

## **Hôtel Bailly 2 Golfs annonce le lancement d'une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'un montant total brut de 17.684.588,18 euros par voie d'offre au public**

### **Mise à disposition d'un prospectus**

#### ➤ **Principales modalités de l'opération :**

- Augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires par voie d'offre au public d'un montant total brut de 17.684.588,18 euros par émission de 21.523 ADP2026 au prix unitaire de 821,66 euros (l' « **Offre** ») dont un montant total brut de :
  - 1.249.744,86 euros au titre de la première tranche (pouvant faire l'objet d'une extension (la « **Clause d'Extension** ») jusqu'à 15%) (la « **Tranche n°1** »)
  - 5.992.366,38 euros au titre de la deuxième tranche (pouvant faire l'objet d'une Clause d'Extension jusqu'à 15%) (la « **Tranche n°2** »)
  - 4.025.312,34 euros au titre de la troisième tranche (pouvant faire l'objet d'une Clause d'Extension jusqu'à 15%) (la « **Tranche n°3** »)
  - 6.417.164,60 euros au titre de la quatrième tranche (la « **Tranche n°4** »)
- Périodes de souscription et date d'émission de chaque Tranche :
  - **Tranche n°1 :**
    - Période de souscription : du 31 mars 2026 au 30 avril 2026
    - Date d'émission : 30 avril 2026
  - **Tranche n°2 :**
    - Période de souscription : du 1<sup>er</sup> mai 2026 au 31 juillet 2026
    - Date d'émission : 31 juillet 2026
  - **Tranche n°3 :**
    - Période de souscription : du 1<sup>er</sup> août 2026 au 31 octobre 2026
    - Date d'émission : 31 octobre 2026
  - **Tranche n°4 :**
    - Période de souscription : du 1<sup>er</sup> novembre 2026 au 25 mars 2027
    - Date d'émission : 25 mars 2027
- Montant de souscription minimum : 20.541,50 euros correspondant à 25 ADP2026
- L'Offre vise à financer les dépenses d'études préalables au démarrage des travaux de l'Hôtel, en ce compris celles liées à l'obtention du Permis de Construire Modificatif purgé de tout recours, ainsi que certains honoraires de conseil dans le cadre du Projet et les frais liés à l'Offre.

**PARIS, FRANCE – 31 mars 2026 – Hôtel Bailly 2 Golfs** (RCS Paris 941 422 099) (la « **Société** ») annonce aujourd'hui le lancement d'une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires par voie d'offre au public d'un montant total brut de 17.684.588,18 euros par émission de 21.523 ADP2026 au prix unitaire de 821,66 euros (l' « **Offre** ») dont un montant total brut (1) de 1.249.744,86 euros au titre de la première tranche (pouvant faire l'objet d'une extension (la « **Clause d'Extension** ») jusqu'à 15%) (la « **Tranche n°1** »), (2) de 5.992.366,38 euros au titre de la deuxième tranche (pouvant faire l'objet d'une Clause d'Extension jusqu'à 15%) (la « **Tranche n°2** »), (3) de 4.025.312,34 euros au titre de la troisième tranche (pouvant faire l'objet d'une Clause d'Extension jusqu'à 15%) (la « **Tranche n°3** ») et (4) de 6.417.164,60 euros au titre de la quatrième tranche (la « **Tranche n°4** »).

#### ➤ **Raisons de l'Offre et utilisation du montant net estimé du produit**

Hôtel Bailly 2 Golfs a pour objet social exclusif de détenir et gérer ses participations dans les sociétés Hôtel Bailly 2 Golfs Murs, société par actions simplifiée enregistrée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro

942 022 708 (« **Hôtel B2G Murs** ») et la société Hôtel Bailly 2 Golfs Fonds, société par actions simplifiée enregistrée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 945 051 431 (« **Hôtel B2G Fonds** ») (ensemble les « **Filiales** »). La Société détient l'intégralité du capital social des sociétés Hôtel B2G Murs et Hôtel B2G Fonds.

