

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'Étang 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 RACHAT PAR
FINANCIÈRE IMMOBILIÈRE DE L'ÉTANG DE BERRE ET DE LA
MEDITERRANÉE

F I E B M

DE 837.648 DE SES PROPRES ACTIONS
EN VUE DE LA RÉDUCTION DE SON CAPITAL

présentée par



ODDO BHF

Etablissement présentateur et garant

Prix de l'Offre : 11,50 euros par action ordinaire
Durée de l'Offre : 58 jours calendaires
Le calendrier de l'Offre sera déterminé par l'Autorité des Marchés Financiers (l' « AMF »)
conformément aux dispositions de son règlement général

AVIS IMPORTANT

L'offre publique de rachat sera ouverte, conformément aux dispositions de l'article 231-32 du règlement général de l'AMF et des articles R. 225-153 et R. 225-154 du Code de commerce, postérieurement (i) à la décision de conformité de l'AMF portant sur le présent projet d'Offre et (ii) à la publication par F.I.E.B.M. d'un avis d'achat dans un journal d'annonces légales et au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires.



Le présent communiqué relatif au dépôt, le 22 juin 2023, d'un projet d'offre publique de rachat par la société F.I.E.B.M. de ses propres actions (le « **Projet de Note d'Information** ») auprès de 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 A
L'EXAMEN DE L'AMF

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

Le Projet de Note d'Information 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) et ODDO BHF SCA (12 boulevard de la Madeleine – 75009 Paris).

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 rachat.

Un communiqué sera publié pour informer le public des modalités de mise à disposition de ces informations.

1. PRESENTATION L'OFFRE

1.1 CONDITIONS GENERALES DE L'OFFRE

Le Conseil d'administration de la société Financière Immobilière de l'Etang de Berre et de la Méditerranée, société anonyme à conseil d'administration au capital de 2.913.300,72 euros, dont le siège social est situé 26 avenue des Romarins, 13620 Carry-le-Rouet et dont le numéro unique d'identification est 069 805 539 RCS Aix-en-Provence (« **F.I.E.B.M.** » ou la « **Société** »), dont les actions sont admises aux négociations sur le compartiment C du marché réglementé d'Euronext à Paris (« **Euronext Paris** ») sous le code ISIN FR0000062341 a, lors de sa séance du 15 mai 2023, décidé de soumettre à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de F.I.E.B.M., une résolution relative à une réduction de capital de la Société non motivée par des pertes, d'un montant nominal maximum de 1.276.986 euros par voie d'offre publique de rachat par la Société de ses propres actions en vue de leur annulation (l'« **Offre** »), en application des articles L. 225-204 et L. 225-207 du Code de commerce.

L'assemblée générale des actionnaires de la Société réunie le 21 juin 2023 (l'« **Assemblée Générale** ») a approuvé la réduction de capital non motivée par des pertes d'un montant nominal maximum de 1.276.986 euros, par voie d'offre publique de rachat d'actions portant sur un nombre maximum de 837.648 actions ordinaires de la Société, en vue de leur annulation et a donné délégation au Conseil d'administration avec faculté de subdélégation à l'effet de la mettre en œuvre, correspondant à l'intégralité des actions de la Société non détenues par l'Actionnaire Majoritaire (tel que ce terme est défini à l'article 1.2.3. ci-dessous), qui a pris l'engagement de ne pas apporter à l'Offre les actions qu'il détient directement et indirectement via la Société Anonyme Immobilière Michelet II qu'il contrôle au sens des dispositions de l'article L.233-3 du Code de commerce (voir sections 1.2.2 et 1.5 du Projet de Note d'Information).

Cette Offre est régie par les dispositions du titre III du livre II et plus particulièrement des articles 233-1 5° et suivants du règlement général de l'AMF.

L'Offre est libellée au prix de 11,50 euros par action F.I.E.B.M. (le « **Prix de l'Offre** ») et porte sur un nombre maximum de 837.648 actions ordinaires représentant, à la date du Projet de Note d'Information, respectivement 43,83% du capital et 32,11% des droits de vote de la Société sur la base d'un nombre total de 1.911.000 actions et 2.971.175 droits de vote de la Société (calculés conformément aux dispositions de l'article 223-11 alinéa 2 du règlement général de l'AMF).

En application des dispositions de l'article 261-1 I alinéa 3 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 Monsieur Sébastien Sancho, en qualité d'expert indépendant chargé d'établir une attestation d'équité sur les conditions financières de l'Offre.

Conformément aux dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF, l'Offre est présentée par ODDO BHF SCA agissant en qualité d'établissement présentateur (l'« **Etablissement Présentateur** ») de l'Offre pour le compte de la Société, qui garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par la Société dans le cadre de l'Offre.

La durée de l'Offre est de 58 jours calendaires.

1.2 CONTEXTE ET MOTIFS DE L'OFFRE

1.2.1 Contexte de l'Offre

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 (la « **Cession** »)¹. 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.

Suite à cette Cession, F.I.E.B.M. n'exerce plus d'activité opérationnelle mais continue à administrer quelques actifs résiduels (terrains et parking principalement)² 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.

Pour mémoire, la Société avait émis 10.500 parts de fondateur (le(s) « **Part(s) de Fondateur** ») sous le code ISIN FR0000062507. 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 de la Société a décidé de procéder au rachat des Parts de Fondateur en vue de leur annulation (le « **Rachat des PDF** ») au prix de 253 euros par Part de Fondateur.

Conformément aux articles 4 et 5 du décret n°67-452 du 6 juin 1967, Monsieur Rémi Savournin d'une part et le cabinet Ledouble, représenté par Madame Agnès Piniot et Monsieur Sébastien Sancho d'autre part, agissant en tant qu'experts désignés respectivement par les porteurs de Parts de Fondateur³ et le Conseil d'administration de la Société⁴, ont, compte tenu de la décision du Conseil d'administration du 22 décembre 2022 d'initier la procédure de Rachat des PDF, présenté au Conseil d'administration de la Société, le 12 mai 2023, un rapport commun portant uniquement sur le prix de rachat des Parts de Fondateur. Les experts ont évalué le prix de rachat des Parts de Fondateur à 253 euros par Part de Fondateur. Les conclusions du rapport des experts sur les Parts de Fondateur sont les suivantes : « *Sur la base de nos travaux, conformément aux dispositions de la loi du 23 janvier 1929 et du décret du 6 juin 1967, nous avons déterminé un Prix de Rachat qui s'établit à un montant de 253,00 € par Part de Fondateur. Ce prix, [...], nous paraît équitable, tant pour les porteurs de Parts de Fondateurs que pour les actionnaires de F.I.E.B.M.* »⁵.

