

*Le projet d'Offre et le Projet de Note en Réponse restent soumis à l'examen de l'AMF
Le présent communiqué ne constitue pas une offre en vue d'acquérir des titres de la société Financière
Immobilière de l'Etang de Berre et de la Méditerranée (« F.I.E.B.M. »)*

**COMMUNIQUE DU 4 MARS 2024 RELATIF AU DEPOT D'UN PROJET DE NOTE
ETABLI PAR LA SOCIETE**



**EN REPONSE AU PROJET D'OFFRE PUBLIQUE DE RETRAIT SUIVIE D'UN
RETRAIT OBLIGATOIRE VISANT SES ACTIONS**

INITIEE PAR

TITUS FINANCE

- agissant de concert avec la société Immobilière Michelet II S.A. et Madame Marie-Catherine Sulitzer -

ET PRESENTEE PAR



ODDO BHF

Etablissement présentateur et garant



Le présent communiqué a été établi et diffusé par la société F.I.E.B.M. conformément aux dispositions de l'article 231-26 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (l'« AMF »).

Le projet d'offre publique de retrait, le projet de note d'information de la société Titus Finance et le projet de note en réponse de la société F.I.E.B.M. (le « Projet de Note en Réponse ») restent soumis à l'examen de l'AMF.

AVIS IMPORTANT

En application des dispositions des articles 231-19 et 261-1 du règlement général de l'AMF, le rapport du cabinet Ledouble agissant en qualité d'expert indépendant, est inclus dans le Projet de Note en Réponse.

*Le projet d'Offre et le Projet de Note en Réponse restent soumis à l'examen de l'AMF
Le présent communiqué ne constitue pas une offre en vue d'acquérir des titres de la société Financière
Immobilière de l'Etang de Berre et de la Méditerranée (« F.I.E.B.M. »)*

Le Projet de Note en Réponse est disponible sur le site internet de l'AMF (www.amf-france.org), et sur le site internet de F.I.E.B.M. (<https://fiebm.com/index.html>) et peut être obtenu sans frais auprès de F.I.E.B.M. (26 avenue des Romarins - 13620 Carry-le-Rouet).

Conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, les informations relatives aux caractéristiques, notamment, juridiques, financières et comptables de F.I.E.B.M. feront l'objet d'une note spécifique déposée auprès de l'AMF et mise à la disposition du public au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'offre publique de retrait.

Conformément aux dispositions des articles 231-28 et 221-3 du règlement général de l'AMF, un communiqué sera diffusé, au plus tard la veille de l'ouverture de l'offre publique de retrait, pour informer le public des modalités de mise à disposition de ces documents.

*Le projet d'Offre et le Projet de Note en Réponse restent soumis à l'examen de l'AMF
Le présent communiqué ne constitue pas une offre en vue d'acquérir des titres de la société Financière
Immobilière de l'Etang de Berre et de la Méditerranée (« F.I.E.B.M. »)*

1. PRESENTATION DE L'OFFRE

En application du Titre III du Livre II du règlement général de l'AMF, en particulier des articles 236-3 et 237-1 de ce règlement général, la société TITUS Finance¹, société par actions simplifiée de droit français dont le siège social est sis 26, avenue des Romarins, 13620 Carry-le-Rouet, immatriculée au registre de commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro 981 629 777 (« **TITUS Finance** » ou l'« **Initiateur** »), agissant de concert avec la Société Anonyme Immobilière Michelet II¹, société anonyme française dont le siège social est sis 26, avenue des Romarins, 13620 Carry-le-Rouet, immatriculée au registre de commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro 069 804 227 (« **Société Anonyme Immobilière Michelet II** ») et Madame Marie-Catherine Sulitzer (les sociétés TITUS Finance, et Société Anonyme Immobilière Michelet II étant ci-après collectivement désignées avec leur actionnaire de contrôle, Madame Marie-Catherine Sulitzer : l'« **Actionnaire Majoritaire** »), s'est irrévocablement engagée à offrir aux actionnaires de la société Financière et Immobilière de l'Etang de Berre et de la Méditerranée, société anonyme française au capital de 1.718.696,50 euros divisé en 1.127.391 actions, dont le siège social est situé 26, avenue des Romarins, 13620 Carry-le-Rouet, immatriculée au registre de commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro 069 805 539 (« **F.I.E.B.M.** » ou la « **Société** ») et dont les actions sont admises aux négociations sur le compartiment C de Euronext Paris (ISIN : FR0000062341), d'acquérir la totalité des actions de la Société non détenues par l'Actionnaire Majoritaire dans le cadre d'une offre publique de retrait (l'« **Offre Publique de Retrait** ») qui sera suivie d'un retrait obligatoire (le « **Retrait Obligatoire** », et avec l'Offre Publique de Retrait, l'« **Offre** »), dans les conditions décrites dans le projet de note d'information déposé le 9 février 2024 au prix de 10,40 euros par action (le « **Prix de l'Offre** ») payable exclusivement en numéraire.

