

Cette offre et le projet de note d'information restent soumis à l'examen de l'AMF

Cette offre et le projet de note d'information restent soumis à l'examen de l'AMF
Le présent communiqué ne constitue par 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. »)
Ce communiqué ne constitue ni une offre d'achat, ni une quelconque forme de démarchage aux Etats-Unis d'Amérique ou dans tout autre pays et n'est pas destiné à être diffusé dans d'autres pays que la France

COMMUNIQUE RELATIF AU PROJET D'OFFRE PUBLIQUE DE RETRAIT SUIVIE D'UN RETRAIT OBLIGATOIRE

VISANT LES ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ



INITIÉE PAR

TITUS Finance SAS

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

ET PRÉSENTÉE PAR



ODDO BHF

Etablissement présentateur et garant

**Prix de l'Offre Publique de Retrait : 10,40 € par action F.I.E.B.M.
Durée de l'Offre Publique de Retrait : 10 jours de négociation**

Le calendrier de l'Offre sera déterminé par l'Autorité des marchés financiers conformément aux dispositions de son règlement général



Le présent communiqué relatif au dépôt, le 9 février 2024, d'un projet d'offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire visant les actions de la société F.I.E.B.M. et initié par TITUS Finance SAS, agissant de concert avec la société Immobilière Michelet II S.A. et Madame Marie-Catherine Sulitzer (le « **Projet de Note d'Information** ») auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** »), est établi et diffusé par F.I.E.B.M. en application des dispositions de l'article 231-16 du règlement général de l'AMF.

CETTE OFFRE ET LE PROJET DE NOTE D'INFORMATION RESTENT SOUMIS À L'EXAMEN DE L'AMF

AVIS IMPORTANT

Sous réserve de la décision de conformité de l'AMF, à l'issue de l'offre publique de retrait faisant l'objet du Projet de Note d'Information, la procédure de retrait obligatoire prévue à l'article L. 433-4 II du Code monétaire et financier sera mise en œuvre. Les actions de la société Financière et Immobilière de l'Etang de Berre et de la Méditerranée qui n'auront pas été apportées à l'Offre Publique de Retrait seront transférées à TITUS Finance, moyennant une indemnisation égale au prix proposé dans le cadre de l'Offre Publique de Retrait (soit 10,40 euros par action F.I.E.B.M. nette de tous frais).

Tous les actionnaires de F.I.E.B.M. (y compris, sans que cela soit exhaustif, les mandataires, fiduciaires ou dépositaires), qui transmettraient, ou envisageraient de transmettre ou seraient tenus par une obligation contractuelle ou légale de transmettre le Projet de Note d'Information et/ou les documents l'accompagnant dans une juridiction située en dehors de la France, devront lire attentivement la Section 2.8 (« Restrictions concernant l'Offre Publique de Retrait à l'étranger ») du Projet de Note d'Information avant d'effectuer une quelconque action.

Le Projet de Note d'Information doit être lu conjointement avec tous les autres documents publiés en relation avec la présente Offre Publique de Retrait. Notamment, conformément à l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, une description des caractéristiques juridiques, financières et comptables de TITUS Finance sera mise à disposition du public au plus tard la veille de l'ouverture de l'Offre Publique de Retrait. Un communiqué sera diffusé pour informer le public des modalités de mise à disposition de ces documents.

Le Projet de Note d'Information est disponible sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de F.I.E.B.M. (<https://fiebm.com/index.html>) et peut être obtenu sans frais sur simple demande auprès de :

F.I.E.B.M.
26, avenue des Romarins
13620 Carry-le-Rouet

ODDO BHF SCA
12, boulevard de la Madeleine
75009 Paris

1. PRÉSENTATION 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 Finance SAS¹, 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'engage irrévocablement 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 de leurs actions F.I.E.B.M. au prix de 10,40 euros par action (« **Prix de l'Offre** ») payable exclusivement en numéraire, dans les conditions décrites ci-après dans le cadre de la présente 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 ci-après.

Les éléments d'appréciation du Prix de l'Offre sont décrits en section 3 du Projet de Note d'Information. A la date du dépôt du Projet de Note d'Information, l'Actionnaire Majoritaire détient 1.073.352 actions F.I.E.B.M. représentant 1.075.292 droits de vote, soit 95,21% du capital et 95,08% des droits de vote de la Société².

Le projet d'Offre 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 d'Offre, 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 Société² (les « **Actions** » et chacune une « **Action** »).

La Société ne détient aucune action en propre à la date du Projet de Note d'Information.

Il n'existe, à la connaissance de l'Initiateur, aucun droit, titre de capital ou instrument financier pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital ou aux droits de vote de la Société, autre que les Actions.

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

² Sur la base d'un capital composé de 1.127.391 actions représentant 1.130.882 droits de vote en application du 2^{ème} alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

Le Projet de Note d'Information est établi par l'Initiateur, ODDO BHF SCA agit en qualité d'établissement présentateur de l'Offre (l'« **Etablissement Présentateur** ») et garantit, conformément aux dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF, la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre.

L'Offre Publique de Retrait sera ouverte pour une durée de 10 (dix) jours de négociation.

