

Le projet d'Offre et le présent projet de note d'information restent soumis à l'examen de l'Autorité des marchés financiers

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 projet de note d'information (le « **Projet de Note d'Information** ») a été établi et déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 9 février 2024 conformément aux dispositions des articles 231-13, 231-16, 231-18, 236-3 et 237-1 du règlement général de l'AMF.

LE PROJET D'OFFRE ET LE PRÉSENT 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 présent 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'Étang 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 ce document 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

Table des matières

1. PRÉSENTATION DE L'OFFRE	5
1.1. CONTEXTE ET MOTIFS DE L'OFFRE	6
1.1.1. <i>Contexte de l'Offre</i>	6
1.1.2. <i>Motifs et intérêts de l'opération</i>	9
1.1.3. <i>Répartition du capital de F.I.E.B.M</i>	10
1.1.4. <i>Intentions de l'Initiateur au cours des 12 prochains mois</i>	10
1.2. ACQUISITION D' ACTIONS AU COURS DES DOUZE DERNIERS MOIS	13
1.3. ACCORDS POUVANT AVOIR UNE INCIDENCE SIGNIFICATIVE SUR L' APPRÉCIATION DE L' OFFRE.....	13
2. CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE	14
2.1. TERMES ET CONDITIONS DE L'OFFRE	14
2.2. MODALITÉS DE L'OFFRE	14
2.3. PROCÉDURE DE PRÉSENTATION DES ACTIONS À L'OFFRE PUBLIQUE DE RETRAIT.....	15
2.4. NOMBRE DE TITRES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE APPORTÉS À L'OFFRE PUBLIQUE DE RETRAIT	16
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	17
2.6. CALENDRIER INDICATIF DE L'OFFRE.....	17
2.7. MODALITÉS DE FINANCEMENT DE L'OFFRE ET FRAIS LIÉS À L'OFFRE.....	19
2.8. RESTRICTIONS CONCERNANT L'OFFRE À L'ÉTRANGER.....	19
2.9. RÉGIME FISCAL DE L'OFFRE	21
2.9.1. <i>Personnes physiques résidentes fiscales françaises détenant les actions dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse à titre habituel</i>	22
2.9.2. <i>Personnes morales résidente de France assujetties à l'impôt sur les sociétés en France</i>	25
2.9.3. <i>Actionnaires non-résidents en France</i>	26
2.9.4. <i>Droits d'enregistrement</i>	27
2.9.5. <i>Taxe sur les transactions financières</i>	27
2.9.6. <i>Autres actionnaires</i>	27
3. ÉLÉMENTS D'APPRECIATION DU PRIX DE L'OFFRE	28
3.1. PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ.....	28
3.1.1. <i>Présentation générale</i>	28
3.1.2. <i>Contexte de l'opération</i>	30
3.2. ANALYSE FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ.....	31
3.2.1. <i>Compte de résultat sur la période 2020-2022 et la situation au 30/11/2023</i>	31
3.2.2. <i>Bilan sur la période 2020-2022 et la situation au 30/11/2023</i>	33
3.3. VALORISATION DE LA SOCIÉTÉ	34
3.3.1. <i>Méthodes et références d'évaluation écartées</i>	34
3.3.1.1. <i>Analyse des objectifs de cours des analystes financiers</i>	34
3.3.1.2. <i>Méthode des transactions comparables</i>	34
3.3.1.3. <i>Méthode des comparables boursiers</i>	35
3.3.1.4. <i>Méthode de l'actualisation des flux futurs de trésorerie – discounted cash flows (DCF)</i>	35
3.3.1.5. <i>Actualisation des dividendes</i>	35
3.3.1.6. <i>Actif net comptable</i>	35
3.3.2. <i>Méthodes et références d'évaluation retenues</i>	36

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

3.3.2.1.	Sources générales	36
3.3.2.2.	Bases de calcul	36
3.3.2.3.	Nombre de titres	37
3.3.2.4.	Analyse du cours de bourse de l'action de F.I.E.B.M.	37
3.3.2.5.	Opérations récentes intervenues sur le capital	38
3.3.2.6.	Méthode de l'actif net réévalué	39
3.3.2.6.1.	Approche générale retenue.....	39
3.3.2.6.2.	Evaluation des actifs	39
3.3.2.6.3.	Détermination de l'ANR	41
3.4.	SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS D'APPRÉCIATION DU PRIX DE L'OFFRE.....	43
4.	PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION	44
4.1.	L'INITIATEUR	44
4.2.	ETABLISSEMENT PRÉSENTATEUR.....	44

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 présent 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.

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

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.

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

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.

Cette Offre et le présent Projet de Note d'Information restent soumis à l'examen 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.

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

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.

Cette Offre et le présent Projet de Note d'Information restent soumis à l'examen 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 à la 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 présent 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.

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

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 présent 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.

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

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 chaque 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.

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

Sous réserve de la décision de conformité de l'AMF portant sur la présente, 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.

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

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 la présente 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 présent 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 présent 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 présent 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.

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

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.

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

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.

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

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 - Dépôt auprès de l'AMF du projet d'Offre Publique de Retrait et du Projet de Note d'Information de l'Initiateur
-----------------------	---

	<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 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	<p>Pour la Société</p> <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	<p>Pour l'Initiateur</p> <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 - 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

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

	<ul style="list-style-type: none"> - 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 présent 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.

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

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 de ce 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.

Ce 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.

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

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

Les développements qui suivent résument les conséquences fiscales applicables aux actionnaires de la Société apportant leurs Actions à l'Offre et ne sont donnés qu'à titre d'information générale. Ils ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de l'Initiateur.

Ces conséquences fiscales résultent des dispositions légales françaises actuellement en vigueur telles qu'interprétées par l'administration fiscale et qui sont susceptibles d'être affectées à l'avenir par d'éventuelles modifications législatives ou réglementaires (assorties le cas échéant d'un effet rétroactif) ou par un changement de leur interprétation par les juridictions et/ou l'administration fiscale française.

Les informations fiscales ci-dessous ne constituent pas une description exhaustive de l'ensemble des situations et des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer aux personnes qui participeront à l'Offre. À cet égard, ces informations n'ont pas vocation à constituer une analyse complète de l'ensemble des effets fiscaux ou dispositifs fiscaux de faveur (réductions ou crédits d'impôt, abattements, etc.) susceptibles de s'appliquer aux porteurs de titres de la Société qui participeront à l'Offre.

Les personnes qui participeront à l'Offre sont invitées à s'informer, auprès de leur conseil fiscal habituel, du régime fiscal applicable à leur situation particulière afin d'étudier avec lui leur situation particulière et vérifier que les dispositions résumées ci-après leur sont effectivement applicables.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence en tenant compte le cas échéant de l'application d'une convention fiscale visant à éviter les doubles impositions conclues entre la France et cet État.

D'une manière générale, les actionnaires n'ayant pas leur résidence fiscale en France devront s'informer de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier, tant en France que dans leur État de résidence auprès de leur conseil fiscal habituel.

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

2.9.1. Personnes physiques résidentes fiscales françaises détenant les actions dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse à titre habituel

Les développements qui suivent résument les conséquences fiscales françaises susceptibles de s'appliquer aux personnes physiques ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à ce type d'opérations ou ne détenant pas d'actions acquises dans le cadre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe ou au titre d'un dispositif d'actionnariat salarié.

Les personnes physiques qui réaliseraient de telles opérations ou qui détiennent des actions acquises dans le cadre de plan d'épargne d'entreprise, de groupe ou au titre de dispositifs d'actionnariat salarié sont invitées à s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

a) Régime de droit commun

Impôt sur le revenu des personnes physiques

En application des articles 150-0 A, 158,6 bis et 200 A du Code général des impôts (ci-après, le « **CGI** ») et sous réserve des cas d'exception prévus par la loi (s'agissant du régime du PEA, voir le 2.9.1b)), les plus-values de cession d'actions réalisées par les personnes physiques dans le cadre de l'Offre sont imposables au prélèvement forfaitaire unique (ci-après, le « **PFU** ») au taux forfaitaire d'impôt sur le revenu de 12,8%, sans abattement (soit un taux global de 30% compte tenu des prélèvements sociaux, cf. infra).