Le prix de rachat des Parts de Fondateur sera versé aux porteurs de Parts de Fondateur à compter du 3 juillet 2023 conformément aux termes de la 9^{ème} résolution adoptée par l'Assemblée Générale et aux modalités exposées dans l'avis de rachat des Parts de Fondateur qui sera publié dans un journal d'annonces légales le 23 juin 2023.

¹ Voir communiqués de presse du 16 février 2022, 3 mars 2022, 6 mai 2022, 7 juin 2022 et 28 juin 2022.

² Voir rapport de l'expert indépendant figurant en Annexe 1 pour une liste des actifs.

³ Désignation initiale lors de l'assemblée générale des porteurs de Parts de Fondateur en date du 20 janvier 2023 (cf. communiqué de presse du 24 janvier 2023) puis désignation à nouveau par l'assemblée générale des porteurs de Parts de Fondateur en date du 13 mars 2023 (cf. communiqué de presse du 13 mars 2023).

⁴ Désignation initiale lors des Conseils d'administration des 16 septembre 2022 et 22 décembre 2022 (cf. communiqué de presse du 23 décembre 2022) puis désignation à nouveau par le Conseil d'administration en date du 13 mars 2023 avec effet au 20 mars 2023 (cf. communiqué de presse du 13 mars 2023).

⁵ Une copie de ce rapport est en ligne sur le site internet de la Société.

1.2.2 Motifs de l'Offre

Le dépôt de l'Offre fait suite à la réalisation de la Cession - qui était susceptible de donner lieu à la mise en œuvre d'une offre publique de retrait en application de l'article 236-6 du règlement général de l'AMF - et au Rachat des PDF.

L'Offre intervient postérieurement à la décision de Rachat des PDF par la Société et est libellée de manière à viser l'intégralité des actions de la Société à l'exclusion des actions détenues par l'Actionnaire Majoritaire (tel que ce terme est défini à l'article 1.2.3. ci-dessous) ; lequel a pris l'engagement de ne pas apporter à l'Offre les actions qu'il détient dans la Société, directement et indirectement via la Société Anonyme Immobilière Michelet II dont il exerce le contrôle au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du Code de commerce. Cette Offre permet aux actionnaires de F.I.E.B.M. autres que l'Actionnaire Majoritaire de bénéficier d'une liquidité immédiate et d'une opportunité de céder la totalité de leurs titres à des conditions au moins équivalentes, notamment en termes de prix, à celles d'une offre de fermeture.

En fonction du résultat de l'Offre, notamment en cas d'atteinte du seuil de 90% du capital et des droits de vote à l'issue de l'Offre, l'Actionnaire Majoritaire (tel que ce terme est défini à l'article 1.2.3. ci-dessous) envisage de déposer un projet d'offre publique d'achat simplifiée (l'« OPAS ») aux mêmes conditions financières, toutes choses étant égales par ailleurs, que celles présentées dans le cadre de la présente Offre (dividende attaché le cas échéant) sous réserve de l'obtention par l'Actionnaire Majoritaire (tel que ce terme est défini à l'article 1.2.3. ci-dessous) des éventuels financements nécessaires et de la décision de conformité de l'AMF sur cette offre. A l'issue de l'OPAS, l'Actionnaire Majoritaire (tel que ce terme est défini à l'article 1.2.3. ci-dessous) sollicitera auprès de l'AMF, si les conditions sont réunies, la mise en œuvre d'un retrait obligatoire afin de retirer la société F.I.E.B.M. de la cote.

1.2.3 Répartition du capital et des droits de vote de la Société

(a) Répartition du capital et des droits de vote de la Société

A la date du Projet de Note d'information, le capital social de F.I.E.B.M. comprend 1.911.000 actions ordinaires représentant 2.971.175 droits de vote, d'une valeur nominale de 1,524490172€ chacune.

A la connaissance de la Société et à la date du Projet de Note d'Information, la répartition du capital et des droits de vote de F.I.E.B.M., est la suivante :

Actionnaires	Nombre d'Actions	% du Capital	Nombre de droits de vote	% des droits de votes
Marie-Catherine Sulitzer ⁶	1.022.152	53,49%	1.966.012	66,17%
Société Anonyme Immobilière Michelet II ⁷	51.200	2,68%	51.200	1,72%
Total Marie-Catherine Sulitzer	1.073.352	56,17%	2.017.212	67,89%

⁶ Actions de la succession à la suite du décès de Monsieur Guy Sulitzer en 2016 et actions détenues directement par Madame Marie-Catherine Sulitzer.

⁷ Société contrôlée par Madame Marie-Catherine Sulitzer au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

(l' « Actionnaire Majoritaire »)				
Thibault Marquet-Ellis	65.592	3,43%	131.184	4,41%
Bruno Marquet-Ellis	20.000	1,05%	40.000	1,35%
Sous-total groupe familial Marquet-Ellis⁸	85.592	4,48%	171.184	5,76%
Stéphane Reznikow ⁹	99.108	5,19%	99.108	3,34%
Flottant	652.948	34,17%	683.671	23,01%
Total	1.911.000	100,00%	2.971.175	100,00%

Il n'existe aucune restriction statutaire à l'exercice des droits de vote ou aux transferts d'actions. La Société n'a connaissance d'aucune convention relevant de l'article L. 233-11 du Code de commerce, ni d'aucun pacte d'actionnaires relatif à la Société.

(b) Parts de Fondateur

La Société avait également émis 10.500 Parts de Fondateur. L'Assemblée Générale a, conformément à l'article 8ter de la loi du 23 janvier 1929 sur les parts de fondateur émises par les sociétés, décidé de procéder au Rachat des PDF au prix de 253 euros par Part de Fondateur.

Depuis cette décision de rachat, les droits attachés aux Parts de Fondateur sont éteints et celles-ci sont donc annulées. Il s'y est substitué pour les porteurs de Parts de Fondateur une créance sur le prix de rachat des Parts de Fondateur.

Conformément aux termes de la 9^{ème} résolution adoptée par l'Assemblée Générale et à l'avis de rachat qui sera publié dans un journal d'annonces légales le 23 juin 2023, les porteurs de Parts de Fondateur pourront demander le paiement du prix de rachat des Parts de Fondateur leur revenant à compter du 3 juillet 2023.

1.2.4 Intentions de la Société pour les douze mois à venir

(a) Stratégie et orientation en matière d'activité

La Société a l'intention de poursuivre l'administration de ses actifs résiduels et n'envisage pas de développer de nouvelles activités.