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 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.).

1.1. Contexte et motifs de l'Offre

1.1.1. Contexte de l'Offre

F.I.E.B.M. n'exerce plus d'activité opérationnelle à la date des présentes. La Société continue à administrer quelques actifs résiduels (terrains et parking principalement)³ et n'emploie plus que deux salariés. Dans ce contexte 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 des conditions présentées ci-après.

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 euros payé comptant, représentant la cession du principal de ses actifs⁴. La cession avait préalablement été autorisée par l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 7 juin 2022, conformément à la position-recommandation DOC-2015-05 de l'AMF. A la suite de cette cession les opérations suivantes ont été menées dans l'objectif d'offrir aux détenteurs de titres de la Société une liquidité et de retirer la société de la cote.

- *Rachat par la Société des parts de fondateur*

Pour mémoire, la Société avait émis 10.500 parts de fondateur (le(s) « **Part(s) de Fondateur** ») sous le code ISIN FR0000062507, dont la radiation a été demandée le 5 juillet 2023 par la Société auprès d'Euronext Paris.

³ Voir rapport de l'expert indépendant figurant en Annexe 1 de la note d'information relative à l'OPRA pour une liste des actifs.

⁴ Voir communiqués de presse du 16 février 2022, 3 mars 2022, 6 mai 2022, 7 juin 2022 et 28 juin 2022.

Conformément aux statuts de la Société et en application des dispositions de l'article 8 ter de la loi du 23 janvier 1929 et du décret n°67-452 du 6 juin 1967 pris pour son application, l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 21 juin 2023 a décidé de procéder au rachat des Parts de Fondateur en vue de leur annulation⁵ au prix de 253 euros par Part de Fondateur.

Le prix de rachat a été fixé par un collège d'experts, composé de Monsieur Rémi Savournin en qualité d'expert désigné par l'assemblée générale des porteurs de Parts de Fondateur et du cabinet Ledouble représenté par Madame Agnès Piniot et Monsieur Sébastien Sancho en qualité d'expert désigné par la Société, selon les termes de son rapport en date du 12 mai 2023.

Conformément aux dispositions de l'article 8 ter de la loi du 23 janvier 1929 sur les parts de fondateur, les droits attachés aux Parts de Fondateur sont désormais éteints, et ce depuis la décision de rachat de l'assemblée générale des actionnaires de la Société du 21 juin 2023.

Le prix de rachat global des Parts de Fondateur (soit un montant de 2.656.500 euros) a été versé par la Société au bénéfice des porteurs de Parts de Fondateur à compter du 3 juillet 2023 sur un compte ouvert à cet effet dans les livres de la société Uptevia, société anonyme dont le siège social est situé 89-91 rue Gabriel Péri – 92120 Montrouge, immatriculée au greffe du tribunal de commerce de Nanterre sous le numéro 439 430 976, conformément aux termes de la résolution adoptée par l'assemblée générale susvisée et aux modalités exposées dans l'avis de rachat des Parts de Fondateur, publié dans un journal d'annonces légales le 23 juin 2023. Le règlement du prix de rachat, pour ceux qui ne l'auraient pas encore perçu, peut être demandé par les porteurs de Parts de Fondateur depuis le 3 juillet 2023 conformément à la réglementation applicable.

- *Rachat par la Société de ses propres actions (OPRA)*

A la suite du rachat par Société de ses Parts de Fondateur, la Société a initié une offre publique de rachat au prix de 11,50 euros par action F.I.E.B.M., 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 F.I.E.B.M. ayant été présentées à l'offre⁶.

⁵ Voir communiqué de presse de la Société du 29 septembre 2023.

⁶ Cf. D&I 223C1464 du 21 septembre 2023 publié sur le site de l'AMF.

Le Conseil d'administration de la Société réuni le 29 septembre 2023, faisant usage de la délégation qui lui a été consentie par l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 21 juin 2023, a décidé de réduire le capital social de la Société par annulation des 783.609 actions F.I.E.B.M. rachetées dans le cadre de l'OPRA, ceci ayant eu pour effet de porter le capital social de la Société à 1.718.696,50 euros divisé en 1.127.391 actions⁷.

- *Opérations préalables au dépôt de l'Offre*

La présente Offre s'inscrit dans la continuité des précédentes opérations et a nécessité certaines opérations préalables afin de permettre le financement de l'Offre par l'Initiateur.

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 Société⁸.

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 le 15 janvier 2024.

⁷ Voir communiqués de presse de la Société des 21 septembre 2023 et 29 septembre 2023.

⁸ Voir communiqué de presse de la Société du 21 septembre 2023.