Conformément aux dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF, ODDO BHF SCA, agissant en qualité d'établissement présentateur de l'Offre (l'« **Etablissement Présentateur** »), a déposé un projet de note d'information établi par l'Initiateur, auprès de l'AMF le 9 février 2024 (le « **Projet de Note d'information** »).

ODDO BHF SCA garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre.

L'Offre visée dans le Projet de Note d'Information porte sur la totalité des actions F.I.E.B.M. en circulation non détenues, directement ou indirectement, par l'Actionnaire Majoritaire à la date de dépôt du Projet de Note d'Information, soit un total de 54.039 actions F.I.E.B.M. représentant 55.590 droits de vote de la Société, soit 4,79% du capital et 4,92% des droits de vote de la Société (les « **Actions** » et chacune une « **Action** »).

Conformément aux dispositions des articles L.433-4 II et III du code monétaire et financier et des articles 237-1 et suivants du règlement général de l'AMF, et dans la mesure où l'Actionnaire Majoritaire détient d'ores et déjà plus de 90% du capital et des droits de vote de la Société, l'Offre Publique de Retrait sera suivie d'un Retrait Obligatoire. Dans le cadre du Retrait Obligatoire, les actions F.I.E.B.M. visées non apportées à l'Offre Publique de Retrait seront transférées à TITUS Finance moyennant une indemnisation en numéraire égale au Prix d'Offre (soit 10,40 euros par action F.I.E.B.M.).

¹ Société contrôlée par Madame Marie-Catherine Sulitzer au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du code de commerce.

*Le projet d'Offre et le Projet de Note en Réponse restent soumis à l'examen de l'AMF
Le présent communiqué ne constitue pas une offre en vue d'acquérir des titres de la société Financière
Immobilière de l'Etang de Berre et de la Méditerranée (« F.I.E.B.M. »)*

2. CONTEXTE ET MOTIFS DE L'OFFRE

2.1 Contexte de l'Offre

Il est rappelé que la Société a réalisé, en date du 27 juin 2022, la cession d'une propriété formant une installation de camping située avenue Draïo de la Mar, 13620 Carry-le-Rouet et du fonds de commerce attaché, connu sous le nom commercial « Camping Lou Souleï », moyennant un prix global de 20.500.000 d'euros payé comptant, représentant la cession du principal de ses actifs.

F.I.E.B.M. n'exerçant plus d'activité opérationnelle à suite de cette cession (elle administre désormais quelques actifs résiduels, terrains et parking principalement, et n'emploie plus que deux salariés), et au regard de sa trésorerie disponible, la Société a souhaité offrir une liquidité aux différentes catégories de porteurs de titres F.I.E.B.M.

Dans ce contexte, la Société a initié une offre publique de rachat au prix de 11,50 euros par action, portant sur un maximum de 837.648 de ses propres actions (l'« **OPRA** ») ainsi que cela a été précisé dans la note d'information relative à l'OPRA ayant reçu le visa n°23-318 de l'AMF en date du 18 juillet 2023. A l'issue de l'OPRA, ouverte du 20 juillet 2023 au 15 septembre 2023 inclus, la Société a ainsi racheté, en vue de leur annulation, un total de 783.609 actions FIEBM ayant été présentées à l'offre, ceci ayant eu pour effet de porter le capital social de la Société à 1.718.696,50 euros divisé en 1.127.391 actions.