(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.

⁸ Agissant de concert sur la base de la déclaration n°199C1265 mise en ligne sur le site internet de l'AMF le 7 septembre 1999.

⁹ Sur la base de la déclaration de franchissement de seuils n°222C2305 mise en ligne sur le site de l'AMF le 5 octobre 2022.

(c) Statut juridique de la Société

La Société n'envisage pas d'apporter de modifications à ses statuts à la suite de l'Offre, à l'exception de celles requises afin de refléter les conséquences de la réalisation de la réduction de capital consécutive à la réalisation de l'Offre.

(d) Cotation des actions de la Société

Comme indiqué à la section 1.2.2, l'Actionnaire Majoritaire de la Société envisage, en fonction du résultat de l'Offre, de déposer auprès de l'AMF un projet d'OPAS sur le solde des actions F.I.E.B.M. qui ne seraient pas détenues par l'Actionnaire Majoritaire à l'issue de l'Offre et, si les conditions sont réunies, de mettre en œuvre un retrait obligatoire afin de retirer la société F.I.E.B.M. de la cote.

L'éventuelle OPAS serait notamment conditionnée à l'obtention par l'Actionnaire Majoritaire de la Société des éventuels financements nécessaires pour le dépôt de celle-ci, et à la décision de conformité de l'AMF sur l'OPAS.

L'indemnisation qui serait proposée aux actionnaires de F.I.E.B.M. dans le cadre de l'OPAS et du retrait obligatoire, le cas échéant, serait, toutes choses étant égales par ailleurs, identique au prix proposé dans le cadre de l'Offre, soit un montant égal à 11,50 euros par action (dividende attaché).

(e) Distribution de dividendes

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 en fonction de sa capacité distributive dans le respect des dispositions légales, réglementaires et statutaires applicables.

(f) Actions autodétenues

A la date du Projet de Note d'Information, la Société ne détient aucune de ses propres actions.

(g) Synergies, gains économiques et perspectives d'une fusion

S'agissant d'une offre publique de rachat par la Société de ses propres actions en vue de leur annulation, l'Offre ne s'inscrit pas dans un projet de rapprochement avec d'autres sociétés. En conséquence, elle n'entraîne la réalisation d'aucune synergie ou gain économique. En outre, à la date du Projet de Note d'Information, aucune fusion n'est envisagée à la suite de l'Offre.

1.3 PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE

1.3.1 Conditions de l'Offre

En application des dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF, l'Établissement Présentateur, agissant pour le compte de la Société, a déposé le présent projet d'Offre auprès de l'AMF le 22 juin 2023 sous la forme d'une offre publique de rachat d'actions portant sur un nombre maximum de 837.648 actions de la Société, représentant à la date du Projet de Note d'Information, 43,83% du capital et 32,11% des droits de vote de F.I.E.B.M.

L'Offre est effectuée sous réserve (i) de la décision de conformité de l'AMF sur le présent projet d'Offre et (ii) de la publication par la Société d'un avis de rachat dans un journal d'annonces légales et au Bulletin des Annonces Légales et Obligatoires.

ODDO BHF SCA garantit, conformément à l'article 231-13 du règlement général de l'AMF, la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par la Société dans le cadre de l'Offre.

1.3.2 Termes de l'Offre

La Société propose à ses actionnaires de racheter en numéraire au prix de 11,50 euros par action, par voie d'offre publique de rachat d'actions, un nombre maximum de 837.648 actions de la Société en vue de leur annulation ultérieure, en application des articles L. 225-204 et L. 225-207 du Code de commerce.

Le Prix de l'Offre a été fixé coupon attaché. Par conséquent, le Prix de l'Offre par action sera diminué du montant de tout dividende ou de toute distribution dont le détachement ou le paiement interviendrait préalablement à la date de règlement-livraison de chaque rachat d'actions de la Société effectué dans le cadre de l'Offre.

Le Prix de l'Offre par action extériorise une prime de +27,8% par rapport au cours spot du 22 décembre 2022 (veille de l'annonce de l'Offre) et une prime de +30,6% par rapport aux moyennes pondérées par les volumes des cours de bourse sur une période de 60 jours précédant l'annonce de l'Offre.

La Société a été informée par son Actionnaire Majoritaire que celui-ci n'envisage pas de céder sa participation dans la Société à l'issue de l'Offre, mais au contraire de l'accroître dans le cadre notamment d'une OPAS qui pourrait être déposée à l'issue de l'Offre en fonction des résultats de celle-ci, afin de retirer la Société de la cote.

1.3.3 Nombre et nature des titres visés par l'Offre

A la date du Projet de Note d'Information, le capital de la Société est composé de 1.911.000 actions et de 2.971.175 droits de vote théoriques.

Comme indiqué ci-avant, à la date du Projet de Note d'Information, l'Offre porte sur un nombre maximum de 837.648 actions de la Société, soit à la date du Projet de Note d'Information, sur 43,83% du capital et 32,11% des droits de vote sur la base d'un nombre total de 1.911.000 actions et de 2.971.175 droits de vote théoriques de la Société, correspondant à l'intégralité des actions non détenues par l'Actionnaire Majoritaire qui a pris l'engagement de ne pas apporter à l'Offre les actions qu'il détient directement et indirectement via la Société Anonyme Immobilière Michelet II dont il exerce le contrôle au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du Code de commerce (voir section 1.2.2 et 1.5 du Projet de Note d'Information).

1.3.4 Instruments financiers donnant accès au capital de la Société

Il n'existe, à la date du Projet de Note d'Information, aucun droit, titre de capital ou instrument financier donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital social ou aux droits de vote de la Société.

1.3.5 Mécanisme de réduction

Toutes les demandes de rachat d'actions F.I.E.B.M. dans le cadre de l'Offre seront intégralement servies et aucune réduction ne sera appliquée aux demandes de rachat, compte

tenu du nombre d'actions visées et de l'engagement de non-apport de l'Actionnaire Majoritaire rappelé aux sections 1.2.2 et 1.5 du Projet de Note d'Information.

1.3.6 Modalités de l'Offre

Conformément aux dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF, ODDO BHF SCA, agissant pour le compte de la Société, a déposé le 22 juin 2023 le présent projet d'Offre auprès de l'AMF. L'Etablissement Présentateur garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par la Société dans le cadre de l'Offre.

Conformément aux dispositions de l'article 231-16 du règlement général de l'AMF, un communiqué de presse précisant les modalités de mise à disposition du Projet de Note d'Information auprès du public par la Société, sera diffusé le 22 juin 2023.