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.⁹ (l'« **Apport** »), c'est-à-dire à une valeur correspondant au Prix de l'Offre avant déduction du dividende réparti au titre de la Distribution. Conformément aux dispositions de l'article L. 225-147 du Code de commerce applicable sur renvoi de l'article L. 227-1 du même code, TITUS Finance a désigné, par décision en date du 5 décembre 2023, Odyce Nexia SAS, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 17 boulevard Augustin Cieussa 13007 Marseille et dont le numéro unique d'identification est 343 276 580 R.C.S. Marseille, inscrite à la Compagnie régionale des Commissaires aux Comptes d'Aix-en-Provence, en qualité de commissaire aux apports (le « **Commissaire aux Apports** ») avec pour mission d'établir, sous sa responsabilité, un rapport d'évaluation portant sur l'Apport. Conformément à l'article R. 123-107 du Code de commerce, le rapport du Commissaire aux Apports a été déposé auprès du Greffe du Tribunal de commerce d'Aix-en-Provence le 21 décembre 2023 et a conclu que la valeur retenue de l'Apport, s'élevant à 10.832.080 euros, n'était pas surévaluée et, que par voie de conséquence, l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

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 2024¹⁰, étant précisé qu'au résultat de cette opération de reclassement, la participation globale de l'Actionnaire Majoritaire au sein du capital de la Société reste *in fine* inchangée ; les actions de la Société étant réparties ainsi que cela figure au paragraphe 1.1.3 ci-dessous.

Dans ces conditions, l'Actionnaire Majoritaire a réitéré auprès de la Société et confirmé auprès de l'AMF¹⁰ son intention de procéder au dépôt de l'Offre au même prix que celui de l'OPRA (11,50 euros par action), minoré du montant du dividende résultant de la Distribution (1,10 euros par action), soit au prix de 10,40 euros par action F.I.E.B.M.

1.1.2. Motifs et intérêts de l'opération

L'Offre intervient postérieurement à l'OPRA et à la réduction de capital qui s'en est suivie. 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, la présente Offre est déposée aux mêmes conditions financières que celles présentées dans le cadre de l'OPRA (dividende détaché compte tenu de la Distribution mise en paiement effectuée le 15 janvier 2024), afin de retirer la Société de la cote.

⁹ Actions de la succession à la suite du décès de M. Guy Sulitzer.

¹⁰ Cf. D&I 224C0065 du 11 janvier 2024 publiée sur le site de l'AMF.

Dans le 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 d'obtenir une liquidité totale de leur participation.

1.1.3. Répartition du capital de F.I.E.B.M

Aux termes de l'article 6 des statuts de la Société, le capital social de la Société s'élève à de 1.718.696,50 euros, divisé en 1.127.391 actions de 1,524490172 euro de valeur nominale chacune.

A la connaissance de l'Initiateur, il n'existe, à la date des présentes, aucun droit, option, titre de capital ou instrument financier autres que les actions existantes pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital social ou aux droits de vote de la Société.

A la date du Projet de Note d'Information, la répartition du capital de la société F.I.E.B.M est la suivante :

Actionnaires	Actions	% capital	Droits de vote	% droits de votes
TITUS Finance	941 920	83,55	941 920	83,29
Marie-Catherine Sulitzer	80 232	7,12	82 172	7,27
Société Anonyme Immobilière Michelet II	51 200	4,54	51 200	4,53
Total Marie-Catherine Sulitzer	1 073 352	95,21	1 075 292	95,08
Flottant	54 039	4,79	55 590	4,92 %
Total	1 127 391	100,00	1 130 882	100,00

La réalisation de l'Apport a eu pour conséquence pour l'Initiateur de lui faire franchir individuellement en hausse, le 4 janvier 2024, les seuils de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 33,33%, 50% et 66,66% du capital et des droits de vote de la Société, étant précisé que Mme Marie-Catherine Sulitzer n'a franchi, directement et indirectement, par l'intermédiaire de la société TITUS Finance et de la Société Anonyme Immobilière Michelet II qu'elle contrôle, aucun seuil, comme cela est précisé dans la déclaration de franchissement de seuils publiée par l'AMF sur son site internet le 11 janvier 2024¹⁰.

Le projet d'Offre est déposé à la suite de l'ensemble des opérations susvisées ainsi que cela avait été annoncé dans le cadre et à l'issue de l'OPRA.

1.1.4. Intentions de l'Initiateur au cours des 12 prochains mois

a) Stratégie et orientation en matière d'activité

La Société n'exerce plus qu'une activité d'administration de ses actifs résiduels et l'Initiateur n'envisage pas de développer de nouvelles activités au sein de la Société.

Dans ces conditions, l'Initiateur considère que l'Offre n'aura donc aucune incidence sur la politique industrielle, commerciale et financière de la Société.

b) Emploi – Composition des organes sociaux et de direction

L'Offre n'aura aucun impact en matière d'emploi et elle n'entraînera pas de changement au sein des organes sociaux de la Société. Il est précisé que la Présidente ayant fait valoir ses droits à la retraite au 1^{er} janvier 2024, elle ne perçoit plus de salaire.

c) Statut juridique de la Société

L'Initiateur n'envisage pas d'apporter de modifications aux statuts de la Société à la suite de l'Offre, autres qu'une simplification éventuelle du statut juridique de la Société du fait de la réalisation du Retrait Obligatoire.

d) Intérêts de l'opération pour la Société et ses actionnaires

Ainsi que cela avait été annoncé dans le cadre de l'OPRA, l'Initiateur propose aux détenteurs d'Actions de la Société une liquidité sur leur participation.