Toutefois, en application de l'article 200 A, 2 du CGI, les contribuables ont la possibilité d'exercer, dans le délai de dépôt de leur déclaration de revenus de l'année concernée, une option annuelle, expresse, globale et irrévocable pour l'imposition au barème progressif de l'ensemble de leurs revenus de capitaux mobiliers entrant dans le champ d'application du PFU.

Lorsque l'option globale pour l'imposition au barème progressif est exercée, les plus-values de titres acquis avant le 1er janvier 2018 sont réduites d'un abattement proportionnel pour durée de détention prévu à l'article 150-0 D, 1 ter du CGI, à savoir :

- un abattement de 50% de leur montant pour les titres détenus depuis au moins deux ans et moins de huit ans, à la date de la cession ;
- un abattement de 65% de leur montant pour les titres détenus depuis plus de huit ans, à la date de la cession.

Sauf exception, la durée de détention est décomptée à partir de la date de souscription ou d'acquisition des actions et prend fin à la date du transfert de propriété. En tout état de cause, ces abattements pour durée de détention ne sont pas applicables aux actions acquises ou souscrites à compter du 1er janvier 2018.

Conformément aux dispositions de l'article 150-0 D, 11 du CGI, les moins-values de cession de valeurs mobilières et de droits sociaux peuvent être imputées sur les plus-values de même nature réalisées au cours

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

de l'année de cession puis, en cas de solde négatif, sur celles des dix années suivantes (aucune imputation sur le revenu global n'est possible). Si l'option susvisée est appliquée, l'abattement pour durée de détention s'applique, le cas échéant, au gain net ainsi obtenu. Les personnes disposant de moins-values nettes reportables ou réalisant une moins-value lors de la cession des actions dans le cadre de l'Offre sont invitées à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour étudier les conditions d'utilisation de ces moins-values.

Le cas échéant, l'apport des actions à l'Offre aura pour effet de mettre fin à un éventuel report ou sursis d'imposition dont auraient pu bénéficier les actionnaires dans le cadre d'opérations antérieures à raison des mêmes actions apportées à l'Offre. Les contribuables sont invités à se rapprocher de leur conseil fiscal habituel pour déterminer les conséquences de l'Offre dans l'hypothèse où celle-ci aurait pour effet de remettre en cause un éventuel report ou sursis d'imposition ou une éventuelle réduction d'impôt spécifique dont ils ont antérieurement bénéficié.

Prélèvements sociaux

Les plus-values de cession de valeurs mobilières et de titres assimilés réalisées par les personnes physiques dans le cadre de l'Offre sont également soumises, avant application, le cas échéant, des abattements pour durée de détention (en cas d'option pour l'application du barème progressif s'agissant d'actions acquises avant le 1er janvier 2018), aux prélèvements sociaux à un taux global de 17,2%, qui se décompose comme suit :

- 9,2%, au titre de la contribution sociale généralisée (ci-après, la « CSG »), en application des articles L. 136-7 et L. 136-8 du code de la sécurité sociale ;
- 0,5% au titre de la contribution pour le remboursement de la dette sociale, en application des articles 1600-0 H et 1600-0 J du CGI ; et
- 7,5% au titre du prélèvement de solidarité, en application de l'article 235 ter du CGI.

Si les plus-values sont soumises au PFU au taux forfaitaire d'impôt susvisé de 12,8%, ces prélèvements sociaux ne sont pas déductibles du revenu imposable. En cas d'option des contribuables pour l'assujettissement de ces plus-values au barème progressif de l'impôt sur le revenu, la CSG sera partiellement déductible du revenu imposable l'année de son paiement (à hauteur de 6,8% du revenu global imposable, le solde des prélèvements sociaux n'étant pas déductible du revenu imposable).

Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus

Par ailleurs, il est mis à la charge des contribuables passibles de l'impôt sur le revenu une contribution exceptionnelle sur les hauts revenus prévue à l'article 223 sexies du CGI, assise sur le revenu fiscal de référence du foyer tel qu'il est défini par l'article 1417, IV, 1° du CGI, à l'exclusion des plus-values visées au I de l'article 150-0 B ter du CGI, retenues pour leur montant avant application de l'abattement mentionné au 1 ter de l'article 150-0 D du CGI, pour lesquelles le report d'imposition expire et sans qu'il soit fait application des règles de quotient définies à l'article 163-0 A du CGI, lorsque ce revenu fiscal de référence excède certaines limites.

Le revenu de référence visé comprend notamment les plus-values de cession des actions réalisées par les

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

contribuables concernés (avant application de l'abattement pour une durée de détention lorsque celui-ci est applicable, en cas d'option pour le barème progressif).

Cette contribution est calculée en appliquant un taux de :

- 3% à la fraction du revenu fiscal de référence supérieure à 250.000 euros et inférieure ou égale à 500.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et à la fraction supérieure à 500.000 euros et inférieure ou égale à 1.000.000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune ;
- 4% à la fraction du revenu fiscal de référence supérieure à 500.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et à la fraction supérieure à 1.000.000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune.

Les actionnaires de la Société sont donc invités, compte tenu des spécificités de cette contribution exceptionnelle sur les hauts revenus, à consulter leur conseiller fiscal habituel afin de vérifier avec lui l'application des dispositions ici résumées.

b) PEA (Plan d'Epargne en Actions)

Les personnes qui détiennent leurs actions dans le cadre d'un PEA pourront participer à l'Offre.

Sous certaines conditions, le PEA ouvre droit :

- pendant la durée du plan, à une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux à raison des produits et des plus-values nettes générées par les placements effectués dans le cadre du plan, à condition notamment que ces produits et plus-values soient réinvesties dans le PEA; et
- au moment de la clôture du plan ou lors d'un retrait partiel des fonds du PEA (si la clôture ou le retrait partiel interviennent plus de cinq ans après la date d'ouverture du PEA, sauf cas particuliers) à une exonération d'impôt sur le revenu à raison du gain net réalisé depuis l'ouverture du plan.

Ce gain n'est pas pris en compte pour le calcul de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus décrite ci-avant, mais reste soumis aux prélèvements sociaux décrits ci-dessus (étant précisé que le taux applicable est susceptible de varier selon la date à laquelle ce gain net a été réalisé et selon la date d'ouverture du plan).

Il est précisé que les plus ou moins-values éventuellement constatées lors de la clôture anticipée du PEA avant l'expiration de la cinquième année (ou, sous certaines conditions, en cas de clôture du PEA après l'expiration de la cinquième année lorsque la valeur liquidative du plan est inférieure au montant des versements effectués sur le plan depuis son ouverture) peuvent donner lieu à compensation avec des plus ou moins-values de même nature (i.e. notamment ceux réalisés à l'occasion de la cession des droits sociaux et de valeurs mobilières soumises au régime de l'article 150-0 A du CGI, quel que soit leur taux d'imposition) réalisés au cours de la même année et, le cas échéant, des dix années suivantes.

Des dispositions particulières, non décrites dans le cadre de la note d'information, sont applicables en cas de clôture du plan avant l'expiration de la cinquième année qui suit l'ouverture du PEA, ou en cas de sortie du PEA sous forme de rente viagère. Les actionnaires détenant leurs actions dans le cadre de PEA et

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

souhaitant participer à l'Offre sont invités à se rapprocher de leur conseil fiscal habituel afin de terminer les conséquences de la cession de leurs actions figurant sur le PEA dans le cadre de l'Offre et le régime fiscal d'une telle cession, notamment en ce qui concerne l'imputation des frais.

2.9.2. Personnes morales résidente de France assujetties à l'impôt sur les sociétés en France

a) Régime de droit commun

Les plus-values réalisées lors de la cession des titres dans le cadre de l'Offre sont en principe comprises dans le résultat soumis à l'impôt sur les sociétés (ci-après, l'« IS ») au taux de droit commun. En application du deuxième alinéa du I de l'article 219 du CGI, le taux normal de l'impôt sur les sociétés est fixé, pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2022, à 25%.

Certaines PME sont susceptibles de bénéficier, dans les conditions prévues à l'article 219, I, b du CGI, d'une réduction du taux de l'IS à 15% dans la limite de 42.500 euros de bénéfice imposable pour une période de douze mois.

En outre, ces plus-values sont également soumises, en principe, à la contribution sociale de 3,3% assise sur le montant de l'impôt sur les sociétés, après application d'un abattement qui ne peut excéder 763.000 euros par période de douze mois (article 235 ter ZC du CGI).