La Société procède à l'Offre en vue de financer les dépenses d'études préalables au démarrage des travaux de l'hôtel (l'« **Hôtel** ») (en ce compris celles liées à l'obtention du permis de construire modificatif qui sera déposé en 2026 par Hôtel B2G Murs à la Mairie de Bailly-Romainvilliers (le « **Permis de Construire Modificatif** ») purgé de tout recours ainsi que certains honoraires de conseil dans le cadre du projet de cession de l'Hôtel à la livraison ou, le cas échéant, d'exploitation de l'Hôtel par Hôtel B2G Fonds (le « **Projet** ») et les frais liés à l'Offre.

Le 24 septembre 2025, la société Hôtel B2G Murs a acquis le terrain d'une superficie de 70.607 m<sup>2</sup> sur la commune de Bailly-Romainvilliers dans la ZAC des Deux Golfs (le « **Terrain** ») sur lequel sera construit l'Hôtel dont la livraison est estimée prévisionnellement au 30 septembre 2029.

Hôtel B2G Murs conduira les travaux de construction de clos et couvert de l'Hôtel et sera, à terme, propriétaire des murs de l'Hôtel. La société Hôtel B2G Fonds sera, à terme, propriétaire du fonds de commerce de l'Hôtel et sera en charge de son exploitation.

Conformément au business plan arrêté par la Société en date du 30 novembre 2025, les besoins de financement estimés de la Société se décomposent en honoraires d'études préalables au démarrage des travaux de l'Hôtel, en ce compris les dépenses liées à l'obtention du Permis de Construire Modificatif purgé de tout recours pour 50% du total brut, en honoraires de conseils et frais généraux pour environ 38% du total brut et en commissions et frais de levées de fonds relatifs à l'Offre pour environ 12% du total brut, pour un montant total brut de 17.684.588,18 euros (montant de l'Offre).

Il est précisé que le montant total net estimé de l'Offre est de 15.544.810,18 euros.

#### ➤ **Modalités de l'Offre**

L'Offre porte sur un nombre de 21.523 actions de préférence dites « ADP2026 » émises au prix unitaire de 821,66 euros (les « **ADP2026** »).

L'émission des ADP2026 a été autorisée par les 1<sup>ères</sup> et 2<sup>ème</sup> résolutions de l'assemblée générale des actionnaires de la Société du 27 mars 2026 (l'« **Assemblée Générale** »).

A cette date, l'Assemblée Générale a délégué au Conseil d'administration de la Société tous pouvoirs pour, notamment, fixer et ajuster, le cas échéant, le montant de chaque Tranche dans la limite du montant maximum l'Offre, fixer et proroger, le cas échéant, la période de souscription propre à chaque Tranche (impliquant également le report pour autant de jours de la date d'ouverture de la période de souscription de la Tranche suivante), limiter, le cas échéant, l'augmentation de capital propre à chaque Tranche au montant des souscriptions recueillies, à la condition que celles-ci atteignent 75% du montant visé, prévoir une Clause d'Extension permettant d'augmenter le nombre d'ADP2026 à émettre pour chaque Tranche (à l'exclusion de la dernière Tranche) dans des proportions ne pouvant excéder 15% du nombre d'ADP2026 initialement fixé, procéder, le cas échéant, à la clôture anticipée de la période de souscription de chaque Tranche.

La souscription minimum est de 20.541,50 euros, correspondant à 25 ADP2026.

L'Offre sera ouverte au public en France.

#### **Caractéristiques des ADP2026**

##### **Promesse unilatérale de vente au profit de Financière B2G**

Chacun des investisseurs souscrivant à l'Offre (les « **Investisseurs** ») s'engage dans le pacte d'actionnaires (le « **Pacte d'Actionnaires ADP2026** ») à vendre à Financière B2G l'intégralité de ses ADP2026 si Financière B2G devait exercer ladite promesse unilatérale de vente, à l'issue de la période d'inaliénabilité d'un an à compter de la réalisation de

chaque Tranche pendant laquelle les transferts d'actions de la Société (actions ordinaires et ADP2026) seront interdits. Cette promesse de vente est valable pendant toute la durée du Pacte d'Actionnaires ADP2026, c'est-à-dire pendant 10 ans, puis prorogée tacitement par périodes successives d'un an, sauf dénonciation de la part d'un actionnaire.