Le prix par Action proposé aux actionnaires de la Société dans le cadre de l'Offre est de 10,40 euros.

Les éléments d'appréciation du Prix de l'Offre, établis par ODDO BHF SCA sont reproduits au point 3 « ÉLÉMENTS D'APPRECIATION DU PRIX DE L'OFFRE » du Projet de Note d'Information.

La mise en œuvre du Retrait Obligatoire permettra à la Société de retirer ses titres de la cote sur le marché Euronext Paris, cotation qui ne se justifie plus au regard de l'activité résiduelle de la Société.

e) Synergies, gains économiques et perspectives d'une fusion

L'Initiateur n'anticipe aucune synergie résultant de l'Offre elle-même dans la mesure où le contrôle de la Société est stable et restera exercé par l'Actionnaire Majoritaire. En conséquence, elle n'entraîne la réalisation d'aucune synergie.

L'essentiel des bénéfices attendus proviendrait de possibles économies liées au fait d'exonérer la Société des contraintes réglementaires et administratives liées à la cotation des actions de la Société. En outre, à la date du Projet de Note d'Information, aucune fusion avec une autre société, ni aucune autre réorganisation légale de la Société n'est envisagée à la suite de l'Offre.

f) Politique de distribution de dividendes

A l'exception de la Distribution, la Société n'a pas distribué de dividendes au cours des trois dernières années.

La future politique de distribution de dividendes de la Société sera déterminée par l'Actionnaire Majoritaire en fonction de la capacité distributive de la Société, dans le respect des dispositions légales, réglementaires et statutaires applicables et dans un contexte où l'activité de la Société se limite à la gestion de ses actifs résiduels.

g) Avantages attendus pour l'Initiateur

L'Offre permettra de simplifier les procédures internes de la Société en matière de communication financière et d'audit tout en rationalisant les frais de fonctionnement de la Société pour laquelle le maintien d'une admission aux négociations n'a plus d'intérêt.

h) Intention concernant le maintien de la cotation de la Société à l'issue de l'Offre

Dans la mesure où l'Initiateur, agissant de concert avec la Société Anonyme Michelet II et Madame Marie-Catherine Sulitzer, détient d'ores et déjà plus de 90% du capital et des droits de vote de la Société, sous réserve de la décision de conformité de l'AMF, l'Offre Publique de Retrait sera immédiatement suivie d'un Retrait Obligatoire visant la totalité des Actions non détenues par l'Actionnaire Majoritaire. Les Actions non présentées volontairement à l'Offre Publique de Retrait seront alors automatiquement transférées à l'Initiateur contre paiement au profit de l'actionnaire n'ayant pas participé à l'Offre Publique de Retrait d'une indemnité de 10,40 euros par Action, égale au Prix de l'Offre Publique de Retrait, nette de tous frais.

Conformément à l'article 261-1 I et II du règlement général de l'AMF, le conseil d'administration de la Société, réuni les 16 septembre 2022 et 22 décembre 2022, a désigné le cabinet Ledouble, représenté par Madame Agnès Piniot et par Monsieur Sébastien Sancho, en qualité d'expert indépendant à l'effet d'émettre un avis sur le caractère équitable des conditions financières de l'OPRA ainsi que, dans le prolongement de leur mission prenant place dans le cadre de l'OPRA dans l'hypothèse où cette dernière serait un succès, sur le caractère équitable des conditions financières de l'Offre Publique de Retrait et du Retrait Obligatoire.

A défaut pour la Société de pouvoir constituer un comité *ad hoc*, conformément aux termes de l'article 261-1-1 du règlement général de l'AMF, la désignation de l'expert indépendant a été soumise par la Société à l'approbation de l'AMF pour la conduite de sa mission au titre de l'OPRA et d'une offre de fermeture éventuelle concrétisée par le dépôt de l'Offre. Le rapport de l'expert indépendant sera présenté dans le projet de note en réponse de la Société.

Sous réserve de la décision de conformité de l'AMF portant sur le Projet de Note d'Information, les actions de la Société seront donc radiées d'Euronext Paris à l'issue de l'Offre Publique de Retrait, date à laquelle le Retrait Obligatoire sera mis en œuvre.

1.2. Acquisition d'actions au cours des douze derniers mois

Sous réserve de l'Apport décrit ci-dessus, l'Initiateur n'a acquis aucune action de la Société au cours des douze (12) derniers mois.

1.3. Accords pouvant avoir une incidence significative sur l'appréciation de l'Offre

L'Initiateur n'a connaissance d'aucun accord susceptible d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de l'Offre Publique de Retrait, ni du Retrait Obligatoire.

2. CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE

2.1. Termes et conditions de l'Offre

En application des dispositions des articles 231-13, 236-3 et 237-1 du règlement général de l'AMF, le projet d'Offre a été déposé auprès de l'AMF le 9 février 2024 par ODDO BHF SCA, agissant en qualité d'Etablissement Présentateur.

L'Initiateur s'engage irrévocablement à acquérir auprès des actionnaires de F.I.E.B.M. les Actions qui leur seront présentées dans le cadre de l'Offre Publique de Retrait, au prix de 10,40 euros par Action, pendant une période de 10 (dix) jours de négociation.