Certaines PME sont susceptibles de bénéficier, dans les conditions prévues à l'article 235 ter ZC du CGI, d'une exonération de cette contribution sociale de 3,3%.

Il est en enfin précisé que (a) certains des seuils et taux mentionnés ci-dessus suivent des règles spécifiques si le contribuable est membre d'un groupe d'intégration fiscale et que (b) l'apport des actions à l'Offre est susceptible d'avoir pour effet de mettre fin à un éventuel report ou sursis d'imposition dont auraient pu bénéficier les actionnaires personnes morales dans le cadre d'opérations antérieures.

En principe et sauf régime particulier, les moins-values réalisées lors de la cession des actions de la Société dans le cadre de l'Offre viendront, en principe et sauf régime particulier, en déduction des résultats imposables à l'impôt sur les sociétés de la personne morale.

Les personnes concernées sont invitées à se rapprocher de leur conseil fiscal afin de déterminer le taux d'IS qui leur est applicable.

b) Régime fiscal des plus-values à long terme

Conformément aux dispositions de l'article 219 I-a quinquies du CGI, le montant net des plus-values à long terme afférentes à des titres qualifiés de « titres de participation » au sens de cet article (sauf notamment les titres de sociétés à prépondérance immobilière au sens du a sexies- 0 bis du même article) et détenus depuis au moins deux ans est exonéré d'impôt sur les sociétés, sous réserve de la réintégration d'une quote-part de frais et charges égale à 12% du montant brut des plus-values réalisées. Cette réintégration est soumise à l'IS au taux de droit commun, majoré le cas échéant de la contribution sociale de 3,3%.

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

Constituent des titres de participation au sens de l'article 219 I-a quinquies du CGI, (a) les titres qui revêtent ce caractère sur le plan comptable, (b) les actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice, ainsi que (c) les titres ouvrant droit au régime des sociétés mères et filiales prévu aux articles 145 et 216 du CGI à condition de détenir au moins 5% des droits de vote de la société émettrice (ce qui suppose donc la détention d'une participation au moins égale à 5% du capital et des droits de vote de la Société), sous réserve que ces actions ou titres soient inscrits au compte « titres de participation » ou à une subdivision spéciale d'un autre compte correspondant à leur qualification comptable.

Les personnes susceptibles d'être concernées sont invitées à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin d'étudier si les actions de la Société qu'ils détiennent constituent ou non des « titres de participation » au sens de l'article 219 I-a quinquies du CGI.

Les conditions d'utilisation des moins-values à long terme obéissent à des règles spécifiques et les contribuables sont également invités à se rapprocher de leur conseil fiscal habituel sur ce point.

2.9.3. Actionnaires non-résidents en France

Sous réserve de l'application de la convention fiscale internationale concernée et des règles particulières éventuellement applicables, le cas échéant, par exemple aux actionnaires personnes physiques ayant acquis leurs actions dans le cadre d'un dispositif d'actionnariat salarié, les plus-values de cession réalisées dans le cadre de l'Offre par les actionnaires qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France au sens de l'article 4 B du CGI ou dont le siège social est situé hors de France sont en principe exonérées d'impôt en France, sous réserve, s'agissant des entreprises, que ces plus-values ne soient pas rattachables à l'actif d'un établissement stable ou à une base fixe d'affaires soumis à l'IS en France à l'actif duquel seraient inscrits les titres.

Par exception, ces plus-values de cession peuvent être imposables en France lorsque le cédant (personne physique ou personne morale) a détenu, directement ou indirectement, seul ou avec son conjoint, leurs ascendants ou descendants, une participation représentant plus de 25% des droits dans les bénéfices sociaux de la Société à un moment quelconque au cours des cinq années précédant la cession (articles 244 bis B et 244 bis C du CGI) ou lorsque la Société est à prépondérance immobilière au sens de l'article 244 bis A du CGI.

Enfin, quel que soit le pourcentage de droits détenus dans les bénéfices de la Société, les plus-values de cession sont imposées au taux forfaitaire de 75% lorsque le cédant est une personne ou un organisme domicilié, établi ou constitué hors de France dans un État ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI autre que ceux mentionnées au 2° du 2 bis du même article 238-0 A, sauf s'ils apportent la preuve que les opérations auxquelles correspondent ces profits ont principalement un objet et un effet autres que de permettre leur localisation dans un État ou territoire non coopératif. La liste des États ou territoires non coopératifs est publiée par arrêté ministériel et est censée être mise à jour au moins une fois chaque année conformément au 2 de l'article 238-0 A du CGI. La cession des actions dans le cadre de l'Offre peut avoir pour effet de mettre fin au sursis de paiement qui s'applique, le cas échéant, aux personnes physiques ayant transféré leur domicile fiscal hors de France et soumises au dispositif d'« exit tax » prévu par les dispositions de l'article 167 bis du CGI.

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

Les actionnaires de la Société n'ayant pas leur résidence fiscale en France sont invités à analyser leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel afin notamment de prendre en considération le régime d'imposition applicable tant en France que dans leur État de résidence fiscale.

2.9.4. Droits d'enregistrement

En principe, aucun droit d'enregistrement n'est exigible en France au titre de la cession des actions d'une société cotée qui a son siège social en France à moins que la cession ne soit constatée par un acte en France ou à l'étranger. Dans ce dernier cas, la cession des actions doit faire l'objet d'un enregistrement dans le mois qui suit sa réalisation qui donne lieu, en application de l'article 726 du CGI, au paiement d'un droit au taux proportionnel de 0,1% assis sur le plus élevé du prix de cession ou de la valeur réelle des titres, sous réserve de certaines exceptions visées au II de l'article 726 précité.

En application de l'article 1712 du CGI, les droits d'enregistrement qui seraient dus dans l'hypothèse où la cession serait constatée par un acte, seront à la charge du cessionnaire (sauf stipulation contractuelle contraire). Cependant, en vertu des articles 1705 et suivants du CGI, toutes les parties à l'acte seront solidairement tenues au paiement des droits vis-à-vis de l'administration fiscale.

2.9.5. Taxe sur les transactions financières

En application de l'article 235 ter ZD du CGI, la taxe sur les transactions financières (ci-après, la « **TTF** ») s'applique aux acquisitions à titre onéreux de titres de capital admis aux négociations sur un marché réglementé qui sont émis par une société dont le siège social est situé en France et dont la capitalisation boursière dépasse un milliard d'euros le 1er décembre de l'année précédant l'année d'imposition. La Société ne figure pas sur la « Liste des sociétés françaises dont la capitalisation boursière dépasse un milliard d'euros » entrant dans le champ d'application de la TTF au 1^{er} décembre 2022 publiée en annexe au Bulletin Officiel des Finances Publiques, et la TTF ne sera par conséquent pas due.

2.9.6. Autres actionnaires

Les actionnaires de la Société participant à l'Offre soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-dessus, notamment les contribuables dont les opérations portant sur des valeurs mobilières dépassent la simple gestion de portefeuille ou qui ont inscrit leurs actions à l'actif de leur bilan commercial, ou dont les actions sont issues de dispositifs d'actionnariat salarié sont invités à s'informer auprès de leur conseiller fiscal habituel du régime fiscal applicable à leur cas particulier.

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. Le Prix de l'Offre, payable en numéraire, représente une prime de 31,6% par rapport au cours de clôture (ajusté du montant de la Distribution) de 7,90 euros au 22 décembre 2022 (veille du jour de l'annonce de la suspension de la cotation du titre et des conditions financières du rachat des Parts de Fondateur et OPRA).

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

Les éléments d'appréciation du Prix de l'Offre ont été obtenus à partir d'une approche de valorisation multicritères de F.I.E.B.M. Les principales méthodes usuelles d'évaluation ont été envisagées. Ces éléments d'appréciation du Prix de l'Offre ont été établis en plein accord avec la Société, notamment en ce qui concerne les différentes méthodes d'évaluation et les hypothèses retenues.

La sélection des méthodes retenues a été établie en tenant compte des spécificités de F.I.E.B.M., de sa taille et de son activité sur la base des informations transmises par la Société.