Le prix de vente par action des ADP2026 sera égal au résultat de la formule suivante, avec un taux de rendement interne (« TRI ») de 9% :  $[\text{PSI} \times (1 + \text{TRI}(\text{n}/365))] / \text{Nombre total d'ADP2026}$

Où :

"PSI" signifie le prix de souscription initial des ADP2026.

"n" signifie le nombre de jours calendaires s'étant écoulés entre la date d'entrée en jouissance des ADP2026 et la date d'envoi de la Notification d'Exercice de la Promesse de Vente.

"TRI" est égal à 0,09, soit un taux de rendement annualisé de 9,0%.

### **Droit préférentiel en cas de liquidation de la Société**

Dans l'hypothèse de la liquidation amiable, le boni de liquidation incluant le remboursement du prix de souscription des ADP2026 sera réparti entre les actionnaires selon la méthode suivante :

- (1) Le boni de liquidation sera prioritairement alloué aux titulaires d'ADP2026 jusqu'à concurrence d'une somme calculée comme suit :  $\text{PSI} \times (1 + \text{TRI})^{(\text{n}/365)}$  (le « **Boni Préférentiel 2026** »)  
Où : "PSI" signifie le prix de souscription initial des ADP2026.  
"n" signifie le nombre de jours calendaires s'étant écoulés entre la date d'entrée en jouissance des ADP2026 et la date de Liquidation.  
"TRI" est égal à 0,09, soit un taux de rendement annualisé de 9,0%.  
Le Boni Préférentiel sera réparti entre les titulaires d'ADP2026 à hauteur du nombre d'ADP2026 qu'ils détiennent par rapport au nombre total d'ADP2026 de la Société.
- (2) Si le boni de liquidation permet le paiement intégral du Boni Préférentiel ADP 2025 et du Boni Préférentiel ADP2026, le solde du boni de liquidation après paiement du Boni Préférentiel ADP 2025 et du Boni Préférentiel ADP2026 (le « **Solde** ») sera alloué aux titulaires d'actions ordinaires.  
Le Solde sera réparti entre les titulaires d'actions ordinaires à hauteur du nombre d'actions ordinaires qu'ils détiennent par rapport au nombre total d'actions ordinaires de la Société.
- (3) Si le boni de liquidation est insuffisant pour permettre le paiement intégral du Boni Préférentiel ADP2025 et du Boni Préférentiel ADP2026, le boni de liquidation sera réparti entre les titulaires d'ADP2025 et les titulaires d'ADP2026 à hauteur du nombre d'ADP2025 et/ou d'ADP2026 qu'ils détiennent par rapport au nombre total d'ADP2025 et d'ADP2026 de la Société.

Il est précisé que les ADP2025 ne sont pas prioritaires sur les ADP2026 en cas de versement d'un Boni Préférentiel.

### **Droit préférentiel en cas de cession totale de la Société**

Dans l'hypothèse où un acquéreur (l' « **Acquéreur 100%** ») présenterait une offre portant sur 100 % des actions de la Société, à l'issue de la période d'inaliénabilité d'un an à l'issue de la réalisation de chaque Tranche de l'Offre, moyennant un prix au moins égal au montant de l'actif net de la Société calculé selon la méthode décrite dans le pacte d'actionnaires signé par les porteurs d'ADP2026, le prix de cession (le « **Prix** ») sera réparti entre les actionnaires, à savoir :

- (1) Le Prix sera prioritairement alloué aux titulaires d'ADP2026 jusqu'à concurrence d'une somme calculée comme suit :  $\text{PSI} \times (1 + \text{TRI})^{(\text{n}/365)}$  (le « **Prix Préférentiel ADP2026** »)  
Où : "PSI" signifie le prix de souscription initial des ADP2026.  
"n" signifie le nombre de jours calendaires s'étant écoulés entre la date d'entrée en jouissance des ADP2026 et la date de ladite cession.  
"TRI" est égal à 0,09, soit un taux de rendement interne annualisé de 9%.  
Le Prix Préférentiel sera réparti entre les titulaires d'ADP2026 à hauteur du nombre d'ADP2026 qu'ils détiennent par rapport au nombre total d'ADP2026 de la Société.