ODDO BHF SCA, en qualité d'Etablissement Présentateur, garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre, conformément aux dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF.

Il est précisé que le Prix de l'Offre respecte les conditions de prix prévues à l'article 233-3 du règlement général de l'AMF.

2.2. Modalités de l'Offre

Un avis de dépôt portant sur le projet d'Offre a été publié par l'AMF sur son site Internet (www.amf-france.org) le 9 février 2024.

Conformément aux dispositions de l'article 231-16 du règlement général de l'AMF, un communiqué de presse comportant les principaux éléments du Projet de Note d'Information a été diffusé par l'Initiateur.

Le Projet de Note d'Information est tenu gratuitement à la disposition du public au siège de F.I.E.B.M. et d'ODDO BHF SCA et a été mis en ligne sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org).

Le projet d'Offre et le Projet de Note d'Information restent soumis à l'examen de l'AMF.

L'AMF publiera sur son site Internet (www.amf-france.org) une déclaration de conformité relative au projet d'Offre après s'être assurée de la conformité du projet d'Offre aux dispositions législatives et réglementaires qui lui sont applicables. Cette décision de conformité emportera visa de la note d'information.

La note d'information de l'Initiateur ainsi visée par l'AMF ainsi que les autres informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de TITUS Finance seront disponibles sur le site de l'AMF (www.amf-france.org) et sur le site de la Société (www.fiebm.com), et seront mises à la disposition du public au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre.

Des exemplaires de ces documents seront également disponibles gratuitement au siège social de la Société et auprès de ODDO BHF SCA.

Conformément aux dispositions des articles 231-27 et 231-28 du règlement général de l'AMF, un communiqué précisant les modalités de mise à disposition de ces documents sera publié par l'Initiateur.

Préalablement à l'ouverture de l'Offre et en accord avec la réglementation applicable, l'AMF publiera un avis d'ouverture de l'Offre et Euronext Paris publiera, dans un avis, le calendrier et les modalités de l'Offre et notamment sa prise d'effet.

L'Offre Publique de Retrait sera ouverte pendant une durée de 10 (dix) jours de négociation.

2.3. Procédure de présentation des Actions à l'Offre Publique de Retrait

Conformément aux dispositions de l'article 236-7 du règlement général de l'AMF, l'Offre Publique de Retrait sera ouverte pendant une période de 10 (dix) jours de négociation.

Les Actions apportées à l'Offre Publique de Retrait devront être librement négociables et libres de tout privilège, gage, nantissement ou autre sûreté ou restriction de quelque nature que ce soit au transfert de propriété. L'Initiateur se réserve le droit d'écarter toute action apportée à l'Offre Publique de Retrait qui ne répondrait pas à cette condition.

Les actionnaires de la Société dont les Actions sont inscrites auprès d'un intermédiaire financier (banque, établissement de crédit, entreprise d'investissement, etc.) et qui souhaiteraient apporter leurs Actions à l'Offre Publique de Retrait devront remettre à leur intermédiaire financier un ordre de vente irrévocable au prix de l'Offre Publique de Retrait par Action au plus tard à la date (incluse) de clôture de l'Offre Publique de Retrait – sous réserve des délais de traitement par l'intermédiaire financier concerné – en utilisant le modèle mis à leur disposition par cet intermédiaire financier.

Les Actions détenues sous forme nominative dans les registres de la Société devront être converties au porteur pour être apportées à l'Offre Publique de Retrait. En conséquence, les actionnaires dont les Actions sont détenues sous la forme nominative qui souhaitent les apporter à l'Offre Publique de Retrait devront demander au teneur de comptes-titres nominatifs de la Société (Uptevia, 12 place des Etats-Unis – CS 40083 92549 – Montrouge Cedex France) la conversion de celles-ci afin de les détenir au porteur dans les meilleurs délais. Les intermédiaires financiers teneurs de comptes devront, préalablement à la vente, effectuer la conversion au porteur des Actions apportées à l'Offre Publique de Retrait. Il est précisé que la conversion au porteur d'actions inscrites au nominatif entraînera la perte pour ces actionnaires des avantages liés à la détention de ces actions sous la forme nominative, notamment la perte des droits de vote double éventuellement associés.

L'Offre Publique de Retrait sera réalisée par achats sur le marché conformément à l'article 233-2 du règlement général de l'AMF, le règlement livraison étant effectué au fur et à mesure de l'exécution des ordres, deux jours de négociation après chaque exécution. Les frais de négociation (incluant notamment les frais de courtage et commissions bancaires et la TVA afférente) resteront en totalité à la charge des actionnaires de F.I.E.B.M. apportant leurs Actions à l'Offre Publique de Retrait. Aucune commission ne sera versée par l'Initiateur aux intermédiaires financiers par l'intermédiaire desquels les actionnaires de F.I.E.B.M. apporteront leurs Actions à l'Offre Publique de Retrait.