L'Offre et le Projet de Note d'Information restent soumis à l'examen de l'AMF qui publiera une décision de conformité de l'Offre après en avoir vérifié la conformité avec les dispositions légales et réglementaires.

Cette décision de conformité emportera visa sur la note d'information. Selon le calendrier indicatif, l'Offre sera ouverte le 20 juillet 2023 après publication par la Société, prévue le 19 juillet 2023, de l'avis d'achat visé aux articles R.225-153 et R.225-154 du Code de commerce. Le calendrier indicatif de l'Offre figure en section 0 ci-après.

Conformément à l'article 231-27 du règlement général de l'AMF, la note d'information visée par l'AMF sera mise à disposition gratuitement au siège de la Société ainsi qu'auprès de ODDO BHF SCA. Elle sera également mise en ligne sur les sites internet de la Société et de l'AMF. La Société diffusera un communiqué précisant les modalités de mise à disposition de ce document.

En application de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, au plus tard la veille de l'ouverture de l'Offre, les autres informations relatives à la Société (notamment juridiques, comptables et financières) seront mises à disposition gratuitement et diffusées dans les mêmes conditions.

Préalablement à l'ouverture de l'Offre, l'AMF et Euronext Paris publieront respectivement un avis d'ouverture et de calendrier et un avis annonçant les modalités de l'Offre et son calendrier. L'Offre sera ouverte pendant une durée de 58 jours calendaires et se clôturera, selon le calendrier indicatif de l'Offre, le 15 septembre 2023. Elle sera centralisée par Euronext Paris.

1.3.7 Transmission des demandes de rachat par les actionnaires

Les actionnaires de F.I.E.B.M. qui souhaiteraient apporter leurs actions à l'Offre dans les conditions proposées devront remettre un ordre d'apport à l'Offre suivant les modalités retenues par l'intermédiaire financier auprès duquel leurs actions sont inscrites en compte.

Les ordres d'apport à l'Offre devront être transmis par les actionnaires à leurs intermédiaires financiers, au plus tard le dernier jour de l'Offre, étant précisé que ces ordres d'apport pourront être révoqués à tout moment jusqu'à la date de clôture de l'Offre, date au-delà de laquelle ils deviendront irrévocables.

Les actions F.I.E.B.M. inscrites au nominatif pur dans les registres de la Société tenus par Uptevia, 12 place des Etats-Unis – CS 40083 92549 – Montrouge Cedex France, devront être converties au nominatif administré pour être apportées à l'Offre, à moins que leur titulaire ne

demande la conversion au porteur, auquel cas ces actions perdront les avantages attachés à la forme nominative. En conséquence, pour apporter leurs actions à l'Offre, les détenteurs d'actions inscrites au nominatif pur dans les registres de la Société devront demander dans les meilleurs délais la conversion de leurs actions au nominatif administré ou au porteur.

Toutes les demandes de rachat d'actions F.I.E.B.M. dans le cadre de l'Offre seront intégralement servies et aucune réduction ne sera appliquée aux demandes de rachat, compte tenu du nombre d'actions visées et de l'engagement de non-apport de l'Actionnaire Majoritaire rappelé aux sections 1.2.2 et 1.5 du Projet de Note d'Information. En conséquence, lors de leur demande de rachat, les actionnaires ne seront pas tenus de faire bloquer les actions non présentées au rachat et dont ils auront déclaré être propriétaires sur le compte tenu par leur intermédiaire financier jusqu'à la publication du résultat de l'Offre.

Les éventuels frais dus par les actionnaires apportant leurs actions à l'Offre ne seront pas pris en charge par la Société. Les actions présentées à l'Offre devront être libres de tout gage, nantissement ou restriction de quelque nature que ce soit.

Apport d'actions auxquelles sont attachés des droits de vote double

Conformément à l'article 27 des statuts de la Société, un droit de vote double est attaché à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription continue au nominatif depuis une période au moins égale à deux ans au nom d'un même actionnaire.

Les actionnaires titulaires (i) d'actions auxquelles sont attachés des droits de vote double en raison de leur inscription continue au nominatif au nom du même actionnaire depuis une période au moins égale à deux ans et (ii) d'actions à droit de vote simple, qui ne souhaiteraient apporter qu'une partie de leurs titres à l'Offre et en priorité leurs actions à droit de vote simple, sont invités à en faire spécifiquement la demande auprès de leur intermédiaire financier (après le cas échéant, la conversion de la détention en nominatif pur en nominatif administré, conformément à ce qui est indiqué ci-dessus, pour ceux qui détiennent leurs actions au nominatif pur).

1.3.8 Règlement du prix – annulation des actions rachetées

L'Offre sera centralisée par Euronext Paris. Le paiement du Prix de l'Offre de 11,50 euros par action rachetée dans le cadre de l'Offre interviendra à l'issue de la centralisation et de la publication par l'AMF des résultats de l'Offre, selon le calendrier de règlement livraison de l'Offre publié par Euronext Paris et après purge de toute éventuelle opposition de créanciers et expiration du délai prévu à l'article L.225-205 du Code de commerce.

Les actions rachetées dans le cadre de l'Offre seront annulées par F.I.E.B.M. dans les conditions prévues par l'article R. 225-158 du Code de commerce. Les actions annulées ne conféreront plus aucun droit social et ne donneront, notamment, plus droit aux dividendes ou acomptes sur dividendes, réserves, primes ou aux actifs sociaux.

Si les actions présentées à l'Offre n'atteignent pas le nombre d'actions à acheter, le capital social de la Société sera réduit à due concurrence des actions achetées conformément à l'article R. 225-155 du Code de commerce.