Il est précisé que le Prix de l'Offre tient compte de la Distribution d'un dividende de 1,10 euros par action F.I.E.B.M. à titre de distribution exceptionnelle de réserves, soit un montant global de 1.240.130,10 euros, approuvé par l'assemblée générale de la Société du 8 janvier 2024 et mis en paiement le 15 janvier 2024. De ce fait, il est précisé que le Prix de l'Offre s'apprécie dividende détaché.

3.1. Présentation de la Société

3.1.1. Présentation générale

F.I.E.B.M. est une société anonyme de droit français dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris (cf. 1.1. de la présente note).

Conformément à l'article 2 de ses statuts, « *la Société a pour objet :*

- *Toutes les opérations mobilières et immobilières : achat, vente, location, affermage, prise à bail, avec ou sans promesse de vente, échange, sociétés de toutes formes, lotissements, morcellements, constructions, aménagements, installations et ameublements, etc...*
- *Toutes les opérations de crédit sur immeubles, emprunts, prêts, affectations hypothécaires, ouverture de crédit, subrogations dans tous les privilèges et hypothèques, cessions et acquisitions d'antériorités.*
- *Toutes opérations bancaires, financières agricoles, industrielles, commerciales de nature à*

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

valoriser de manière temporaire ou permanente les immeubles de la société, et spécialement les opérations hôtelières, camping, caravaning, nautisme.

Enfin, toutes opérations commerciales ou financières portant sur des biens ou droits mobiliers. »

La cotation des actions F.I.E.B.M. s'effectue selon le mode « Double Call Auction » avec une cotation quotidienne à 11h30 et 16h30.

Figure 1 – Historique du cours de bourse sur 10 ans



Pour mémoire, F.I.E.B.M. avait également émis 10.500 Parts de Fondateur sous le code ISIN FR0000062507, qui ont fait l'objet en 2023 d'un rachat par la Société en vue de leur annulation (cf. supra).

Ainsi, les titres financiers de la société F.I.E.B.M. en circulation au moment du dépôt de l'Offre sont uniquement composés des 1.127.391 actions F.I.E.B.M. composant le capital de la Société.

La Société est contrôlée, au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, par Mme Marie-Catherine Sulitzer (cf. 1.1.3. de la présente note).

Le conseil d'administration de F.I.E.B.M. est composé de trois membres :

- Madame Marie-Catherine Sulitzer, administratrice et présidente directrice générale de F.I.E.B.M. ;
- Madame Anne Bressier-Cool, administratrice ; et
- Monsieur Philippe Hellmuth, administrateur.

3.1.2. Contexte de l'opération

Jusqu'en juin 2022, la Société (i) exploitait un camping-caravaning (camping « Lou Souleï ») implanté à Carry-le-Rouet, proposant à la location c. 500 emplacements de caravaning, c. 100 mobil-home et c. 15 chalets, et (ii) exerçait une activité de location-gérance d'un restaurant situé au sein du camping. Le chiffre d'affaires moyen réalisé entre 2017 et 2021 est de c. 3 M€, dont c. 90% via l'activité de caravaning.

Le 19 janvier 2022, le conseil d'administration de la Société a approuvé un projet de cession d'une partie de l'actif de la Société aux sociétés SNC WH et VS Campings France (information communiquée publiquement le 16 février 2022).

La cession de la propriété formant une installation de camping à Carry-le-Rouet et du fonds de commerce attaché est intervenue quelques mois plus tard le 27 juin 2022, pour un prix total de 20,5 M€.

Suite à la cession susvisée, la Société exerce une activité de location de place de stationnement (parc de stationnement à Marseille et 3 garages à Carry-le-Rouet) pour laquelle aucun changement de destination n'est prévu, et d'administration de ses actifs résiduels (dont une villa en location). La Société détient également quelques actifs ne générant pas de sources de revenus (terrains de tennis à Carry-le-Rouet et divers terrains à Carry-le-Rouet, Saint-Chamas et Sausset-les-Pins).

En outre, la Société n'emploie plus que deux salariés (notamment le gardien du parking de Marseille).

La Société détient également c. 90% d'une filiale, le Groupement Forestier Bois de Tivernoux, dont le siège social est situé La Brelinquinerie 78720 La Celle-Les-Bordes, immatriculée sous le numéro 331 533 588 au RCS de Versailles. Cette société détenait principalement un actif immobilier situé à la Brelinquinerie, celui-ci ayant été cédé depuis (cf. infra).

A la suite de la cession du camping, la Société a annoncé par communiqué de presse, le 23 décembre 2022, la mise en œuvre de plusieurs opérations successives comprenant :

- le rachat par la Société des 10.500 Parts de Fondateur conformément aux statuts de la Société, 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 (en vue de leur annulation) ; puis
- le dépôt de l'OPRA portant sur l'ensemble des actions F.I.E.B.M., à l'exception de celles détenues par l'actionnaire de contrôle, qui a pris l'engagement de ne pas apporter ses actions à l'OPRA, soit 837.648 actions F.I.E.B.M. représentant 43,83% du capital et 32,02% des droits de vote de la Société¹¹.

Le communiqué indiquait notamment qu'en fonction du résultat de l'OPRA, l'Actionnaire Majoritaire envisageait de déposer un nouveau projet d'offre publique aux mêmes conditions financières, toutes choses

¹¹ Sur la base d'un capital composé au moment de l'OPRA (juillet à septembre 2023) de 1.911.000 actions représentant 2.971.175 droits de vote théoriques en application du 2^{ème} alinéa de l'article 223-11 du règlement général de l'AMF.

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

égales par ailleurs et dividende détaché, que celles présentées dans le cadre de l'OPRA, sous réserve de l'obtention par l'Actionnaire Majoritaire des éventuels financements nécessaires et de la décision de conformité de l'AMF.

Le communiqué indiquait enfin que la Société avait été informée par son actionnaire de contrôle de son intention, si les conditions étaient réunies à l'issue de l'offre, de solliciter auprès de l'AMF la mise en œuvre d'un retrait obligatoire afin de retirer la Société de la cote.

L'OPRA était ouverte du 20 juillet 2023 au 15 septembre 2023 inclus et proposait aux actionnaires de la Société de racheter leurs actions FIEBM dans la limite de 837.648 actions de la Société au prix unitaire de 11,50 euros.

La Société a ainsi racheté 783.609 de ses propres actions pour un prix global de 9.011.503,50 euros dans le cadre de l'OPRA. Les actions rachetées ont ensuite été annulées par la Société, par décisions du Conseil d'administration de la Société réuni le 29 septembre 2023, faisant usage de la délégation consentie par l'assemblée générale des actionnaires en date du 21 juin 2023.

Consécutivement à la réduction du capital social de la Société par annulation des 783.609 actions ainsi rachetées (portant le capital social de la Société à 1.718.696,50 euros divisé en 1.127.391 actions), l'Actionnaire Majoritaire détient à la date du projet de Note d'Information, directement et indirectement, 95,21% du capital de la Société.

Conformément à ce qui avait été indiqué dans la note d'information relative à l'OPRA et sur la base de ces résultats définitifs, l'Actionnaire Majoritaire a confirmé à la Société son intention de déposer le projet d'Offre afin de retirer la Société de la cote.

3.2. Analyse financière de la Société

L'analyse des états financiers de F.I.E.B.M. présente un intérêt limité au regard de la cession quasi-totale des actifs de la Société en juin 2022 et sont présentés à titre indicatif. La Société possède notamment une filiale, le Groupement Forestier de Bois Tivernoux qui n'était pas consolidé dans les comptes au regard de sa taille (conformément à l'article L. 233-17-1 du code de commerce) et qui a été cédé en juillet 2023 (cf. infra).

3.2.1. Compte de résultat sur la période 2020-2022 et la situation au 30/11/2023

L'évolution du compte de résultat en normes françaises de la société F.I.E.B.M. est résumée ci-après sur la période 2020-2022. S'y ajoute un arrêté de situation au 30 novembre 2023 qui a fait l'objet d'une revue limitée des CAC.