Conformément à ce qui a été indiqué dans la note d'information et dans les communications relatives à l'OPRA, l'Actionnaire Majoritaire a informé la Société, à l'issue de la publication des résultats définitifs de l'OPRA, de son intention de déposer un projet d'Offre Publique de Retrait suivie d'un Retrait Obligatoire, au même prix que celui de l'OPRA afin de retirer la Société de la cote. L'Actionnaire Majoritaire avait précisé à ce titre que (i) le prix de l'Offre serait minoré du montant de tout dividende qui serait distribué avant le dépôt de l'Offre Publique de Retrait et (ii) le dépôt de cette nouvelle Offre serait effectué sous réserve de l'obtention des financements nécessaires, qui pourraient prendre la forme d'un prêt bancaire et/ou d'une distribution de dividendes par la Société².

2.2 Opérations préalables au dépôt de l'Offre

L'assemblée générale de la Société qui s'est réunie le 8 janvier 2024 a décidé une distribution exceptionnelle de réserves d'un montant global de 1.240.130,10 euros (soit 1,10 euro par action F.I.E.B.M.) (la « **Distribution** ») par prélèvement sur le poste « autres réserves », lequel a ainsi été ramené de 5.225.372,94 euros à 3.985.242,84 euros. Conformément aux résolutions adoptées en assemblée générale le 8 janvier 2024, le dividende a été payé aux actionnaires de la Société le 15 janvier 2024.

La Distribution a été précédée d'une opération de reclassement par l'Actionnaire Majoritaire aux termes de laquelle Madame Marie-Catherine Sulitzer a apporté au bénéfice de la société TITUS Finance 941.920 actions F.I.E.B.M. qu'elle détenait, au prix unitaire de 11,50 euros par action F.I.E.B.M. (l'« **Apport** »), c'est-à-dire à une valeur correspondant au Prix de l'Offre avant déduction du dividende de 1,10 euro par action F.I.E.B.M. résultant de la Distribution.

² Voir communiqué de presse de la Société du 21 septembre 2023.

*Le projet d'Offre et le Projet de Note en Réponse restent soumis à l'examen de l'AMF
Le présent communiqué ne constitue pas une offre en vue d'acquérir des titres de la société Financière
Immobilière de l'Etang de Berre et de la Méditerranée (« F.I.E.B.M. »)*

L'Apport a été réalisé le 4 janvier 2024 en application des termes d'un traité d'apport conclu entre Madame Marie-Catherine Sulitzer et TITUS Finance en date du 18 décembre 2023.

L'opération d'apport a donné lieu à une déclaration de franchissements de seuils par Madame Marie-Catherine Sulitzer en sa qualité d'Actionnaire Majoritaire et par TITUS Finance auprès de l'AMF et de la Société en date du 11 janvier 2024³, étant précisé qu'au résultat de cette opération de reclassement, la participation globale de l'Actionnaire Majoritaire au sein du capital de la Société est *in fine* inchangée.

Dans ces conditions, l'Actionnaire Majoritaire a réitéré auprès de la Société son intention de procéder au dépôt de l'Offre au même prix que celui de l'OPRA, minoré du montant du dividende résultant de la Distribution, soit au prix de 10,40 euros par action F.I.E.B.M.

2.3 Motifs de l'Offre

Compte tenu de l'atteinte par l'Actionnaire Majoritaire du seuil de 90% du capital et des droits de vote à l'issue de ces opérations et de l'obtention du financement nécessaire moyennant la réalisation de la Distribution susvisée, l'Initiateur a déposé le 9 février 2024 auprès de l'AMF, conformément aux dispositions de l'article 236-3 et 237-1 et suivants du règlement général de l'AMF, un projet d'Offre Publique de Retrait qui sera suivi d'une procédure de Retrait Obligatoire à la suite de la clôture de l'Offre Publique de Retrait dans la mesure où les conditions d'application dudit Retrait Obligatoire sont d'ores et déjà réunies.

Le Projet de Note d'Information indique en outre que dans un contexte où la Société n'exerce plus et n'a plus vocation à exercer aucune activité autre que l'administration de ses actifs résiduels, l'Offre permettra aux actionnaires de la Société d'obtenir une liquidité totale de leur participation.