- (2) Si le Prix permet le paiement intégral du Prix Préférentiel ADP2025 et le Prix Préférentiel ADP2026, le solde du Prix après paiement du Prix Préférentiel ADP2025 et du Prix Préférentiel ADP2026 (le « **Solde** ») sera alloué aux titulaires d'actions ordinaires, les titulaires d'ADP2025 n'étant pas prioritaires sur les titulaires d'ADP2026.

Le Solde sera réparti entre les titulaires d'actions ordinaires à hauteur du nombre d'actions ordinaires qu'ils détiennent par rapport au nombre total d'actions ordinaires de la Société.

- (3) Si le Prix est insuffisant pour permettre le paiement intégral du Prix Préférentiel ADP2025 et du Prix Préférentiel ADP2026, le Prix sera réparti entre les titulaires d'ADP2025 et les titulaires d'ADP2026 à hauteur du nombre d'ADP2025 et/ou d'ADP2026 qu'ils détiennent par rapport au nombre total d'ADP2025 et d'ADP2026 de la Société.

Il est précisé que les ADP2025 ne sont pas prioritaires sur les ADP2026 en cas de versement d'un Prix Préférentiel.

Les Investisseurs sont informés que le TRI de 9% leur sera assuré dans le cas où l'actif « mur » et « fonds » serait cédé 3 mois après la livraison de l'Hôtel (estimée prévisionnellement au 30 septembre 2029) à un Prix supérieur ou égal à 214,9 m€. Le TRI sera dégressif en fonction de la valeur de revente :

- TRI de 7% en cas de revente à un Prix de 210,7 m€,
- TRI de 5% en cas de revente à un Prix 206,7 m€,
- TRI de 3% en cas de revente à un Prix de 202,8 m€,
- TRI de 1% en cas de revente à un Prix de 199,0 m€,

étant précisé qu'un TRI positif sera assuré aux Investisseurs tant que le Prix sera supérieur à 197,2 m€.

#### **Droits de vote aux assemblées générales**

Les droits de vote des porteurs d'ADP2026 sont restreints ou nuls aux assemblées générales.

Les actionnaires détenteurs d'ADP2026 ne peuvent pas voter aux assemblées générales ordinaires sur la ou les résolutions relatives à la composition du conseil d'administration, les ADP2026 étant privées de droit de vote sur cette question.

Les actionnaires détenteurs d'ADP2026 ne sont pas convoqués aux assemblées générales extraordinaires et ne peuvent pas voter aux assemblées générales extraordinaires, les ADP2026 étant privées de droit de vote auxdites assemblées.