1.4 CALENDRIER INDICATIF DE L'OFFRE

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

Le calendrier ci-dessous est présenté à titre indicatif :

Date	Principales étapes de l'Offre
21 juin 2023	Assemblée Générale extraordinaire de la Société autorisant la réduction de capital non motivée par des pertes
22 juin 2023	Dépôt au greffe du Tribunal de Commerce d'Aix-en-Provence du procès-verbal de l'Assemblée Générale et début du délai d'opposition des créanciers (20 jours calendaires)
22 juin 2023	Dépôt du projet d'Offre et du Projet de Note d'Information auprès de l'AMF
	Mise à disposition du public au siège de la Société et dans les locaux de l'Établissement Présentateur et mise en ligne sur les sites internet de l'AMF et de la Société du Projet de Note d'Information
	Diffusion par la Société d'un communiqué relatif au dépôt et à la mise à disposition du public du Projet de Note d'Information
12 juillet 2023	Expiration du délai d'opposition des créanciers de F.I.E.B.M.
18 juillet 2023	Décision de conformité de l'Offre par l'AMF emportant visa sur la note d'information
19 juillet 2023	Mise à disposition du public au siège de la Société et dans les locaux de l'Établissement Présentateur et mise en ligne sur les sites internet de l'AMF et de la Société de la note d'information visée par l'AMF
	Diffusion par la Société d'un communiqué relatif à la mise à disposition de la note d'information visée par l'AMF
	Mise à disposition du public au siège de la Société et dans les locaux de l'Établissement Présentateur et mise en ligne sur les sites internet de l'AMF et de la Société du document « Autres Informations » relatif aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de F.I.E.B.M.
	Diffusion par la Société d'un communiqué relatif à la mise à disposition du document « Autres Informations » relatif aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de F.I.E.B.M.
	Publication des avis d'achat dans un journal d'annonces légales et au Bulletin des annonces légales obligatoires, conformément aux articles R. 225-153 et R. 225-154 du Code de commerce
20 juillet 2023	Ouverture de la période d'Offre
15 septembre 2023	Clôture de la période d'Offre (dernier jour de passage des ordres de vente sur le marché)

A partir du 18 septembre 2023	Publication par l'AMF de l'avis de résultat de l'Offre
	Publication par Euronext Paris de l'avis relatif au résultat de l'Offre et aux modalités du règlement-livraison
	Règlement-livraison des actions apportées à l'Offre
	Décision du Conseil d'administration de la Société : <ul style="list-style-type: none">- Constatation des résultats de l'Offre- Annulation des actions rachetées dans le cadre de l'Offre- Constatation de la réalisation définitive de la réduction de capital de F.I.E.B.M.

1.5 ENGAGEMENTS DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES DE F.I.E.B.M.

L'Actionnaire Majoritaire a pris l'engagement de ne pas apporter à l'Offre les 1.073.352 actions de la Société qu'il détient, directement et indirectement via la Société Anonyme Immobilière Michelet II dont il exerce le contrôle au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du Code de commerce, représentant 56,17% du capital social et 67,89% des droits de vote de la Société, soit l'intégralité de ses actions F.I.E.B.M.

A l'exception de l'engagement décrit ci-dessus, la Société n'a connaissance d'aucun autre engagement d'apport ou de non-apport à l'Offre des principaux actionnaires de F.I.E.B.M.¹⁰.

1.6 RESTRICTIONS CONCERNANT L'OFFRE A L'ETRANGER

L'Offre est faite exclusivement en France.

Le Projet de Note d'Information n'est pas destiné à être distribué dans des pays autres que la France.

L'Offre n'a fait l'objet d'aucun enregistrement, ni d'aucun visa en dehors de la France.

Les actionnaires la Société en dehors de France ne peuvent pas participer à l'Offre, à moins que la réglementation qui leur est applicable ne le leur permette sans qu'aucune autre formalité ou publicité ne soit requise de la part de la Société. En effet, la participation à l'Offre et la distribution du Projet de Note d'Information peuvent faire l'objet de restrictions en dehors de France. L'Offre 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 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.

La Société décline toute responsabilité en cas de violation par toute personne des restrictions qui lui sont applicables.

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

¹⁰ Voir section 0 du Projet de Note d'Information concernant les intentions des administrateurs de la Société possédant des actions de la Société.

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.

En particulier, le Projet de Note d'Information ne constitue pas une Offre faite, directement ou indirectement, aux États-Unis, à des personnes se trouvant aux États-Unis, par les moyens des services postaux ou par tout moyen de communications (y compris, sans limitation, les transmissions par télécopie, télex, téléphone et courrier électronique) des États-Unis ou par l'intermédiaire des services d'une bourse de valeurs des États-Unis. En conséquence, aucun exemplaire ou copie du Projet de Note d'Information, et aucun autre document relatif à celui-ci ou à l'Offre, ne pourra être envoyé par courrier, ni communiqué, ni diffusé par un intermédiaire ou toute autre personne aux États-Unis de quelque manière que ce soit.

Aucun actionnaire de la Société ne pourra apporter ses actions à l'Offre s'il n'est pas en mesure de déclarer (i) qu'il n'a pas reçu aux États-Unis de copie du Projet de Note d'Information ou de tout autre document relatif à l'Offre, et qu'il n'a pas envoyé de tels documents aux États-Unis, (ii) qu'il n'a pas utilisé, directement ou indirectement, les services postaux, les moyens de télécommunications ou autres instruments de commerce ou les services d'une bourse de valeurs des États-Unis en relation avec l'Offre, (iii) qu'il n'était pas sur le territoire des États-Unis lorsqu'il a accepté les termes de l'Offre ou, transmis son ordre d'apport de titres, 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 les États-Unis.

Les intermédiaires habilités ne pourront pas accepter des ordres d'apport de titres qui n'auront pas été effectués en conformité avec les dispositions ci-dessus.

1.7 REGIME FISCAL DE L'OFFRE

Le régime fiscal applicable à l'Offre est décrit à la Section 1.7 du Projet de Note d'Information.

1.8 MODALITE DE FINANCEMENT ET FRAIS LIES A L'OFFRE

1.8.1 Mode de financement de l'Offre

Le financement de l'Offre sera réalisé au moyen de la trésorerie disponible de la Société résultant du produit net de la Cession.

1.8.2 Frais liés à l'Offre

Le coût d'acquisition de 100% des titres visés par l'Offre (voir paragraphe ci-dessus 1.3.3 « *Titres visés par l'Offre* ») s'élèverait à un montant d'environ 10,1 M€, qui se décomposerait comme suit :

- environ 9,6 M€ consacrés au paiement du prix d'acquisition de 100% des actions visées par l'Offre étant rappelé que l'Actionnaire Majoritaire a pris l'engagement de ne pas apporter ses actions à l'Offre (voir sections 1.2.2 et 1.5 du Projet de Note d'Information), et
- environ 0,5 M€ au titre des honoraires et frais engagés en vue de la réalisation de l'Offre (notamment les honoraires et frais des conseillers financiers et de l'Etablissement Présentateur, conseils juridiques, commissaires aux comptes et autres consultants de la Société, ainsi que les frais de communication et autres taxes et / ou commissions applicables).