En outre, le Projet de Note d'Information précise que l'Offre est déposée aux mêmes conditions financières que celles présentées dans le cadre de l'OPRA (dividende détaché compte tenu de la Distribution dont la mise en paiement a été effectuée le 15 janvier 2024), afin de retirer F.I.E.B.M. de la cote.

3. AVIS MOTIVE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

3.1. Composition du conseil d'administration

À la date du Projet de Note en Réponse, le conseil d'administration de la Société est composé comme suit :

- Madame Marie-Catherine Sulitzer ;
- Madame Anne Bressier Cool ; et
- Monsieur Philippe Hellmuth.

3.2. Rappel des décisions préalables du conseil d'administration

En date du 16 septembre 2022 et en application des dispositions de l'article 261-1 du règlement général de l'AMF et de l'instruction n°2006-08 de l'AMF, le conseil d'administration de la Société a désigné le cabinet Ledouble SAS, représenté par Madame Agnès Piniot et Monsieur Sébastien Sancho, en qualité d'expert indépendant, avec pour mission de préparer un rapport sur les conditions financières de l'Offre.

³ Cf. D&I 224C0065 du 11 janvier 2024 publiée sur le site de l'AMF.

*Le projet d'Offre et le Projet de Note en Réponse restent soumis à l'examen de l'AMF
Le présent communiqué ne constitue pas une offre en vue d'acquérir des titres de la société Financière
Immobilière de l'Etang de Berre et de la Méditerranée (« F.I.E.B.M. »)*

À défaut de pouvoir constituer un comité *ad hoc*, conformément aux termes de l'article 261-1-1 du règlement général de l'AMF, l'identité de l'Expert Indépendant avait été soumise à l'AMF.

Les membres de l'équipe dirigeante de la Société ont pu échanger à plusieurs reprises avec l'Expert Indépendant, et suivre la réalisation de ses travaux. Le détail de ces échanges figure dans le rapport de l'Expert Indépendant.

3.3. Avis motivé du conseil d'administration

Conformément aux dispositions de l'article 231-19 du règlement général de l'AMF, les membres du conseil d'administration se sont réunis le 4 mars 2024, sous la présidence de Madame Marie-Catherine Sulitzer, présidente du conseil d'administration, afin d'examiner le projet d'Offre et de rendre un avis motivé sur l'intérêt du projet l'Offre et ses conséquences pour la Société, ses actionnaires et ses salariés.

Tous les membres du conseil d'administration de la Société étaient présents.

Madame Marie-Catherine Sulitzer, administrateur intéressée à l'Offre n'a pas pris part aux discussions et s'est abstenue de voter.

L'avis motivé sur l'intérêt que présente l'Offre pour la Société, ses actionnaires et ses salariés a été adopté à l'unanimité des membres votant du conseil d'administration lors de sa réunion du 4 mars 2024. Aucune opinion divergente n'a été exprimée par les membres du conseil d'administration.

Un extrait des délibérations de cette réunion, contenant l'avis motivé du conseil d'administration, est reproduit *in extenso* ci-dessous :

« I – Processus et fondement de la désignation de l'Expert Indépendant

1. Sélection de l'Expert Indépendant

Madame Anne Bressier-Cool rappelle que, dans la mesure où Madame Marie-Catherine Sulitzer, en sa qualité d'Actionnaire Majoritaire de la Société et en sa qualité d'actionnaire de contrôle de l'Initiateur de l'Offre, contrôle la Société au sens de l'article L.233-3 du code de commerce avant le lancement des opérations, l'Offre est susceptible de générer des conflits d'intérêts et un expert indépendant doit à ce titre être nommé en application des dispositions de l'article 261-1, I., 1° du règlement général de l'AMF.

En outre, l'article 261-1, II. du règlement général de l'AMF prévoit qu'un expert indépendant doit être nommé préalablement à la mise en œuvre d'un retrait obligatoire.