### Calendrier indicatif de l'Offre

Assemblée générale de la Société décidant de l'Offre	27 mars 2026
Approbation du Prospectus par l'AMF	30 mars 2026
<b>Tranche n°1 d'un montant total brut de 1.249.744,86 euros (pouvant faire l'objet d'une extension (la « Clause d'Extension) jusqu'à 15%)</b>	
Décision du Conseil d'administration ouvrant la Tranche n°1	30 mars 2026
Ouverture de la période de souscription de la Tranche n°1	31 mars 2026
Clôture de la période de souscription de la Tranche n°1	30 avril 2026
Décision du Conseil d'administration fixant définitivement le montant de la Tranche n°1 et le nombre d'ADP2026 de la Tranche n°1 : <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de souscription inférieure à 75%, constatation par le Conseil d'administration de la caducité de la Tranche n°1</li> <li>- En cas de sursouscription, décision d'augmentation du montant de la Tranche n°1, jusqu'à 15% de son montant en vertu de la Clause d'extension</li> <li>- En cas de souscription inférieure au montant cible mais supérieure à 75% du montant cible, décision du Conseil d'administration d'ajuster le montant cible de la Tranche n°2 pour tenir compte du montant cible non levé au titre de la Tranche n°1</li> </ul>	
Règlement livraison des ADP2026 de la Tranche n°1	
<b>Tranche n°2 d'un montant total brut de 5.992.366,38 euros au titre de la deuxième tranche (pouvant faire l'objet d'une Clause d'Extension jusqu'à 15%)</b>	
Décision du Conseil d'administration ouvrant la Tranche n°2	30 avril 2026
Ouverture de la période de souscription de la Tranche n°2	1 <sup>er</sup> mai 2026
Clôture de la période de souscription de la Tranche n°2	31 juillet 2026
Décision du Conseil d'administration fixant définitivement le montant de la Tranche n°2 et le nombre d'ADP2026 de la Tranche n°2 : <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de souscription inférieure à 75%, constatation par le Conseil d'administration de la caducité de la Tranche n°2</li> <li>- En cas de sursouscription, décision d'augmentation du montant de la Tranche n°2, jusqu'à 15% de son montant en vertu de la Clause d'extension</li> <li>- En cas de souscription inférieure au montant cible mais supérieure à 75% du montant cible, décision du Conseil d'administration d'ajuster le montant cible de la Tranche n°3 pour tenir compte du montant cible non levé au titre de la Tranche n°2</li> </ul>	
Règlement livraison des ADP2026 de la Tranche n°2	
<b>Tranche n°3 d'un montant total brut de 4.025.312,34 euros au titre de la troisième tranche (pouvant faire l'objet d'une Clause d'Extension jusqu'à 15%)</b>	
Décision du Conseil d'administration ouvrant la Tranche n°3	31 juillet 2026
Ouverture de la période de souscription de la Tranche n°3	1 <sup>er</sup> août 2026
Clôture de la période de souscription de la Tranche n°3	31 octobre 2026
Décision du Conseil d'administration fixant définitivement le montant de la Tranche n°3 et le nombre d'ADP2026 de la Tranche n°3 : <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de souscription inférieure à 75%, constatation par le Conseil d'administration de la caducité de la Tranche n°3</li> <li>- En cas de sursouscription, décision d'augmentation du montant de la Tranche n°3, jusqu'à 15% de son montant en vertu de la Clause d'extension</li> <li>- En cas de souscription inférieure au montant cible mais supérieure à 75% du montant cible, décision du Conseil d'administration d'ajuster le montant cible de la Tranche n°4 pour tenir compte du montant cible non levé au titre de la Tranche n°3</li> </ul>	
Règlement livraison des ADP2026 de la Tranche n°3	
<b>Tranche n°4 d'un montant total brut de 6.417.164,60 euros</b>	
Décision d'ouverture de la Tranche n°4	1 <sup>er</sup> novembre 2026
Ouverture de la période de souscription de la Tranche n°4	1 <sup>er</sup> novembre 2026
Clôture de la période de souscription de la Tranche n°4	25 mars 2027
Décision du Conseil d'administration fixant définitivement le montant de la Tranche n°4 et le nombre d'ADP2026 de la Tranche n°4 :	

- En cas de souscription inférieure à 75%, constatation par le Conseil d'administration de la caducité de la Tranche n°4	
Règlement livraison des ADP2026 de la Tranche n°4	

### **Modalités de souscription à l'Offre**

Les Investisseurs pourront souscrire à l'Offre sur le portail de souscription privé <https://app.pulsimandpartners.fr/connexion> opéré par la société Pulsim & Partners, sur lequel figurera un bulletin de souscription « personne morale » et un bulletin de souscription « personne physique », après avoir effectué les formalités leur permettant d'acquiescer le statut d' « Investisseur ».

Dans le cadre de l'Offre, Pulsim & Partners, qui est enregistrée à l'ORIAS sous le numéro 24001401, agit en qualité d'agent lié de Tylia Invest, société par actions simplifiée au capital de 2.587.947,52 euros, dont le siège social est situé 13, rue Saint-Florentin, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro RCS 753 153 204, qui agit en qualité de prestataire de services d'investissement agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution sous le numéro CIB 11483.

