptée à la majorité des votes exprimés.

VOIX POUR : 15 724 350

VOIX CONTRE : 0

ABSTENTION : 2980

QUATRIEME RESOLUTION (*Fixation de la rémunération globale annuelle des administrateurs pour l'exercice en cours*)

L'Assemblée générale, statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, fixe le montant de la rémunération globale annuelle des administrateurs à répartir entre ces derniers, pour l'exercice en cours, à un montant de 9.600 euros.

Cette résolution est adoptée à la majorité des votes exprimés.

VOIX POUR : 15 724 350

VOIX CONTRE : 2980

ABSTENTION : 0

CINQUIEME RESOLUTION (*Pouvoirs pour les formalités*)

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité requises par la loi.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

VOIX POUR : 15 727 330

VOIX CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

XB AS

CLOTURE

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à quinze heures et deux minutes.

De tout ce que dessus il a été dressé, le présent procès-verbal, signé après lecture par les membres du bureau.

Le Président



Les Scrutateurs



La Secrétaire



France Tourisme Immobilier

Assemblée Générale Ordinaire du 24 JUIN 2024

Questions écrites

1. Question :

A la lecture de la p.96 du rapport financier 2022 de FIPP société mère de FTI, nous déduisons que la valeur attribuée aux participations ne donnant pas le contrôle de FTI est déterminé comme suit :

1. La société FTI n'a pas enregistré de chiffre d'affaires depuis 4 ans, connaît sur l'exercice clos le 31/12/2023 un déficit à hauteur de -125.500 € et ses capitaux propres n'ont pas été reconstitués depuis l'exercice clos le 31/12/2018. FTI supporte par ailleurs des charges de fonctionnement de l'ordre de 100K€ sur l'exercice. Dans ces conditions, la société FTI a-t-elle encore vocation à rester inscrite sur le marché Euronext Access et les minoritaires TEPA qui ont financé la société ex-POIRAY à l'origine ne seraient-ils pas en droit de se faire racheter leurs actions ?

Réponse : une société cotée a une valeur intrinsèque, et pourrait devenir une société d'acquisition à vocation spécifique (ou SPAC).

Concernant le rachat de titres de minoritaires, il ne s'agit pas d'un sujet d'actualité.

2. Question :

La société FTI dispose d'une créance de 13.374 K€ à l'encontre de sa filiale FIDRA (société détenue à 100% par FTI et dirigée par Mr Xavier BRUNETTI également Président Directeur Général de FTI). FIDRA dispose, quant à elle, d'une créance en compte courant dans les comptes d'une filiale du groupe FIPP à hauteur de 6.922 K€ (correspondant à l'indemnité d'éviction perçue auprès de GENERALI et relative au droit au bail détenu par POIRAY).

Compte tenu de la situation financière de FTI sur l'exercice écoulé, pourquoi FTI n'exige-t-elle pas le remboursement par FIDRA de son compte courant ? Pourquoi FIDRA n'exige-t-elle pas le remboursement par la filiale de FIPP de son compte courant ? Quel est le nom de la société du groupe FIPP susmentionnée qui dispose d'une dette en compte courant à l'encontre de FIDRA ? Pourriez-vous communiquer la convention de trésorerie en vigueur liant notamment FTI et FIDRA ?

Réponse : Concernant le remboursement du compte courant présent dans les comptes FTI sur FIDRA, la créance de compte courant inscrite dans les comptes de FTI est de 547 K€, et son remboursement n'améliorerait pas la situation nette de FTI, si ce n'est diminuer ses résultats financiers futurs.

Comme il est précisé en page 7 de l'annexe aux comptes sociaux une créance de 12 901 K€ a été acquise pour 1€. Ce prix d'achat pour 1 € symbolique lors de l'achat de la société FIDRA par FTI, n'a été consenti uniquement car la société avait des capitaux propres négatifs au moins à hauteur de 12 901 K€, le prix de 1 € actant le fait que cette créance était irrécouvrable en l'état de la situation nette lors de l'achat de FIDRA.

XB

AS

Une filiale du groupe FIPP, et ex société pivot de la convention de trésorerie du groupe, dispose effectivement d'une dette en compte courant à l'égard de FIDRA. Au titre de cet ancien rôle, elle est à la fois débitrice et créancière de sociétés du groupe pour un montant sensiblement équivalent.

La gestion de trésorerie dans un groupe a plusieurs utilités et les équilibres existants sont aussi des choix de gestion qui ne se changent pas à court ou moyen terme à moins d'avoir des projets solides et des retours sur investissements évalués précisément.

La convention de trésorerie n'est pas un document à communiquer aux actionnaires. Les documents qui doivent être communiqués aux actionnaires sont listés aux articles L225-115, R.225-81 et R225-83 du code de commerce.

3. Question :

La société FIDRA, filiale de la société FTI à 100%, est une société de droit luxembourgeois et ne publie pas ses comptes en France : pourriez-vous communiquer ses comptes sociaux sur l'exercice clos le 31/12/2023 ?

Réponse : Les informations concernant les filiales sont exposées dans le rapport de gestion conformément aux dispositions de l'article L233-6 alinéa 2 du code de commerce. (Voir paragraphe 7 du rapport de gestion et l'annexe 2 au rapport de gestion).

Les comptes qui doivent être tenus à la disposition des actionnaires sont les comptes de la société pour laquelle l'assemblée a été convoquée (article R225-83 6° a)).

4. Question :

Le rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2023 mentionne qu'une société KENTANA (également société du groupe FIPP) aurait cédé sa créance FTI à FIPP le 13/12/2023. Quels étaient l'origine et l'objet de cette créance détenue par KENTANA sur FTI ? A quel montant s'élevait cette créance ?

Réponse : KENTANA avait une créance de 38 349,07 € sur FTI. Cette créance sur FTI est née lorsque la société KENTANA jouait le rôle de société pivot concernant la gestion de trésorerie.

5. Question :

Le rapport ad hoc du Commissaire aux Comptes signale que les capitaux propres de la société n'ont pas été reconstitués à l'issue du délai expirant le 31 décembre 2020, et que celle-ci n'a toujours pas procédé à la réduction de son capital.

Que comptez-vous faire ?

Réponse : La seule solution envisageable serait de réduire le capital social par imputation de celui-ci sur les pertes. Cette réduction de capital passerait par une réduction de la valeur nominale compte tenu du nombre très important d'actionnaires. Cela demande une réflexion approfondie d'autant que la cotation ressort à 0,14 € par action pour une valeur nominale de 0,25 €. Cela aurait donc un effet négatif sur les minoritaires.

XR

AS

6. **Question :**

Pourriez-vous expliquer les objectifs de développement de FTI à horizon court, moyen et long terme ?

Pour chacun de vos objectifs, explicitez les principales actions prévues permettant d'atteindre ces objectifs.

Réponse : La société souhaite dans un premier temps que la société Fidra puisse céder son principal actif à savoir la marque Jacques Fath. Dans un second temps, elle pourrait restructurer son organigramme de détention. Enfin, elle pourrait envisager de rechercher un investisseur tiers pour relancer la société.

XB

AS-