*Il est rappelé que, le Conseil d'administration de la Société étant composé de trois administrateurs dont aucun n'avait la qualité d'administrateur indépendant, de sorte qu'il n'était pas possible de mettre en place le comité *ad hoc* visé au III de l'article 261-1 du règlement général de l'AMF, le Conseil d'administration de la Société, lors de sa réunion du 16 septembre 2022, a examiné les propositions d'intervention émanant de deux experts indépendants pour l'assister notamment dans le cadre de l'Offre.*

*Le projet d'Offre et le Projet de Note en Réponse restent soumis à l'examen de l'AMF
Le présent communiqué ne constitue pas une offre en vue d'acquérir des titres de la société Financière
Immobilière de l'Etang de Berre et de la Méditerranée (« F.I.E.B.M. »)*

Le Conseil d'administration a choisi de désigner le cabinet Ledouble, sous réserve de la non-opposition de l'AMF à cette désignation conformément aux dispositions de l'article 261-1-1 du règlement général de l'AMF, sur la base d'une proposition commerciale répondant aux critères d'indépendance, de compétence et mettant en évidence des moyens matériels suffisant à la mise en œuvre de la mission confiée, notamment parce que (i) le cabinet Ledouble dispose d'une très bonne expérience des opérations d'offres publiques et (ii) ses honoraires étaient inférieurs à ceux du second cabinet sollicité.

En conséquence, la Société a soumis à l'AMF l'identité de l'expert indépendant qu'elle envisageait de désigner par une lettre en date du 18 novembre 2022. L'AMF ne s'étant pas opposée à cette désignation, le Conseil d'administration a ratifié la désignation du cabinet Ledouble, représenté notamment par Madame Agnès Piniot et Monsieur Sébastien Sancho, en qualité d'expert indépendant avec pour mission notamment d'établir un rapport sur les conditions financières de l'Offre, en application des dispositions de l'article 261-1, I., 1° du règlement général de l'AMF lors de sa séance du 22 décembre 2022.

2. Suivi des travaux de l'Expert Indépendant

L'Expert Indépendant s'est entretenu à plusieurs reprises par téléphone ou e-mails avec la Société, son expert-comptable, le groupe de travail (conseils juridiques, administrateurs, comptable de la Société et l'établissement présentateur) dans le cadre de ses travaux afin d'échanger notamment sur les thèmes suivants : plan d'affaires prévisionnel arrêté par le Conseil d'administration de la Société lors de sa séance du 29 janvier 2024, revue des méthodologies et hypothèses retenues pour procéder à la valorisation de la Société, examen des travaux de valorisation de l'établissement présentateur de l'Offre et présentation des éléments d'appréciation du prix de l'Offre.

Les principales étapes de l'expertise menée par l'Expert Indépendant figurent en annexe 3 de son rapport, lequel est repris en Annexe 1 du présent procès-verbal (ainsi qu'en annexe 1 du Projet de Note en Réponse).

II – Suivi de l'Offre par le Conseil d'administration

Il est rappelé pour mémoire au Conseil d'Administration que :

- conformément à l'annonce faite le 21 septembre 2023 et dans le prolongement de l'offre publique de rachat initiée par la Société sur un maximum de 837.648 de ses propres actions, ayant reçu le visa n°23-318 de l'AMF en date du 18 juillet 2023 (l'« OPRA »), la Société avait été informée par son actionnaire majoritaire de son intention de déposer un projet d'offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire (l'« OPR-RO »).*

L'Actionnaire Majoritaire avait précisé à ce titre que (i) le prix de l'Offre serait minoré du montant de tout dividende qui serait distribué avant le dépôt de l'Offre Publique de Retrait et (ii) le dépôt de cette nouvelle Offre serait effectué sous réserve de l'obtention des financements nécessaires, qui pourraient prendre la forme d'un prêt bancaire et/ou d'une distribution de dividendes par la Société ;

- l'assemblée générale de la Société qui s'est réunie le 8 janvier 2024 a décidé une distribution exceptionnelle de réserves d'un montant global de 1.240.130,10 euros (soit 1,10 euro par action F.I.E.B.M.) (la « Distribution ») par prélèvement sur le poste « autres réserves », lequel a ainsi été ramené de 5.225.372,94 euros à 3.985.242,84 euros.*

*Le projet d'Offre et le Projet de Note en Réponse restent soumis à l'examen de l'AMF
Le présent communiqué ne constitue pas une offre en vue d'acquérir des titres de la société Financière
Immobilière de l'Etang de Berre et de la Méditerranée (« F.I.E.B.M. »)*