1.9 INCIDENCE DE L'OFFRE SUR L'ACTIONNARIAT, LES COMPTES ET LA CAPITALISATION BOURSIERE DE LA SOCIETE

1.9.1 Incidence sur la répartition du capital et des droits de vote

A la date du Projet de Note d'Information, le capital de F.I.E.B.M. est divisé en 1.911.000 actions. La répartition du capital et des droits de vote théoriques (au nombre de 2.971.175) au jour du dépôt du Projet de Note d'Information figure à la section 1.2.3 ci-avant.

L'actionnariat évoluerait comme suit, après annulation des actions apportées à l'Offre dans les hypothèses d'un taux d'apport à l'Offre de 50% et 100% en prenant en compte les engagements de non apport mentionnés en section 1.5 :

Répartition du capital et des droits de vote de F.I.E.B.M. après l'Offre, dans l'hypothèse d'un rachat effectif de 50% des actions visées par l'Offre :

Actionnaires	Nombre d'Actions	% du Capital	Nombre de droits de vote	% des droits de votes
Marie-Catherine Sulitzer ¹¹	1.022.152	68,5%	1.966.012	78,83%
Société Anonyme Immobilière Michelet II ¹²	51.200	3,43%	51.200	2,05%
Total Actionnaire Majoritaire	1.073.352	71,93%	2.017.212	80,88%
Thibault Marquet-Ellis	32.796	2,20%	65.592	2,63%
Bruno Marquet-Ellis ¹³	10.000	0,67%	20.000	0,80%
Sous-total groupe familial Marquet-Ellis¹⁴	42.796	2,87%	85.592	3,43%
Stéphane Reznikow ¹⁵	49.554	3,32%	49.554	1,99%
Flottant	326.474	21,88%	341.386	13,71%
Total	1.492.176	100,00%	2.494.194	100,00%

¹¹ Actions de la succession à la suite du décès de Monsieur Guy Sulitzer en 2016 et actions détenues directement par Madame Marie-Catherine Sulitzer.

¹² Société contrôlée par Madame Marie-Catherine Sulitzer au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

¹³ Conformément à la procuration en date du 27 juin 2022 et relative à l'assemblée générale du 30 juin 2022.

¹⁴ Agissant de concert sur la base de la déclaration n°199C1265 mise en ligne sur le site internet de l'AMF le 7 septembre 1999.

¹⁵ Sur la base de la déclaration de franchissement de seuils n°222C2305 mise en ligne sur le site de l'AMF le 5 octobre 2022.

Répartition du capital et des droits de vote de F.I.E.B.M. après l'Offre, dans l'hypothèse d'un rachat effectif de 100% des actions visées par l'Offre :

Actionnaires	Nombre d'Actions	% du Capital	Nombre de droits de vote	% des droits de votes
Marie-Catherine Sulitzer ¹⁶	1.022.152	95,23%	1.966.012	97,46%
Société Anonyme Immobilière Michelet II ¹⁷	51.200	4,77%	51.200	2,54%
Total Actionnaire Majoritaire	1.073.352	100,00%	2.017.212	100,00%
Thibault Marquet-Ellis	-	-	-	-
Bruno Marquet-Ellis	-	-	-	-
Sous-total groupe familial Marquet-Ellis¹⁸	-	-	-	-
Stéphane Reznikow ¹⁹	-	-	-	-
Flottant	-	-	-	-
Total	1.073.352	100,00%	2.017.212	100,00%

1.9.2 Incidence sur les comptes de la Société

Les calculs de l'incidence de l'Offre sur les capitaux propres et les résultats consolidés de la Société, qui figurent dans le tableau ci-après, ont été effectués à partir des comptes sociaux de la Société au 31 décembre 2022, sur la base des hypothèses suivantes :

- rachat de 837.648 actions (soit l'intégralité des actions visées par l'Offre) au prix de 11,50 euros par action, soit un montant total de 9.632.952 euros (hors frais), puis annulation des actions rachetées ; et
- nombre d'actions existantes s'élevant à 1.073.352 post-annulation.

Il est précisé que le tableau ci-dessous ne tient pas compte du paiement du prix de rachat des Parts de Fondateur aux porteurs de parts d'un montant total de 2.656.500 euros, lequel interviendra à compter du 3 juillet 2023 conformément à la 9^{ème} résolution de l'Assemblée Générale.

¹⁶ Actions de la succession à la suite du décès de Monsieur Guy Sulitzer en 2016 et actions détenues directement par Madame Marie-Catherine Sulitzer.

¹⁷ Société contrôlée par Madame Marie-Catherine Sulitzer au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

¹⁸ Agissant de concert sur la base de la déclaration n°199C1265 mise en ligne sur le site internet de l'AMF le 7 septembre 1999.

¹⁹ Sur la base de la déclaration de franchissement de seuils n°222C2305 mise en ligne sur le site de l'AMF le 5 octobre 2022.

	Avant rachat et annulation des actions visées par l'Offre	Après rachat et annulation de 100% des actions visées par l'Offre
Capitaux propres au 31 décembre 2022	18.964.530 EUR	9.331.578 EUR
Trésorerie et équivalents au 31 décembre 2022	19.139.219 EUR	9.506.267 EUR
Résultat net au 31 décembre 2022	13.232.245 EUR	3.599.293 EUR
Nombre d'actions	1.911.000	1.073.352
Capitaux propres par action au 31 décembre 2022	9,92 EUR	8,69 EUR
Résultat net par action au 31 décembre 2022	6,92 EUR	3,35 EUR

1.9.3 Incidence sur la capitalisation boursière

Sur la base du cours de clôture de l'action F.I.E.B.M. au 22 décembre 2022 (veille de l'annonce de l'Offre avec un cours spot à 9 euros), la capitalisation boursière s'élevait à environ 17.199.000 euros.

Après réduction de capital, dans l'hypothèse où la totalité des 837.648 actions seraient apportées à l'Offre puis annulées, le nombre d'actions composant le capital social serait de 1.073.352 et la capitalisation boursière de la Société s'élèverait à environ 9.660.168 euros sur la base du cours de clôture au 22 décembre 2022 de 9 euros.

1.10 ACCORDS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE SIGNIFICATIVE SUR L'APPRECIATION DE L'OFFRE OU SON ISSUE

A l'exception des engagements décrits à la section 1.5 du Projet de Note d'Information, la Société n'a connaissance d'aucun accord ou engagement susceptible d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de l'Offre ou son issue.

2. ELEMENTS D'APPRECIATION DU PRIX DE L'OFFRE

Le prix proposé dans le cadre de l'Offre est de 11,50 euros par action.

Les éléments d'appréciation du Prix de l'Offre ont été préparés par ODDO BHF SCA, en tant que banque présentatrice de l'Offre.