Pour être recevables, les dossiers de souscription devront être reçus par TYLIA Invest, pendant la période de souscription propre à chaque Tranche et au plus tard le jour de la clôture de la période de souscription.

Pour être recevable, le dossier de souscription de l'Investisseur devra comprendre :

- un bulletin de souscription signé électroniquement comprenant son adhésion pleine et entière au Pacte d'Actionnaires ADP2026 dans sa version signée par Financière B2G et la Société qu'il aura pu consulter ;
- un ordre de virement sur le compte ouvert auprès de LCL Paris ou un chèque à l'ordre de TYLIA Invest correspondant au montant de sa souscription ;
- la photocopie de la pièce d'identité de l'Investisseur si l'Investisseur est une personne physique ou un extrait Kbis si l'Investisseur est une personne morale.

Toute souscription reçue est irrévocable.

Il est précisé que le Conseil d'administration se réserve la possibilité, à l'issue de la période de souscription de chaque Tranche, de proroger la durée de la période de souscription de la Tranche concernée, impliquant également le report pour autant de jours de la date d'ouverture de la période de souscription de la Tranche suivante. Les Investisseurs seront informés par communiqué de presse qui sera publié sur le site Internet de la société Pulsim (<https://pulsim.fr/hb2g/>).

En cas de sursouscription, le Conseil d'administration pourra user de la faculté d'exercer la Clause d'Extension permettant d'augmenter le nombre d'ADP2026 initialement fixé pour la Tranche n°1, la Tranche n°2 et la Tranche n°3, dans la limite de 15% au titre de chacune de ces Tranches.

En cas de souscriptions excédentaires, les souscriptions seront prises en compte en fonction de la date de réception des souscriptions, sous réserve de la constatation de sa recevabilité par le TYLIA Invest (« premier arrivé, premier servi »). Ainsi, en cas de sursouscription de la Tranche n°1, de la Tranche n°2 et de la Tranche n°3 à hauteur d'au moins 115% et de la Tranche n°4 à hauteur d'au moins 100%, il sera procédé à la clôture anticipée de la période de souscription Tranche concernée et au remboursement par virement bancaire des Investisseurs concernés dans les meilleurs délais et au plus tard dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la date de clôture des souscriptions par TYLIA Invest. TYLIA Invest se rapprochera des Investisseurs ayant souscrit par chèque afin de procéder à leur remboursement par virement bancaire, après réception de leur RIB. Toute souscription non recevable ne saurait être prise en compte.

En cas d'insuffisance de souscription, chaque Tranche de l'Offre pourra être limitée à 75% du montant cible de la Tranche concernée, étant précisé que si le montant total des souscriptions reçues est inférieur à ce seuil, la Tranche de l'Offre concernée sera annulée par le Conseil d'administration.

Il est rappelé que si une Tranche de l'Offre n'atteint pas le montant cible de la Tranche concernée, tout en atteignant le seuil de 75% du montant cible de la Tranche concernée, le Conseil d'administration pourra décider d'ajuster le montant cible de la Tranche suivante pour tenir compte du montant non levé au titre de la Tranche précédente.

Si la réalisation de l'augmentation de capital au titre de chaque Tranche de l'Offre est constatée par le Conseil d'administration, les Investisseurs devenus actionnaires de la Société, recevront une copie du procès-verbal du Conseil d'administration de la Société dans les cinq (5) jours ouvrés suivant la date d'émission des ADP2026.

Les Investisseurs pourront recevoir une attestation d'inscription en compte des ADP2026, sur demande adressée à l'adresse email [investisseurs@pulsim.fr](mailto:investisseurs@pulsim.fr).

Pour les souscriptions définitivement excédentaires ou en cas d'annulation d'une Tranche de l'Offre, les versements feront l'objet d'un remboursement par TYLIA Invest dans les meilleurs délais et au plus tard dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la date de clôture des souscriptions par TYLIA Invest. TYLIA Invest se rapprochera des Investisseurs ayant souscrit par chèque afin de procéder à leur remboursement par virement bancaire, après réception de leur RIB.