Conformément aux résolutions adoptées en assemblée générale le 8 janvier 2024, le dividende a été payé aux actionnaires le 15 janvier 2024 ;

- la Distribution a été précédée d'une opération de reclassement par l'Actionnaire Majoritaire aux termes de laquelle Madame Marie-Catherine Sulitzer a apporté au bénéfice de la société TITUS Finance 941.920 actions F.I.E.B.M. qu'elle détenait.*

L'Apport a été réalisé le 4 janvier 2024 en application des termes d'un traité d'apport conclu entre Madame Marie-Catherine Sulitzer et TITUS Finance en date du 18 décembre 2023.

Dans ce contexte, le Conseil d'administration de la Société s'est réuni à plusieurs reprises pour discuter des opérations dans leur globalité et notamment des sujets suivants relatifs à l'Offre :

- 28 novembre 2023 : Conseil d'Administration : convocation des actionnaires en assemblée générale le 8 janvier 2024 à l'effet de décider d'une distribution exceptionnelle de réserves et arrêté des termes du rapport du Conseil d'administration ;*
- 29 janvier 2024 : Conseil d'Administration : arrêté des comptes sociaux établis au 30 novembre 2023 et arrêté du plan d'affaires prévisionnel de la Société ;*
- 9 février 2023 : Point d'étape sur l'avancement des travaux de l'expert indépendant et prise de connaissance du Projet de Note d'Information ;*
- 21 février 2023 : Point d'étape sur l'avancement des travaux de l'expert indépendant et prise de connaissance d'une première version du Projet de Note en Réponse incluant une recommandation d'avis motivé ;*
- 1er mars 2023 : Prise de connaissance de la version finale du rapport de l'expert indépendant.*

III – Plan d'affaires de la Société communiqué à l'Expert indépendant

Un dossier prévisionnel a été établi par le cabinet Orgatec, expert-comptable de la Société (le « Plan d'Affaires »).

Ce Plan d'Affaires, approuvé par le Conseil d'Administration le 29 janvier 2024 et communiqué à l'Expert Indépendant, traduit la meilleure estimation possible des prévisions de la Société et qu'il n'existe pas d'autres données prévisionnelles significatives pertinentes.

IV – Synthèse et conclusion du rapport de l'Expert Indépendant

L'Expert Indépendant a rendu un rapport sur les conditions financières de l'Offre (à savoir sur le prix d'Offre retenu). Comme prévu par l'article 262-1 du règlement général de l'AMF, le rapport contient notamment la déclaration d'indépendance de l'expert, une description des diligences effectuées et une évaluation de la Société. La conclusion du rapport est présentée sous la forme d'une attestation d'équité.

Le cabinet Ledouble, représenté par Madame Agnès Piniot, assistant au Conseil d'administration en qualité d'Expert Indépendant présente son rapport au Conseil d'administration puis donne lecture de la synthèse de son rapport :

« Conformément au champ de saisine de l'Expert Indépendant (§ 1.4.1), nous nous sommes attachés à vérifier le caractère équitable des conditions financières de l'Offre au regard de la valeur de l'Action issue de l'Evaluation Multicritère.

*Le projet d'Offre et le Projet de Note en Réponse restent soumis à l'examen de l'AMF
Le présent communiqué ne constitue pas une offre en vue d'acquérir des titres de la société Financière
Immobilière de l'Etang de Berre et de la Méditerranée (« F.I.E.B.M. »)*

Nous rappelons que nous apprécions le Prix de l'Offre par référence aux conditions financières de l'Offre et à l'évaluation de l'Action dans les circonstances actuelles, lesquelles, par définition, diffèrent des conditions dans lesquelles les Actionnaires Minoritaires ont pu, au cas par cas, acquérir leurs Actions.

Les Actionnaires Minoritaires bénéficient d'une liquidité sur l'intégralité de leurs Actions au Prix de l'Offre de 10,40 € que nous avons apprécié au vu des caractéristiques de l'Offre et du séquençement de l'Opération.