Sur la base des travaux d'évaluation présentés à la section 2 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
Cours Spot au 15 février 22 - à titre indicatif	5,25	+119,0%
VWAP 20 jours	4,88	+135,6%
VWAP 60 jours	4,95	+132,2%
VWAP 120 jours	4,97	+131,6%
VWAP 250 jours	5,45	+110,9%
Cours Spot au 22 décembre 22 - à titre principal	9,00	+27,8%
VWAP 20 jours	8,95	+28,4%
VWAP 60 jours	8,81	+30,6%
VWAP 120 jours	8,66	+32,8%
VWAP 250 jours	7,82	+47,1%
<u>Actif net réévalué (ANR) - à titre principal</u>		
ANR Ledouble	10,78	+6,7%
ANR ODDO BHF / BPCE (fourchette haute)	10,15	+13,3%
ANR ODDO BHF / BPCE (fourchette basse)	9,69	+18,7%

Source : ODDO BHF SCA

Le lecteur est invité à se reporter à la section 2 du Projet de Note d'Information afin de prendre connaissance plus en détail des éléments d'appréciation du Prix de l'Offre.

3. EXPERTISE INDEPENDANTE

Conformément à l'article 261-1 I 3° du règlement général de l'AMF, le Conseil d'administration de la Société, en date du 16 septembre 2022, a décidé de proposer à l'AMF, la nomination du cabinet Ledouble, représenté par Madame Agnès Piniot et par Monsieur Sébastien Sancho, en qualité d'expert indépendant chargé d'établir un rapport sur les conditions financières de l'Offre et une attestation d'équité portant sur le Prix de l'Offre. La désignation du cabinet Ledouble a été confirmée lors de la séance du Conseil d'administration du 22 décembre 2022.

Le rapport d'expertise Ledouble, établi le 21 juin 2023, est reproduit en Annexe 1 du Projet de Note d'Information.

Les conclusions de ce rapport, qui est intégralement reproduit en Annexe 1 du Projet de Note d'Information sont les suivantes :

« Synthèse

Conformément au champ de saisine de l'Expert Indépendant au vu des caractéristiques de l'OPRA (§ 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'Évaluation Multicritère :

- 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 11,50 €, que nous avons apprécié au vu des caractéristiques de l'OPRA et du séquençement de l'Opération ;
- nous constatons que le Prix de l'Offre :
 - extériorise des primes sur les valeurs issues de l'Évaluation Multicritère ;
 - est cohérent avec le prix de rachat des Parts de Fondateurs par la Société, ainsi que l'ANR avant déduction des coûts de structure et des coûts engagés pour le rachat des parts de fondateurs et l'Offre.

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

Les observations formulées par des Actionnaires Minoritaires dont nous avons été destinataires²⁰ et que nous avons traitées reflètent l'attente de primes sur l'Evaluation Multicritère ; elles ne remettent pas en cause notre opinion sur l'équité du Prix de l'Offre qui, en définitive, nous paraît équilibré au vu des caractéristiques de l'Offre et dans le contexte de l'Opération.

L'apport d'Actions à l'Offre aura mécaniquement pour effet de :

- réduire la trésorerie de la Société du montant qui sera nécessaire au rachat des Actions apportées à l'Offre ;*
- renforcer la détention de l'Actionnaire de Contrôle au capital de la Société ;*
- réduire le flottant et la liquidité de l'Action en bourse.*

Conclusion

À l'issue de nos travaux d'évaluation, nous sommes d'avis que le Prix de l'Offre de l'Action de 11,50 € est équitable d'un point de vue financier pour les Actionnaires Minoritaires. »

4. AVIS MOTIVE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Conformément aux dispositions de l'article 231-19 du règlement général de l'AMF, le Conseil d'administration de la Société s'est réuni le 21 juin 2023 afin notamment d'examiner le projet d'Offre et de rendre un avis motivé sur l'intérêt de l'Offre et ses conséquences pour la Société, ses actionnaires et ses salariés.

La Présidente a indiqué aux membres du Conseil d'administration, qu'en sa qualité d'Actionnaire Majoritaire de la Société, elle se trouvait dans une situation de conflit d'intérêts potentiel à l'égard de la Société au regard de la réglementation boursière s'agissant de l'avis motivé devant être rendu par le Conseil d'administration sur l'intérêt et les conséquences de l'Offre pour la Société, ses actionnaires et ses salariés.

Dans ce contexte, Madame Marie-Catherine Sulitzer a confié la présidence de la séance concernant l'avis motivé à Madame Anne Bressier-Cool, puis s'est retirée des débats et a quitté la pièce.

Le Conseil d'administration était ainsi composé pour cet avis de Madame Anne Bressier-Cool et de Monsieur Philippe Hellmuth.

La délibération du Conseil d'administration concernant l'avis motivé est reproduite ci-dessous :

« 1 – 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 (l' « Actionnaire Majoritaire ») au titre des actions qu'elle détient directement et indirectement via Société Anonyme Immobilière Michelet II dont elle détient le contrôle au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du Code de commerce (068 804 227 R.C.S. Aix-en-Provence), a pris l'engagement de

²⁰ Aucun courrier, ni courriel de la part d'Actionnaires Minoritaires ne nous a été signalé par la Direction ou par les services de l'AMF.

ne pas apporter à l'Offre les actions qu'elle détient directement et indirectement, 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., 3° du règlement général de l'AMF.

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 sur le rachat des parts de fondateur décidé lors l'Assemblée Générale et l'Offre.

Le Conseil d'administration a fait le choix 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 mais également en matière de parts de fondateur étant intervenu sur une opération similaire en 2021 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 opposé 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., 3° 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 (établissement présentateur et garant, conseils juridiques, administrateurs) 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 12 mai 2023, 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.

Il est précisé que des échanges avaient également eu lieu entre l'Expert Indépendant et la Société dans le cadre de sa mission conjointe avec Monsieur Rémi Savournin concernant la détermination du prix de rachat des parts de fondateur.

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 d'Information).

3. 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.

Certains actionnaires minoritaires ont fait valoir des observations à l'expert. Ces observations et celles en réponse de l'Expert Indépendant sont résumées en pages 34 et suivantes du rapport de l'Expert Indépendant, qui y répond. Le Conseil d'administration en a pris connaissance.