Le transfert de propriété des Actions apportées à l'Offre Publique de Retrait et l'ensemble des droits attachés (en ce compris le droit aux dividendes) interviendra à la date d'inscription en compte de l'Initiateur, conformément aux dispositions de l'article L. 211-17 du Code monétaire et financier. Il est rappelé en tant que de besoin que toute somme due aux actionnaires ayant apporté leurs Actions dans le cadre de l'Offre Publique de Retrait ne portera pas intérêt et leur sera payée à la date de règlement-livraison.

Il reviendra aux actionnaires de la Société souhaitant apporter leurs Actions à l'Offre Publique de Retrait de se rapprocher de leurs intermédiaires financiers respectifs afin de se renseigner sur les éventuelles contraintes propres à chacun de ces intermédiaires ainsi que sur leurs procédures propres de prise en compte des ordres de vente afin d'être en mesure d'apporter leurs Actions à l'Offre Publique de Retrait dans les délais impartis.

Les ordres de présentation des Actions à l'Offre Publique de Retrait seront irrévocables.

ODDO BHF SCA, agissant en qualité de membre de marché acheteur, se portera acquéreur, pour le compte de l'Initiateur, de toutes les Actions qui seront apportées à l'Offre Publique de Retrait conformément à la réglementation applicable.

2.4. Nombre de titres susceptibles d'être apportés à l'Offre Publique de Retrait

L'Initiateur, Madame Marie-Catherine Sulitzer et la Société Anonyme Michelet II, détiennent à ce jour 95,21% du capital social et 95,08% des droits de vote de la Société, sur la base d'un nombre total de 1.127.391 actions et 1.075.292 droits de vote, le nombre total de droits de vote étant calculé en application de l'article 223-11 du règlement général de l'AMF (cf. section 1.1.3).

L'Offre porte sur l'intégralité des actions F.I.E.B.M. non détenues par l'Actionnaire Majoritaire, soit 54.039 actions sur un total de 1.127.391 actions F.I.E.B.M., représentant 4,79% du capital de la Société.

A la connaissance de l'Initiateur, il n'existe aucun autre titre de capital, ni aucun autre instrument financier ou droit pouvant donner accès immédiatement ou à terme au capital social ou aux droits de vote de la Société.

2.5. Retrait obligatoire à l'issue de l'Offre Publique de Retrait et radiation des actions F.I.E.B.M. d'Euronext Paris

Conformément aux dispositions de l'article L. 433-4 II du Code monétaire et financier et des articles 237-1 et suivants du règlement général de l'AMF, à l'issue de l'Offre Publique de Retrait, les Actions de la Société visées par l'Offre qui n'auront pas été présentées à cette dernière seront automatiquement transférées à l'Initiateur moyennant le versement en contrepartie d'une indemnisation égale au prix de l'Offre Publique de Retrait de 10,40 euros par action F.I.E.B.M., nette de tous frais.

L'AMF publiera un avis de mise en œuvre du Retrait Obligatoire, et Euronext Paris publiera un avis annonçant le calendrier de mise en œuvre du Retrait Obligatoire.

Un avis informant le public du Retrait Obligatoire sera publié par l'Initiateur, dans un journal d'annonces légales au lieu du siège social de la Société, en application de l'article 237-5 du règlement général de l'AMF.

Pour les besoins du Retrait Obligatoire, le montant de l'indemnisation sera versé par l'Initiateur sur un compte bloqué ouvert à cet effet au nom de l'Initiateur dans les livres de ODDO BHF SCA, agissant en qualité d'agent centralisateur des opérations d'indemnisation du Retrait Obligatoire. Dans le cadre des opérations d'indemnisation, ODDO BHF SCA créditera les établissements dépositaires teneurs de comptes du montant de l'indemnisation, à charge pour ces derniers de créditer les comptes des détenteurs des actions F.I.E.B.M. de l'indemnisation leur revenant dans les conditions fixées par la réglementation.

Conformément à l'article 237-8 du règlement général de l'AMF, les fonds non affectés correspondant à l'indemnisation des Actions dont les ayants droits sont restés inconnus seront conservés par ODDO BHF SCA pendant une durée de dix ans à compter de la date du Retrait Obligatoire et seront ensuite versés à la Caisse des dépôts et consignations à l'expiration de ce délai. Ces fonds seront à la disposition des ayants droit sous réserve de la prescription trentenaire au bénéfice de l'Etat.

L'ensemble des actions de la Société seront radiées d'Euronext Paris le jour où le Retrait Obligatoire sera effectif.

2.6. Calendrier indicatif de l'Offre

Préalablement à l'ouverture de l'Offre Publique de Retrait, l'AMF publiera un avis d'ouverture et un calendrier, et Euronext Paris publiera un avis annonçant les modalités et le calendrier de l'Offre.