Figure 2 – Compte de résultat simplifié

en € - FYE 31/12	FY20a	FY21a	FY22a	30/11/2023
Chiffre d'affaires	2 432 030	2 970 291	1 496 632	222 550
% croissance	na	+22,1%	(49,6%)	(85,1%)
Autres produits	521	228	592	225
Variation de stock de matières	(11 973)	1 359	(30 886)	-
Autres achats et charges externes	(1 177 125)	(1 329 113)	(1 321 878)	(1 110 200)
Impôts et taxes	(220 523)	(232 510)	(137 295)	(51 759)
Salaires	(487 701)	(547 513)	(340 368)	(200 695)
Charges sociales	(179 704)	(188 052)	(129 624)	(91 321)
Dotations aux dépréciations (actif circulant)	(55 833)	(12 878)	-	-
Autres charges	(650)	(424)	(1 960)	(1 424)
Excédent Brut d'Exploitation	299 042	661 388	(464 787)	(1 232 624)
% chiffre d'affaires	12,3%	22,3%	(31,1%)	(553,9%)
Reprises sur provisions et amortissement	20 014	3 981	21 686	-
Dotations aux amortissements (immobilisations)	(354 667)	(287 244)	(134 656)	(11 074)
Dotations aux provisions	(815)	-	-	-
Résultat d'exploitation	(36 426)	378 125	(577 757)	(1 243 697)
% chiffre d'affaires	(1,5%)	12,7%	(38,6%)	(558,8%)
Produits financiers	6 517	39 688	16 373	470 337
Charges financières	(56 240)	(25 333)	(23 000)	(380 704)
Résultat financier	(49 723)	14 355	(6 627)	89 633
Produits exceptionnels	20 668	-	20 518 609	77 733
Charges exceptionnelles	-	(294)	(2 480 372)	(2 661 757)
Résultat exceptionnel	20 668	(294)	18 038 237	(2 584 024)
Impôts sur les bénéfices	-	-	(4 221 609)	-
Résultat net	(65 481)	392 185	13 232 245	(3 738 088)
% chiffre d'affaires	(2,7%)	13,2%	884,1%	(1 679,7%)

Source : Société

La Société exerçait comme principale activité le caravaning (représentant c. 90% du chiffre d'affaires 2021), le solde du chiffre d'affaires provenant principalement du bar-restaurant et de la location de parking. Bien qu'impacté significativement par la crise sanitaire, le chiffre d'affaires 2021 est cohérent avec sa « valeur normative » i.e. autour de 3,0 M€ grâce à une hausse significative du nombre de réservations, une baisse du nombre d'annulations et plusieurs actions engagées (renforcement stratégie commerciale, accroissement référencement internet, élargissement des plages calendaires de la saison).

L'année 2022 a été impactée par la cession, au 1er semestre 2022, de la majorité des biens construits et des terrains et du fonds de commerce, soit l'essentiel des actifs de la Société, amputant largement la capacité de réaliser un chiffre d'affaires au 2ème semestre 2022 et générant un résultat exceptionnel important.

Parmi les actifs opérationnels encore détenus par la Société, les emplacements de parking à Marseille en constituent la majeure partie. Ils représentent néanmoins une source de charges importantes, notamment du fait des coûts élevés de syndic, et ne permettent pas à ce jour de dégager de profit.

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

Du fait de la cession, la Société est redevenue redevable de l'impôt sur les sociétés pour l'année fiscale 2022, ce qui lui a permis d'utiliser l'intégralité du déficit reportable qu'elle avait préalablement cumulé.

L'effectif moyen au cours de l'année 2022 était de 16 salariés. A ce jour, la Société compte deux salariés, dont un affecté à des tâches administratives et l'autre s'occupant des emplacements de parking à Marseille.

L'année 2023 est marquée par la baisse significative du chiffre d'affaires liée à la fin de l'exploitation de l'activité de camping intervenue en 2022. Les charges d'exploitation demeurent importantes en raison des frais engagés pour faire bénéficier les porteurs de Parts de Fondateurs et les actionnaires de liquidité sur leurs titres. Le résultat financier ressort à 89 633 euros dont 470 337 euros de produits financiers et 380 704 € de charges financières et le résultat exceptionnel négatif à hauteur de 2,6 M€ compte tenu du remboursement des Parts de Fondateurs initié sur l'exercice.

3.2.2. Bilan sur la période 2020-2022 et la situation au 30/11/2023

L'évolution du bilan de la société F.I.E.B.M. sur la période 2020-2022 et la situation au 30/11/2023 est résumée ci-dessous.

Figure 3 – Bilan simplifié

en euros au 31/12	déc.-20	déc.-21	déc.-22	30/11/2023
Immobilisations incorporelles	279 499	279 430	228 674	228 674
Immobilisations corporelles	3 737 887	3 557 814	1 063 407	1 058 815
Immobilisations financières	205 684	205 684	205 684	205 684
Actifs immobilisés	4 223 070	4 042 928	1 497 765	1 493 173
Stocks	36 219	37 578	6 692	6 692
Créances clients	33 518	28 616	16 927	16 927
Dettes fournisseurs	(138 038)	(128 189)	(11 314)	(32 804)
Charges constatées d'avance	74 774	71 296	19 273	-
BFR d'exploitation	6 473	9 301	31 578	(9 185)
% Chiffre d'affaires	0,3%	0,3%	2,1%	(4,1%)
Autres créances	103 559	77 028	2 607 703	130 984
Autres dettes	(66 500)	(99 751)	(37 370)	(29 945)
BFR hors exploitation	37 059	(22 723)	2 570 333	101 039
% Chiffre d'affaires	1,5%	(0,8%)	171,7%	45,4%
Besoin en Fonds de Roulement	43 532	(13 422)	2 601 911	91 854
% Chiffre d'affaires	1,8%	(0,5%)	173,9%	41,3%
Dettes financières	(859 934)	(744 522)	(477 798)	(344 465)
Valeurs mobilières de placement	318 245	495 507	475 044	3 521 131
Disponibilités	1 640 853	1 973 480	19 139 219	1 453 246
(Dette financière nette) / Trésorerie nette	1 099 164	1 724 465	19 136 465	4 629 912
Provisions pour risques et charges	(25 668)	(21 686)	(50 000)	-
IS créances / (dettes)	-	-	(4 221 609)	-
Actif net	5 340 100	5 732 286	18 964 530	6 214 937
Capital social	2 913 301	2 913 301	2 913 301	1 718 697
Ecart de réévaluation	2 433 310	2 433 310	2 433 310	2 433 310
Réserves	506 818	506 818	506 818	5 801 021
Report à nouveau	(447 846)	(513 328)	(121 142)	-
Résultat de l'exercice	(65 481)	392 185	13 232 245	(3 738 088)
Capitaux propres	5 340 100	5 732 286	18 964 530	6 214 938

Source : Société

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

Les actifs immobilisés sont principalement impactés sur l'année 2022 par suite de la cession de la majorité des biens construits et de terrains ainsi que du fonds de commerce (immobilisations corporelles) en juin 2022 pour 20,5 M€. Concernant le fonds de commerce, au regard des délais fiscaux, le prix de cession a été séquestré, conformément aux règles applicables en la matière, impactant le niveau des « Autres créances » pour 2,5 M€ en 2022.

Le niveau d'endettement de la Société à fin 2022 est de 478 K€, comprenant 3 prêts bancaires incluant un PGE de 500 K€ contracté en 2020.

Les valeurs mobilières de placement (ci-après les « VMP ») sont comptabilisées à leur date d'entrée au coût d'acquisition et dépréciées sur la base de leurs valeurs de marché à la date de clôture. La valeur avant provision des VMP s'élève à 700 K€ et 475 K€ post provision pour dépréciation à hauteur de 225 K€. Les disponibilités de la Société à la clôture de l'exercice s'élevaient à 19 M€, contre 2 M€ pour l'exercice précédent.

Au final, la trésorerie nette s'élève à 19,1 M€ au 31 décembre 2022, principalement impactée par la cession de la majorité des biens construits et de terrains et la trésorerie détenue au sein de la Société.

Le bilan de l'année 2023 (11 premiers mois) est particulièrement marqué par le rachat par FIEBM des Parts de Fondateur et d'une partie de ses actions dans le cadre de l'OPRA susvisée se traduisant notamment par une importante baisse des disponibilités, une partie importante de la trésorerie résiduelle ayant été placée en valeurs mobilières de placement.

3.3. Valorisation de la Société

L'appréciation du Prix de l'Offre a été effectuée sur la base d'une analyse multicritères reposant sur des méthodes et références d'évaluation usuelles et appropriées. Les principaux éléments de cette analyse, établie par ODDO BHF SCA, sont reproduits ci-après.