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 des conclusions de son rapport :

« Synthèse

Conformément au champ de saisine de l'Expert Indépendant au vu des caractéristiques de l'OPRA (§ 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'Évaluation Multicritère :

- *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 11,50 €, que nous avons apprécié au vu des caractéristiques de l'OPRA 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 cohérent avec le prix de rachat des parts de fondateurs par la Société, ainsi que l'ANR avant déduction des coûts de structure et des coûts engagés pour le rachat des parts de fondateurs et l'Offre.*

Les observations formulées par des Actionnaires Minoritaires dont nous avons été destinataires²¹ et que nous avons traitées reflètent l'attente de primes sur l'évaluation Multicritère ; elles ne remettent pas en cause notre opinion sur l'équité du Prix de l'Offre qui, en définitive, nous paraît équilibré au vu des caractéristiques de l'Offre et dans le contexte de l'Opération.

L'apport d'Actions à l'Offre aura mécaniquement pour effet de :

- *réduire la trésorerie de la Société du montant qui sera nécessaire au rachat des Actions apportées à l'Offre ;*
- *renforcer la détention de l'Actionnaire de Contrôle au capital de la Société ;*
- *réduire le flottant et la liquidité de l'Action en bourse.*

Conclusions

²¹ Aucun courrier, ni courriel de la part d'Actionnaires Minoritaires ne nous a été signalé par la Direction ou par les services de l'AMF.

À l'issue de nos travaux d'évaluation, nous sommes d'avis que le Prix de l'Offre de l'Action de 11,50 € est équitable d'un point de vue financier pour les Actionnaires Minoritaires. »

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

Il est rappelé que l'Offre fait suite à la réalisation de la Cession et permet aux actionnaires de la Société autres que l'Actionnaire Majoritaire de bénéficier d'une liquidité immédiate et d'une opportunité de céder la totalité de leurs actions à des conditions au moins équivalentes, notamment en termes de prix, à celles d'une offre publique de retrait. L'Offre interviendra postérieurement à la décision de rachat des parts de fondateur par la Société décidée lors de l'Assemblée Générale et sera libellée de manière à viser l'intégralité des actions de la Société à l'exclusion des actions détenues directement et indirectement par l'Actionnaire Majoritaire.

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 :

- 16 septembre 2022 : information relative aux opérations envisagées consécutivement à la cession de l'actif significatif de la Société et présentation du calendrier prévisionnel des opérations – Approbation de la structuration envisagée – Sélection de l'Expert Indépendant ;*
- 22 décembre 2022 : ratification de la désignation de l'Expert Indépendant (dans le cadre du rachat des parts de fondateur mais également dans le cadre de l'Offre) – Arrêté des termes du communiqué de presse relatif à l'annonce des opérations envisagées et à la désignation de l'Expert Indépendant ;*
- 12 mai 2023 : arrêté du plan d'affaires prévisionnel – Fixation du prix de rachat unitaire des actions de la Société à proposer aux actionnaires dans le cadre de l'Offre ;*
- 15 mai 2023 : confirmation du prix de rachat unitaire des actions de la Société à proposer aux actionnaires dans le cadre de l'Offre – Convocation de l'Assemblée Générale – Arrêté des termes du communiqué de presse.*

II – Avis motivé du Conseil d'administration

En conséquence de ce qui précède, le Conseil d'administration (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 la Société, (iii) des travaux d'évaluation menés par ODDO BHF SCA, établissement présentateur de l'Offre, (iv) du rapport l'Expert Indépendant et (v) des modalités de financement, et après en avoir délibéré et sans qu'aucune opinion divergente n'ait été exprimée, à l'unanimité :

- (i) **prend acte** de l'engagement de l'Actionnaire Majoritaire de la Société, de ne pas apporter ses titres à l'Offre ;*
- (ii) **prend acte** des observations sur l'Offre formulées par des actionnaires de la Société et des commentaires de l'Expert Indépendant sur ces observations qui sont indiquées dans son rapport ;*
- (iii) **prend acte** de la lettre d'affirmation signée par la Présidente communiquée à l'Expert Indépendant à sa demande, et rappelle que le plan d'affaires, qui a été approuvé par le Conseil d'administration du 12 mai 2023 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 ;

- (iv) **constate** que l'Expert Indépendant a conclu dans son rapport que le prix d'Offre de 11,50 EUR par action est équitable d'un point de vue financier pour les actionnaires de la Société ;
- (v) **considère que** l'Offre est dans l'intérêt des actionnaires de la Société car elle constitue une opportunité de liquidité immédiate offerte aux actionnaires minoritaires de la Société de céder tout ou partie de leurs actions à un prix extériorisant une prime de +27,8% par rapport au cours spot du 22 décembre 2022 (veille de l'annonce de l'Offre) et une prime de +30,6% par rapport aux moyennes pondérées par les volumes des cours de bourse sur un période de 60 jours précédant l'annonce de l'Offre, à des conditions financières équivalentes à celles d'une offre de fermeture ;
- (vi) **considère que** l'Offre sera sans incidence sur la situation des deux seuls salariés de la Société ;
- (vii) **considère que** l'Offre n'aura pas d'impact sur les activités résiduelles de la Société ;
- (viii) **recommande** aux actionnaires concernés d'apporter leurs actions à l'Offre compte tenu de ce qui précède ;
- (ix) **décide**, compte tenu de ce qui précède, d'approuver les termes du projet d'Offre selon les modalités et conditions ainsi exposées et détaillées dans le Projet de Note d'Information et d'émettre un avis favorable sur l'Offre ;
- (x) **autorise** la Présidente Directrice Générale de la Société, à finaliser puis déposer le projet d'Offre en ce compris le Projet de Note d'Information auprès de l'AMF (ce dépôt sera effectué par ODDO BHF SCA, établissement présentateur et garant de l'Offre, conformément aux dispositions de l'article 231-13 I. du règlement général 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. »

5. INTENTIONS DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

A la date du Projet de Note d'Information, le Conseil d'administration est constitué de la manière suivante :

- Madame Marie-Catherine Sulitzer, Présidente Directrice Général (1.073.352 actions détenues directement et indirectement via la société anonyme Immobilière Michelet II) ;
- Madame Anne Bressier Cool, administrateur (400 actions) ; et
- Monsieur Philippe Hellmuth (2 actions).

Les membres du Conseil d'administration ont indiqué à la Société avoir l'intention d'apporter leurs actions à l'Offre, à l'exception de Madame Marie-Catherine Sulitzer en sa qualité d'Actionnaire Majoritaire.

6. INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE

Conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement Général de l'AMF, les autres informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de la Société feront l'objet d'un document spécifique déposé auprès de l'AMF et mis à la disposition du public selon les modalités propres à assurer une diffusion effective et intégrale, au plus tard la veille du jour de l'ouverture 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.*