Un calendrier est proposé ci-dessous à titre indicatif :

9 février 2024	Pour l'Initiateur <ul style="list-style-type: none">- Dépôt auprès de l'AMF du projet d'Offre Publique de Retrait et du Projet de Note d'Information de l'Initiateur- Mise à disposition du public et mise en ligne sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de la Société du Projet de Note d'Information de l'Initiateur- Diffusion du communiqué normé relatif au dépôt du Projet de Note d'Information de l'Initiateur
4 mars 2024	Pour la Société <ul style="list-style-type: none">- Dépôt par la Société du projet de note en réponse de la Société auprès de l'AMF (comprenant l'avis motivé du Conseil d'administration de la Société et le rapport de l'Expert Indépendant)- Mise à disposition du public et mise en ligne sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de la Société (www.fiebm.com) du projet de note en réponse de la Société- Diffusion du communiqué normé relatif au dépôt du projet de note en réponse de la Société
19 mars 2024	<ul style="list-style-type: none">- Déclaration de conformité de l'Offre par l'AMF emportant visa de la note d'information et de la note en réponse et mise à disposition du public des notes visées
19 mars 2024	Pour l'Initiateur <ul style="list-style-type: none">- Mise à disposition du public aux sièges de l'Initiateur et de l'Etablissement Présentateur et mise en ligne sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de la Société de la note d'information de l'Initiateur visée par l'AMF- Mise à disposition du public aux sièges de l'Initiateur et de l'Etablissement Présentateur et mise en ligne sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de la Société du document « Informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables » de l'Initiateur

	<ul style="list-style-type: none"> - Publication et diffusion par l'Initiateur d'un communiqué indiquant la mise à disposition (i) de la note d'information de l'Initiateur visée par l'AMF et (ii) du document « Informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables » de l'Initiateur <p>Pour la Société</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise à disposition du public et mise en ligne sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de la Société (www.fiebm.com) de la note en réponse de la Société visée par l'AMF - Mise à disposition du public et mise en ligne sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de la Société (www.fiebm.com) du document « Autres informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables » de la Société - Publication et diffusion par la Société d'un communiqué indiquant la mise à disposition (i) de la note en réponse de la Société visée par l'AMF et (ii) du document « Informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables » de la Société
20 mars 2024	<ul style="list-style-type: none"> - Diffusion par l'AMF de l'avis d'ouverture de l'Offre Publique de Retrait - Diffusion par Euronext Paris de l'avis relatif aux modalités de l'Offre Publique de Retrait
21 mars 2024	<ul style="list-style-type: none"> - Ouverture de l'Offre
2 avril 2024	<ul style="list-style-type: none"> - Clôture de l'Offre
3 avril 2024	<ul style="list-style-type: none"> - Publication des résultats de l'Offre
Dès que possible à compter de la publication des résultats de l'Offre Publique de Retrait	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en œuvre du Retrait Obligatoire - Radiation des actions F.I.E.B.M. d'Euronext Paris

2.7. Modalités de financement de l'Offre et frais liés à l'Offre

Le coût d'acquisition des Actions par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre s'élève à 562.005,60 euros (basé sur un prix d'achat de 10,40 euros par action F.I.E.B.M.). Ce montant est financé par l'Initiateur en fonds propres par les fonds perçus par ce dernier dans le cadre de la Distribution.

Le montant global des frais exposés par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre (en ce compris les frais des conseils, les frais de publicité et des autorités de marché) est estimé à environ 0,3 million d'euros (hors taxes).

2.8. Restrictions concernant l'Offre à l'étranger

L'Offre est faite exclusivement en France.

Le Projet de Note d'Information ni aucun autre document relatif à l'Offre n'est destiné à être diffusé dans des pays autres que la France.

L'Offre Publique de Retrait n'a fait ni ne fera l'objet d'aucun enregistrement ni d'aucun visa en dehors de la France. Les actionnaires de la Société en dehors de France ne peuvent pas participer à l'Offre Publique de Retrait, à moins que la loi et la réglementation qui leur sont applicables ne le leur permettent, sans qu'aucune autre formalité ou publicité ne soit requise de la part de la Société. En effet, la participation à l'Offre Publique de Retrait et la distribution du Projet de Note d'Information peuvent faire l'objet de restrictions en dehors de France. L'Offre Publique de Retrait ne s'adresse pas aux personnes faisant l'objet de telles restrictions, directement ou indirectement, et n'est pas susceptible d'acceptation s'agissant d'ordres émanant de pays au sein desquels l'Offre Publique de Retrait fait l'objet de restrictions. Les personnes en possession du Projet de Note d'Information doivent se conformer aux restrictions en vigueur au sein de leur pays. Le non-respect de ces restrictions peut constituer une violation des lois et règlements applicables aux places de marché des pays en question.

L'Initiateur décline toute responsabilité dans l'hypothèse de la violation par toute personne de restrictions qui lui sont applicables.

Le Projet de Note d'Information ainsi que les autres documents relatifs à l'Offre Publique de Retrait ne constituent pas une offre de vente, ni une sollicitation, ni une offre d'achat de titres dans un pays au sein duquel l'Offre Publique de Retrait serait illégale.

En outre, il est précisé que l'Offre n'est pas ouverte ou soumise au contrôle et/ou à l'autorisation d'une quelconque autorité réglementaire, ailleurs qu'en France et aucune démarche ne sera effectuée en ce sens.

L'Offre Publique de Retrait n'a fait l'objet d'aucune formalité, enregistrement, ou visa en dehors de France.