3.3.1. Méthodes et références d'évaluation écartées

3.3.1.1. Analyse des objectifs de cours des analystes financiers

L'analyse des objectifs de cours des analystes financiers ne représente pas en tant que telle une méthode, mais repose sur une approche indicative de la valeur en ce qu'elle synthétise des opinions d'analystes qui suivent la valeur. Au cas d'espèce, l'action F.I.E.B.M. ne fait pas l'objet d'un suivi par les bureaux d'analyste et cette méthode n'a donc pas pu être mise en œuvre.

3.3.1.2. Méthode des transactions comparables

La méthode des transactions comparables repose sur l'analyse des multiples extériorisés lors des opérations de rachat total ou partiel d'entreprises intervenues dans le secteur d'activité de l'entité évaluée. Cette approche est limitée par la difficulté à identifier des transactions pleinement comparables en termes de taille

et de positionnement (géographie, stratégie d'investissement, âge moyen du portefeuille...), ainsi qu'à disposer d'une information complète sur les cibles et les conditions des transactions.

Au cas d'espèce, F.I.E.B.M. a cédé le principal de ses actifs et ne possède désormais plus qu'une activité d'exploitation de parking mineure et de gestion de ses derniers actifs résiduels, ne permettant par la mise en œuvre de la méthode analogique par les transactions comparables.

3.3.1.3. Méthode des comparables boursiers

La méthode des comparables boursiers consiste à déterminer la valeur d'une société par application de multiples auxquels s'échangent les titres de sociétés cotées comparables et par l'application de ces multiples aux agrégats correspondants pour la société étudiée. La pertinence de cette méthode est dépendante du fait de disposer d'un échantillon de sociétés similaires en termes de secteur d'activité, de taille, de profil de risque, de profil géographique et de rentabilité.

Au cas d'espèce, F.I.E.B.M. a cédé le principal de ses actifs et ne possède désormais plus qu'une activité d'exploitation de parking mineure et de gestion de ses derniers actifs résiduels, ne permettant pas la mise en œuvre de la méthode analogique par les comparables boursiers.

3.3.1.4. Méthode de l'actualisation des flux futurs de trésorerie – discounted cash flows (DCF)

Cette méthode consiste à déterminer la valeur intrinsèque d'une société par l'actualisation des flux de trésorerie prévisionnels issus de son plan d'affaires à un taux qui reflète l'exigence de rentabilité du marché vis-à-vis de la Société, en tenant compte d'une valeur de sortie à l'horizon de ce plan.

Au cas d'espèce, F.I.E.B.M. a cédé le principal de ses actifs et ne possède désormais plus qu'une activité d'exploitation de parking mineure et de gestion de ses derniers actifs résiduels, soit une situation rendant la mise en œuvre de la méthode par actualisation des flux de trésorerie plus complexe et aléatoire, notamment en cas d'extrapolation. Cette méthode a par conséquent été écartée.

3.3.1.5. Actualisation des dividendes

Cette méthode consiste à actualiser les dividendes futurs de la société F.I.E.B.M. Sa pertinence dépend de la politique de distribution menée par la direction et présente le biais de mieux valoriser les sociétés dont les taux de distribution sont les plus élevés, sans tenir compte de l'impact à moyen terme des arbitrages entre distribution, autofinancement et investissement.

La Société ne peut aujourd'hui verser que ses liquidités actuelles ou à provenir de la cession de ses derniers actifs, ce qui ne permet pas de mettre en œuvre la méthode par l'actualisation des dividendes futurs.

3.3.1.6. Actif net comptable

La valeur comptable des capitaux propres est une référence de valorisation déterminée à partir de la valeur comptable des actifs d'une société à laquelle est soustraite la valeur des dettes. L'approche par l'actif net comptable (ci-après l'« ANC ») est pertinente mais non suffisante du fait de la nécessité d'évaluer au prix

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

de marché certains actifs présents au sein de la Société. A titre indicatif, l'ANC était de 5,50 € par action au 30 novembre 2023, soit *in fine* un ANC après prise en compte de la Distribution (1,10 € par action) de 4,40 € par action F.I.E.B.M.

3.3.2. Méthodes et références d'évaluation retenues

Dans le cadre de l'évaluation de F.I.E.B.M. les méthodes et références suivantes ont été retenues :

- l'analyse du cours de bourse ;
- la référence à l'OPRA intervenue au second semestre 2023 ; et
- l'actif net réévalué (ANR).

3.3.2.1. Sources générales

Les travaux d'évaluation sont notamment fondés sur :

- les informations publiques de la Société (rapports annuels et semestriels de la société pour les exercices clos les 31 décembre 2020, 2021 et 2022 ainsi que les comptes de la société au 30 novembre 2023 (il est précisé que les comptes au 30 novembre 2023 ont fait l'objet d'une revue limitée des commissaires aux comptes) ;
- la valeur des actifs immobiliers issue des rapports d'expertises de BPCE mandaté par ODDO BHF SCA dans le cadre de l'OPRA (ci-après « **évaluation BPCE des actifs immobiliers** ») et les valeurs des mêmes actifs immobilier extraites du rapport conjoint des experts indépendants sur la valeur des Parts de Fondateur préparé conjointement par le cabinet Ledouble et M. Rémi Savournin (ci-après « **évaluation Ledouble des actifs immobiliers** ») ;
- les échanges avec la Société pour appréhender les options de valorisation retenues.

3.3.2.2. Bases de calcul

La Société établit ses comptes selon les normes comptables applicables en France et clôture ses comptes annuels en fin d'année civile. Nous nous référons cependant à l'arrêté des comptes réalisé au 30 novembre 2023 publiés et ayant fait l'objet d'une revue limitée des commissaires aux comptes de la société afin de nous situer au plus proche de l'époque contemporaine de l'Offre.

3.3.2.3. Nombre de titres

Le nombre total d'actions de la Société retenu dans le cadre des travaux d'évaluation est de 1.127.391, correspondant au nombre total d'actions F.I.E.B.M. en circulation 30 novembre 2023 et au jour du présent rapport.

3.3.2.4. Analyse du cours de bourse de l'action de F.I.E.B.M.

Les actions F.I.E.B.M. sont admises aux négociations sur le compartiment C d'Euronext Paris (ISIN : FR0000062341). Le cours n'a pas été suspendu à l'annonce de l'Offre, laquelle était anticipée par le marché puisqu'annoncée à l'occasion de l'OPRA.

Figure 4 – Historique de cours de l'action F.I.E.B.M. sur 3 ans



Source : Bloomberg

Figure 5 – Analyse du cours et des volumes de l'action F.I.E.B.M. (cours spot au 22 décembre 2022)

Au 22/12/2022	Spot	20 jours	60 jours	120 jours	250 jours
Cours moyen pondéré *	7,90	7,85	7,71	7,56	6,72
Performance sur la période (%)		-	+3,9%	+2,6%	+97,5%
Prime induite par le Prix de l'Offre (%)	+31,6%	+32,4%	+34,9%	+37,6%	+54,8%
Cours le plus haut *		8,70	8,70	8,70	8,70 ¹
Cours le plus bas *		7,70	7,40	6,50	3,70 ¹
Volumes moyens quotidiens (titres)		183	854	1 002	1 081
Volumes cumulés sur la période (titres)		3 666	51 211	120 202	270 203
Rotation du capital (%)		0,2%	2,7%	6,3%	14,1%
Rotation du flottant (%)		0,4%	6,1%	14,3%	32,3%
Date	22-déc-22	24-nov-22	29-sept-22	07-juil-22	04-janv-22
Cours clôture *	7,90	7,90	7,60	7,70	4,00

Source : Bloomberg

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

** Les primes sont calculées par rapport au prix de 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 de l'analyse du cours de bourse ont également été ajustées du montant de la Distribution, soit 1,10 euros par action.*

Au 22 décembre 2022, veille du jour de l'annonce de la suspension de la cotation du titre et des conditions financières du rachat des Parts de Fondateur et de l'OPRA :

- le cours de clôture de l'action F.I.E.B.M. était de **7,90 €** ;
- le cours moyen pondéré par les volumes s'établissait à :
 - o **7,85 €** sur 20 jours ;
 - o **7,71 €** sur 60 jours ;
 - o **7,56 €** sur 120 jours ;
 - o **6,72 €** sur 250 jours ;
- le cours le plus haut atteint sur une période de 250 jours fut de **8,70 €** le 1er décembre 2022 ; et
- le cours le plus bas atteint sur une période de 250 jours fut de **3,70 €** le 25 janvier 2022.