Nous constatons que le Prix de l'Offre :

- *exteriorise des primes sur les valeurs issues de l'Évaluation Multicritère ;*
- *est identique au Prix de l'OPRA minoré de la Distribution.*

Par ailleurs, aucune opération sur le capital de la Société n'est intervenue au cours des dix-huit derniers mois précédant l'annonce de l'Offre, à l'exception :

- *du rachat d'Actions par la Société à l'issue de l'OPRA, au Prix de l'Offre majoré de la Distribution (§ 3.4.1) ;*
- *de l'Apport réalisé au bénéfice de l'Initiateur au Prix de l'Offre majoré de la Distribution intervenue postérieurement à l'Apport (§ 3.4.2) ;*

Nous avons obtenu la confirmation que, comme indiqué dans le Projet de Note d'Information, l'Initiateur n'attend pas de synergies du fait de l'Offre (§ 1.4).

Nous n'avons pas reçu de courrier, ni de courriel, de la part d'Actionnaires Minoritaires en ce qui concerne l'Offre, et il ne nous en a pas été signalé par la Direction, l'Initiateur ou par les services de l'AMF (§ 6).

Bien que Ledouble ait été désigné au titre notamment de l'article 261-1 I 4°, nous n'avons pas identifié d'accord et/ou d'opération connexe à l'Offre, et il ne nous en a pas été signalé. »

Madame Agnès Piniot donne ensuite lecture de la conclusion de son rapport :

« À l'issue de nos travaux d'évaluation de l'Action, nous sommes d'avis que le Prix de l'Offre de 10,40 € est équitable d'un point de vue financier pour les actionnaires de FIEBM apportant leurs titres à l'Offre.

Nous n'avons pas relevé d'opération connexe à l'Offre au sens de l'article 261-1 I 4° du règlement général de l'AMF ».

V – Avis motivé du Conseil d'administration

En conséquence de ce qui précède, le Conseil d'administration (uniquement composé pour cette décision de Madame Anne Bressier-Cool et de Monsieur Philippe Hellmuth ; Madame Marie-Catherine Sulitzer s'étant retirée des débats et ayant quitté la pièce), après avoir pris connaissance (i) de l'ensemble des termes et conditions de l'Offre, telle que présentée dans le Projet de Note d'Information qui lui a été soumis, (ii) des motifs et des intentions de l'Initiateur, (iii) du rapport de l'Expert Indépendant et après en avoir délibéré et sans qu'aucune opinion divergente n'ait été exprimée, à l'unanimité :

- (i) *prend acte de la lettre d'affirmation signée par la Présidente qui a été communiquée à l'Expert Indépendant à sa demande, et rappelle que le Plan d'Affaires, qui a été*

*Le projet d'Offre et le Projet de Note en Réponse restent soumis à l'examen de l'AMF
Le présent communiqué ne constitue pas une offre en vue d'acquérir des titres de la société Financière
Immobilière de l'Etang de Berre et de la Méditerranée (« F.I.E.B.M. »)*

*approuvé par le Conseil d'administration du 29 janvier 2024 et communiqué à l'Expert
Indépendant, traduit la meilleure estimation possible des prévisions de la Société et
qu'il n'existe pas d'autres données prévisionnelles significative pertinentes ;*