Le Projet de Note d'Information ne constitue pas une extension aux États-Unis de l'Offre Publique de Retrait et l'Offre n'est pas proposée, directement ou indirectement, aux États-Unis, aux personnes se trouvant aux États-Unis, par les moyens des services postaux ou par tout moyen de communication ou de commerce (incluant de manière non limitative la transmission par télécopie, télex, téléphone et courrier électronique) aux États-Unis, ou par l'intermédiaire des services d'une bourse de valeurs des États-Unis. En conséquence, aucun exemplaire du Projet de Note d'Information, aucun autre document lié au Projet de Note d'Information ni aucun document relatif à l'Offre Publique de Retrait ne peut être envoyé par la poste, communiqué ou publié par un intermédiaire ou n'importe quelle autre personne aux États Unis sous quelque forme que ce soit.

Aucun actionnaire de la Société ne peut apporter ses Actions à l'Offre Publique de Retrait, s'il n'est pas en mesure de déclarer : (i) qu'il n'a pas reçu aux États-Unis une copie du Projet de Note d'Information, ou de quelque autre document lié à l'Offre Publique de Retrait, et qu'il n'a pas envoyé de tels documents vers les États-Unis, (ii) qu'il n'a pas utilisé, directement ou indirectement les services postaux, les moyens de télécommunication ou d'autres instruments de commerce ou encore les services d'une bourse de valeurs aux États-Unis en lien avec l'Offre Publique de Retrait, (iii) qu'il n'était pas sur le territoire des États-Unis lorsqu'il a accepté les termes de l'Offre Publique de Retrait ou communiqué l'ordre de transfert de ses actions et (iv) qu'il n'est ni mandataire ni représentant agissant pour le compte d'une autre personne qui lui aurait communiqué des instructions depuis des États-Unis.

Les intermédiaires habilités ne pourront pas accepter d'ordres de transfert d'actions qui ne respecteraient pas les dispositions précitées. En ce qui concerne l'interprétation du paragraphe ci-dessus, les États-Unis correspondent aux États-Unis d'Amérique, ses territoires et possessions, tous ses États, ainsi que le district de Columbia.

2.9. Régime fiscal de l'Offre

Le régime fiscal applicable à l'Offre est décrit à la Section 2.9 du Projet de Note d'Information.

3. ÉLÉMENTS D'APPRECIATION DU PRIX DE L'OFFRE

Le Prix de l'Offre est identique au prix proposé lors de l'OPRA (11,50 euros par action), ajusté du montant du dividende versé au titre de la Distribution (1,10 euros par action), soit un prix de 10,40 euros par action F.I.E.B.M.

Les éléments d'appréciation du Prix de l'Offre ont été préparés par ODDO BHF SCA, Établissement Présentateur, pour le compte de l'Initiateur.

Sur la base des travaux d'évaluation présentés à la section 3 du Projet de Note d'Information, le Prix de l'Offre par action fait apparaître les primes suivantes :

Méthodologie *	Prix par action	Prime induite par le prix de l'Offre de 10,40 euros
Analyse du cours de bourse :		
Cours spot au 22 décembre 2022	7,90	+31,6%
VWAP 20 jours	7,85	+32,4%
VWAP 60 jours	7,71	+34,9%
VWAP 120 jours	7,56	+37,6%
VWAP 250 jours	6,72	+54,8%
Référence aux opérations intervenues sur le capital de F.I.E.B.M. :		
Référence à l'OPRA de juillet 2023	10,40	-
Référence à l'apport d'actions F.I.E.B.M au bénéfice de TITUS Finance de janvier 2024	10,40	-
Actif net réévalué (ANR) :		
ANR ODDO BHF avec valorisation des terrains Ledouble	9,12	+14,0%
ANR ODDO BHF avec valorisation des terrains BPCE (fourchette haute)	8,42	+23,5%
ANR ODDO BHF avec valorisation des terrains BPCE (fourchette basse)	7,63	+36,3%

* Les primes sont calculées par rapport à un prix identique à l'OPRA de 11,50 euros par action ajusté de la Distribution de 1,10 euros par action, soit un Prix de l'Offre de 10,40 euros par action. Il est précisé que pour le calcul des primes induites par le Prix de l'Offre de 10,40 euros par action, les valeurs issues des méthodes d'évaluation mises en œuvre ont également été ajustées du montant du dividende distribué en janvier 2024, soit 1,10 euros par action.

Le lecteur est invité à se reporter à la section 3 du Projet de Note d'Information afin de prendre connaissance plus en détail des éléments d'appréciation du Prix de l'Offre.

Ce communiqué a été préparé à des fins d'information uniquement. Il ne constitue pas une offre au public et n'est pas destiné à être diffusé dans les pays autres que la France. La diffusion de ce communiqué, l'Offre et son acceptation, peuvent, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique. En conséquence, les personnes en possession du présent communiqué sont tenues de se renseigner sur les restrictions locales éventuellement applicables et de s'y conformer. F.I.E.B.M. décline toute responsabilité en cas de violation par toute personne des règles locales qui lui sont applicables.

Le présent communiqué ne constitue ni une offre de vente ni une sollicitation d'un ordre d'achat de valeurs mobilières aux Etats-Unis et n'a pas été soumis à la Securities and Exchange Commission des Etats-Unis.