Ainsi, en partant du dernier jour de cotation précédant l'annonce du projet d'Offre, soit le 22 décembre 2022, le Prix de l'Offre extériorise une prime de **+31,6%** par rapport au cours spot de 7,90 €. Au regard des cours moyens pondérés par les volumes des 20 et 250 derniers jours précédant cette même date qui s'élevaient respectivement à 7,85 € et 6,72 € par action, le Prix de l'Offre matérialise des primes comprises entre **+32,4%** et **+54,8%**.

Depuis la clôture de l'OPRA et l'annonce des résultats de l'OPRA intervenue fin septembre 2023, le cours de bourse de la société F.I.E.B.M. est suspendu.

3.3.2.5. Opérations récentes intervenues sur le capital

A la suite du rachat par la Société de ses Parts de Fondateur, celle-ci a initié une offre publique de rachat de ses propres actions (OPRA) au prix de 11,50 euros par action F.I.E.B.M., portant sur un maximum de 837.648 de ses propres actions 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'offre.

Le taux d'apport a ainsi été de 94%, soit un taux particulièrement élevé pour ce type d'opération, étant précisé que le prix proposé dans le cadre de la présente Offre est identique à celui de l'OPRA (11,50 € par action) diminué de la Distribution (1,10 € par action) votée en assemblée générale le 8 janvier 2024 et mise en paiement le 15 janvier 2024, soit 10,40 € par action F.I.E.B.M.

En outre, il est rappelé que Madame Marie-Catherine Sulitzer a apporté à l'Initiateur 941.920 actions de la Société le 4 janvier 2024 pour un montant unitaire par action de 11,50 €, soit un prix identique au Prix de l'Offre après prise en compte de la Distribution.

3.3.2.6. Méthode de l'actif net réévalué

3.3.2.6.1. Approche générale retenue

La méthode de l'actif net comptable réévalué (ci-après l'« ANR ») consiste à corriger l'actif net comptable des plus ou moins-values latentes identifiées à l'actif, au passif ou hors bilan, permettant d'avoir une valeur de marché de la Société. Cette méthode est particulièrement adaptée aux entreprises dont les principaux actifs ont une valeur sur un marché (cas d'une foncière immobilière par exemple).

Au cas d'espèce cette méthode est la plus pertinente pour valoriser F.I.E.B.M., qui ne dispose quasiment plus que d'actifs immobiliers et de liquidités.

Dans le cadre de l'évaluation menée par ODDO BHF SCA sur la base des comptes au 30 novembre 2023, nous avons déterminé l'ANR de la Société en réévaluant (en fonction de l'information disponible) les actifs de la Société.

Les travaux d'ODDO BHF SCA reposent notamment sur les travaux de valorisation des actifs immobiliers effectués par le cabinet d'expertise Ledouble dans le cadre de sa mission de valorisation des Parts de Fondateurs et BPCE qui avaient également réalisé la même évaluation en anticipation de l'OPRA qui devait suivre le rachat des Parts de Fondateur.

3.3.2.6.2. Evaluation des actifs

Les actifs immobilisés de la Société et leur évaluation sont présentés ci-dessous¹² :

Actif n°1 – Villa « Eden Roc » / Bien à usage d'habitation (Carry-le-Rouet) : Situé sur une parcelle de 2325m², l'ensemble des biens construits est composé d'une villa des années 1930 sur deux niveaux (314 m²), agrandie et rénovée au fil du temps, ainsi qu'un logement de gardien (44 m²) et un garage (51 m²). L'ensemble est situé sur les hauteurs de Carry-le-Rouet, offrant une vue dégagée sur la ville, le port et la mer. La villa est actuellement louée par madame Marie-Catherine Sulitzer.

Actif n°2 – Garages « Beauséjour » (Carry-le-Rouet) : Rattachés à une résidence des années 1960 entièrement sécurisée, les garages sont situés au rez-de-chaussée du bâtiment « Lou Fielas ». Les trois garages sont actuellement loués.

Actif n°3 & 4 – Parcelles de terrains non bâtis (Carry-le-Rouet)

- Actif n°3 - Partie nord : Ensemble foncier d'une surface de 22 ha et présentant une forme générale de boomerang. Il s'agit d'un secteur collinaire boisé en nature de pinède, ponctuellement aménagé de sentiers. L'ensemble de cet espace est considéré comme zone naturelle qui requiert une protection forte en raison d'enjeux paysagers et écologiques ainsi que de gestion des risques naturels. Aucune autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol n'existe, il n'y a donc aucune surface constructible ;
et

¹² Le détail des évaluations réalisées actif par actif figure en annexe de la note d'information de la société F.I.E.B.M. ayant reçu le visa numéro 23-318 en date du 18 juillet 2023, mis en ligne sur le site de l'Autorité des marchés financiers à l'occasion de l'OPRA.

- Actif n°4 -Partie sud : Ensemble foncier contigu d'une surface de 37 ha et présentant une forme générale de « U » enserrant un quartier appelé « Pastissière ». L'ensemble foncier n'est pas clos ni matériellement délimité. Il s'agit de parcelles boisées laissées en nature de pinède et végétation collinaire. Parmi l'ensemble foncier, 2 636 m² sont définis en zone UP2b correspondant à une zone urbaine permettant le développement de l'habitat individuel mais dont l'emprise au sol est limitée à 20%, 105 086 m² sont en zone à vocation principale d'équipements et les 265 614 m² restants sont en zone naturelle sans autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol. En conséquence, 66 521 m² sont effectivement constructibles et 306 811 m² ne le sont pas.

Actif n°5 – Terrains de tennis situé (Carry-le-Rouet) : D'une surface de 2 025m², le bien considéré consiste en un terrain plat, de forme rectangulaire, entièrement clôturé par un grillage métallique et composé de 3 courts de tennis également clôturés. L'ensemble de la surface, situé en zone UP2b correspondant à une zone urbaine permettant le développement de l'habitat individuel mais dont l'emprise au sol est limitée à 20%, est actuellement occupé par la Mairie pour son club de tennis municipale à titre gracieux.

Actif n°6 – Terrain non bâti au Lieu-dit « Les Lauvasses » (Saint-Chamas) : Etendue sur 7 940 m², l'actif correspond à une parcelle de terrain boisé, en nature de pinède et garrigue, régulièrement entretenu par la Société du Canal de Provence. La parcelle, non close, présente une forme sensiblement rectangulaire et une topographie relativement plane. L'entièreté de la parcelle étant classée « Espace Boisé », les coupes sont interdites et la surface est inconstructible.

Actif n°7 – Terrains non bâtis (Sausset-les-Pins) : D'une surface totale de 38 655 m², l'actif consiste en un ensemble foncier divisé en 2 grands tènements non-contigus, bordé par la voie ferrée au Nord et le camping « Lou Souleï ». Le tènement Est présente une forme générale de « U » entourant un quartier résidentiel pavillonnaire. Une habitation légère de 60 m² (sans fondation) est également installée sur une partie de la parcelle. L'extrémité Est de l'ensemble foncier est située en zone UC et autorise la construction d'habitat.

Actif n°8 – Bureaux et Parkings (Marseille) : Les deux lots se situent dans un immeuble d'une surface totale de 3 128 m² à proximité avec la gare Saint Charles, composé de :

- Bureaux : situé au premier étage et rénovés il y a 2 ans, ils sont composés de deux pièces donnant sur l'avenue de la Cannebière. A noter qu'ils ne disposent pas de sanitaires ; et de
- Parkings : les lots de parkings (135 emplacements de stationnement) sont répartis sur trois niveaux, directement accessibles par la rue Thubaneau.