- (ii) prend acte qu'aucune question ou réflexion d'actionnaires de la Société concernant
l'Offre n'a, à la date du projet d'avis motivé, été reçue par la Société ni porté à sa
connaissance ;*
- (iii) constate que l'Expert Indépendant a conclu dans son rapport que le prix d'Offre de
10,40 EUR par action est équitable d'un point de vue financier pour les actionnaires de
la Société ;*
- (iv) considère que l'Offre est dans l'intérêt des actionnaires minoritaires de la Société, au
plan financier, dans la mesure où le prix offert de 10,40 euros par action :*
 - est identique au prix par action retenu dans le cadre de l'OPRA (avec prise en
compte de la Distribution) ;*
 - fait ressortir une prime de +31,60% par rapport au cours spot du 22 décembre
2022 (veille de l'annonce de l'OPRA) ;*
 - fait ressortir une prime de +34,60% par rapport aux moyennes pondérées par les
volumes des cours de bourse sur un période de 60 jours précédant l'annonce de
l'OPRA et de l'Offre ;*
- (v) considère que l'Offre est dans l'intérêt de la Société dans la mesure où la Société est
d'ores et déjà contrôlée par l'Initiateur ; L'Offre n'aurait donc aucun impact direct sur
la politique commerciale et financière de la Société, ni sur les activités résiduelles de
la Société ;*
- (vi) considère que l'Offre sera sans incidence sur la situation des deux seuls salariés de la
Société ;*
- (vii) considère, s'agissant du Retrait Obligatoire des Actions de la cotation du marché
Euronext Paris, que l'Initiateur a l'intention de mettre en œuvre à la suite de l'Offre
Publique de Retrait :*
 - l'Expert Indépendant a attesté que le prix offert de 10,40 EUR par Action est
équitable d'un point de vue financier y compris dans la perspective d'un retrait
obligatoire ;*
 - le retrait de cote de la Société sera de nature à simplifier son fonctionnement et la
libérer des coûts, contraintes réglementaires et administratives liés à sa cotation ;*
- (viii) considère, compte tenu de ce qui précède, que l'Offre est conforme aux intérêts de la
Société, de ses actionnaires et de ses salariés ;*
- (ix) décide, à l'unanimité, d'émettre un avis favorable sur le projet d'Offre tel qu'il lui a été
présenté ;*
- (x) recommande en conséquence aux actionnaires de la Société qui souhaiteraient
bénéficier d'une liquidité immédiate d'apporter leurs Actions à l'Offre ;*

*Le projet d'Offre et le Projet de Note en Réponse restent soumis à l'examen de l'AMF
Le présent communiqué ne constitue pas une offre en vue d'acquérir des titres de la société Financière
Immobilière de l'Etang de Berre et de la Méditerranée (« F.I.E.B.M. »)*

- (xi) *autorise la Présidente Directrice Générale de la Société, à finaliser puis déposer le
Projet de Note en Réponse auprès de l'AMF, à effectuer toutes démarches, finaliser et
signer tous documents nécessaires à cette fin et plus généralement faire le nécessaire
pour mener à bien cette opération.*

*Il est rappelé qu'étant en situation de conflit d'intérêts potentiel, Madame Marie-Catherine
Sulitzer s'est abstenue de participer aux délibérations relatives à l'avis motivé et qu'elle n'a
pas participé au vote.»*

4. RAPPORT DE L'EXPERT INDEPENDANT

Conformément aux dispositions de l'article 261-1 I, II et III du règlement général de l'AMF, le Conseil d'administration de la Société a, par décisions en date des 16 septembre 2022 et 22 décembre 2022, sur proposition du Conseil d'administration, désigné comme expert indépendant le cabinet Ledouble (l'« **Expert Indépendant** »).

Un extrait des conclusions du rapport de l'Expert Indépendant, en date du 1er Mars 2024, est reproduit ci-dessous :

« À l'issue de nos travaux d'évaluation de l'Action, nous sommes d'avis que le Prix de l'Offre de 10,40 € est équitable d'un point de vue financier pour les actionnaires de FIEBM apportant leurs titres à l'Offre. Nous n'avons pas relevé d'opération connexe à l'Offre au sens de l'article 261-1 I 4° du règlement général de l'AMF ».

Le rapport de l'Expert Indépendant est intégralement reproduit en Annexe 1 du Projet de Note en Réponse dont il fait partie intégrante.

5. INTENTIONS DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

À l'exception de Madame Marie-Catherine Sulitzer, Actionnaire Majoritaire, les membres du conseil d'administration de la Société ne détiennent pas, directement ou indirectement, d'actions F.I.E.B.M.

En conséquence, il n'y a pas lieu de faire application des dispositions de l'article 231-19 6° du règlement général de l'AMF, en vertu desquelles chacun des administrateurs détenant des actions de la Société visée doit préciser ses intentions relativement à l'Offre Publique de Retrait.

6. INTENTIONS DE LA SOCIETE QUANT AUX ACTIONS AUTO-DETENUES

À la date du Projet de Note en Réponse, la Société ne détient aucune de ses propres actions.

7. ACCORDS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE SUR L'APPRECIATION OU L'ISSUE DE L'OFFRE

L'Initiateur a déclaré n'être partie à aucun accord susceptible d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de l'Offre ou sur son issue et la Société n'est pas partie et n'a pas connaissance de l'existence de tels accords.