Figure 6 – Valorisation des actifs immobiliers telle que présentée lors de l'OPRA

Actif	Localisation	Expertise indépendante	BPCE	BPCE
		Ledouble	Borne haute	Borne basse
1 Villa "Eden Roc"	Carry-le Rouet	1 940 000	1 600 000	1 600 000
2 Garages "Beauséjour"	Carry-le Rouet	75 000	55 000	55 000
3 Terrains non bâtis Carry Nord	Carry-le Rouet	220 000	160 000	160 000
4 Terrains non bâtis Carry Sud	Carry-le Rouet	2 450 000	2 140 000	2 140 000
5 Terrains de tennis	Carry-le Rouet	690 000	700 000	100 000
6 Terrains non bâtis Lieu-dit "Les Lauvasses"	Saint-Chamas	7 900	7 940	7 940
7 Terrains non bâtis Sausset	Sausset-les-Pins	590 000	350 000	350 000
8 Bureaux/Parkings Marseille	Marseille	2 870 000	2 780 000	2 200 000
9 GFA Bois de Tivernoux	La Celle-les-Bordes	917 000	430 000	430 000
Total		9 759 900	8 222 940	7 042 940

Il est précisé que le Bois de Tivernoux¹³ qui était comptabilisé dans les actifs valorisés ci-dessus a été cédé au bénéfice du département des Yvelines le 27 juillet 2023 au prix de 400.000 € de sorte qu'il convient de mettre à jour le tableau comme suit :

Figure 7 – Valorisation des actifs immobiliers telle que présentée lors de l'OPRA (révisée de la cession du GFA)

Actif	Localisation	Expertise indépendante	BPCE	BPCE
		Ledouble	Borne haute	Borne basse
1 Villa "Eden Roc"	Carry-le Rouet	1 940 000	1 600 000	1 600 000
2 Garages "Beauséjour"	Carry-le Rouet	75 000	55 000	55 000
3 Terrains non bâtis Carry Nord	Carry-le Rouet	220 000	160 000	160 000
4 Terrains non bâtis Carry Sud	Carry-le Rouet	2 450 000	2 140 000	2 140 000
5 Terrains de tennis	Carry-le Rouet	690 000	700 000	100 000
6 Terrains non bâtis Lieu-dit "Les Lauvasses"	Saint-Chamas	7 900	7 940	7 940
7 Terrains non bâtis Sausset	Sausset-les-Pins	590 000	350 000	350 000
8 Bureaux/Parkings Marseille	Marseille	2 870 000	2 780 000	2 200 000
Total		8 842 900	7 792 940	6 612 940

3.3.2.6.3. Détermination de l'ANR

L'ANR a notamment été déterminé à partir des capitaux propres au 30 novembre 2023, auxquels s'ajoutent les éléments suivants :

- la réévaluation des actifs immobiliers (terrains et constructions) ;
- la réévaluation du fonds de commerce de Marseille ;
- la réévaluation des titres de participation du groupement forestier ;
- la réévaluation du portefeuille de valeurs mobilières de placement au 30 novembre 2023 ;
- une dette d'impôt liée de 375 K€, liée à l'écart de réévaluation de 1,5 M€ au 30 novembre 2023 ;
- le retraitement de la trésorerie décaissée pour la distribution de dividendes de 1,2 M€ ;
- les coûts estimés pour permettre à la Société de perdurer jusqu'à la cession totale de ses actifs (coûts liés à l'Offre et coûts de structure) ; et
- la valorisation du déficit fiscal reportable au 30 novembre 2023.

¹³ GFA du Bois de Tivernoux (La Celle-les-Bordes) : D'une surface totale de 39,5 ha, le massif forestier d'un seul tenant est implanté sur la commune de La Celle-les-Bordes (Yvelines) et fait partie d'un plus vaste ensemble dit de La Brelinquinerie comprenant une vaste habitation et un étang.

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

Figure 8 – Détermination de l'ANR

en €	Actif net réévalué		
	Sur la base de la valeur des actifs immobiliers estimés par le cabinet Ledouble lors de l'OPRA de 2023	Sur la base de la valeur des actifs immobiliers estimés par BPCE lors de l'OPRA de 2023 - Borne haute	Sur la base de la valeur des actifs immobiliers estimés par BPCE lors de l'OPRA de 2023 - Borne basse
Actif net au 30 novembre 2023	6 214 938	6 214 938	6 214 938
Estimation de la valeur des terrains et constructions	8 760 000	7 730 000	6 550 000
(-) Valeur nette comptable	(1 050 605)	(1 050 605)	(1 050 605)
(-) Estimation de l'impact fiscal	(2 149 065)	(1 891 565)	(1 596 565)
Réévaluation des terrains et construction	5 560 330	4 787 830	3 902 830
Estimation de la valeur du fonds de commerce Parking Marseille	-	-	-
(-) Valeur nette comptable	(228 674)	(228 674)	(228 674)
(-) Estimation de l'impact fiscal	45 735	45 735	45 735
Réévaluation du fonds de commerce Parking Marseille	(182 939)	(182 939)	(182 939)
Estimation de la valeur des titres de participation du groupement forestier	239 777	239 777	239 777
(-) Valeur nette comptable	(205 384)	(205 384)	(205 384)
Réévaluation des titres de participation	34 393	34 393	34 393
Estimation du portefeuille de valeurs mobilières de placement	935 550	935 550	935 550
(-) Valeur nette comptable	(521 131)	(521 131)	(521 131)
(-) Estimation de l'impact fiscal	(103 605)	(103 605)	(103 605)
Réévaluation du portefeuille de valeurs mobilières de placement	310 814	310 814	310 814
Estimation de la valeur des stocks	82 900	62 940	62 940
(-) Valeur nette comptable	(6 692)	(6 692)	(6 692)
(-) Estimation de l'impact fiscal	(19 052)	(14 062)	(14 062)
Réévaluation des stocks	57 156	42 186	42 186
Fiscalisation de l'écart de réévaluation	(375 177)	(375 177)	(375 177)
Actif net réévalué - pre coûts structure & distribution de dividende & déficit fiscal reportable	11 619 515	10 832 045	9 947 045
Valorisation des coûts de structure 2024-2026	(300 000)	(300 000)	(300 000)
Coûts liés à l'Offre	(70 000)	(70 000)	(70 000)
Actif net réévalué - post coûts et pré distribution de dividendes & déficit fiscal reportable	11 249 515	10 462 045	9 577 045
Montant de la distribution de dividende de janvier 2024	(1 240 130)	(1 240 130)	(1 240 130)
Actif net réévalué - post coûts & distribution de dividendes et pré déficit fiscal reportable	10 009 385	9 221 915	8 336 915
Valorisation du déficit fiscal reportable au 30 novembre 2023	270 397	270 397	270 397
Actif net réévalué - post coûts & distribution de dividendes & déficit fiscal reportable	10 279 782	9 492 312	8 607 312

Source : Société, Ledouble, ODDO BHF SCA

Figure 9 – Calcul de l'ANR par action

en €	Actif net réévalué		
	Sur la base de la valeur des actifs immobiliers estimés par le cabinet Ledouble lors de l'OPRA de 2023	Sur la base de la valeur des actifs immobiliers estimés par BPCE lors de l'OPRA de 2023 - Borne haute	Sur la base de la valeur des actifs immobiliers estimés par BPCE lors de l'OPRA de 2023 - Borne basse
ANR (k€)	10 280	9 492	8 607
Nombre d'actions	1 127 391	1 127 391	1 127 391
ANR / action (€)	9,12	8,42	7,63

Sur la base de cet ANR, la valeur de l'action F.I.E.B.M. ressort dans une fourchette de prix par action F.I.E.B.M. comprise entre 7,63 € et 9,12 €, le Prix de l'Offre matérialisant ainsi une prime comprise entre +14,0% et +36,3%.

3.4. Synthèse des éléments d'appréciation du Prix de l'Offre

Figure 10 – Synthèse des méthodes d'évaluations et des primes induites par le Prix de l'Offre

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.*

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

4. PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

4.1. L'Initiateur

« A ma connaissance, les données de la présente note d'information sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

TITUS Finance
Représentée par Mme Marie-Catherine SULITZER
Président

4.2. Etablissement présentateur

« Conformément à l'article 231-18 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, ODDO BHF SCA, établissement présentateur de l'Offre, atteste qu'à sa connaissance, la présentation de l'Offre qu'il a examinée sur la base des informations communiquées par l'Initiateur et les éléments d'appréciation du prix proposé, sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

ODDO BHF SCA
Représentée par M. Christophe Tadié
Gérant – *Head of Corporates & Markets*