#### ➤ **Intermédiaires Financiers**

La souscription de l'Offre se fera exclusivement par l'intermédiaire de la plateforme d'investissement accessible via l'url suivante <https://app.pulsimandpartners.fr/connexion> opérée par la société Pulsim & Partners en sa qualité d'agent lié de TYLIA Invest (l'« **Agent Lié** ») qui est enregistrée à l'ORIAS sous le numéro 24001401.

TYLIA Invest, société par actions simplifiée au capital de 2.587.947,52 euros, dont le siège social est situé 13, rue Saint-Florentin, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro RCS 753 153 204, est une entreprise d'investissement agréée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution sous le numéro CIB 11483 (le « **PSI** »), à réaliser les services d'investissements mentionnés à l'article L.321-1 du Code monétaire et financier.

#### ➤ **Garantie**

Si le montant total levé devait in fine s'avérer inférieur à 17.684.588,18 euros et afin de compenser le manque de liquidité lié à l'annulation de la Tranche concernée (ou des tranches concernées), Pulsim, le cas échéant via Financière B2G, prêtera le montant nécessaire à la Société, grâce à ses ressources qui pourront être :

- (i) la trésorerie disponible du Groupe Pulsim ; et/ou
- (ii) le recours à une émission d'obligations complémentaire ; et/ou
- (iii) le recours à un financement bancaire.

Ce prêt à la Société (qui devra faire l'objet d'un remboursement ultérieur par la Société) sera octroyé dans le cadre de la convention de gestion de trésorerie conclue entre Pulsim et ses filiales le 3 janvier 2023 telle que modifiée par voie d'avenant le 1<sup>er</sup> juillet 2025, à laquelle la Société a adhéré le 1<sup>er</sup> juillet 2025 (la « **Convention de Gestion de Trésorerie Pulsim** »).

Si nécessaire, Pulsim pourra également reporter le paiement des factures émises à l'attention d'Hôtel B2G Murs (qui est financé par le produit de l'Offre) relatives aux missions de sourcing et de montage et de pilotage opérationnel et d'AMO. Cela n'aurait pas d'incidence sur le calendrier du Projet.

Dans le cas où le montant levé dans le cadre de l'Offre serait inférieur à 12.684.588,18 €, soit 11.144 809,04 € net de frais de levée, cela pourrait avoir pour effet de décaler le calendrier prévisionnel de réalisation du Projet, le temps d'obtenir les fonds nécessaires au paiement de ces dépenses.

Il est précisé que la garantie apportée par Pulsim dans le cadre de la Convention de Gestion de Trésorerie Pulsim n'est pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L. 225-145 du Code de commerce.

➤ **Incidence de l'opération sur le capital de la Société**

La répartition du capital et des droits de vote de la Société après l'Offre (en cas de souscription de chaque Tranche à 75%) sera la suivante :

<b>Après l'Offre (souscription à 75% de chaque Tranche)</b>						
<b>Actionnaire</b>	<b>Nombre d'actions ordinaires</b>	<b>Nombre d'actions de préférence de catégorie « ADP2025 »</b>	<b>Nombre d'actions de préférence de catégorie « ADP2026 »</b>	<b>Nombre de droits de vote</b>	<b>% de détention</b>	<b>% de droits de vote</b>
<b>Après la Tranche n°1</b>						
Financière B2G	45 138	0	0	45 138	80,03%	80,03%
Investisseurs ADP2025 <sup>(1)</sup>	0	10 124	0	10 124/0 <sup>(2)</sup>	17,95%	17,95%/0% <sup>(2)</sup>
Investisseurs ADP2026	0	0	1 141	1 141/0 <sup>(3)</sup>	2,02%	2,02% <sup>(3)</sup>
<b>Total à l'issue de la Tranche n°1</b>	<b>45 138</b>	<b>10 124</b>	<b>1 141</b>	<b>56 403</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
<b>Après la Tranche n°2</b>						
Financière B2G	45 138	0	0	45 138	72,95%	72,95%
Investisseurs ADP2025 <sup>(1)</sup>	0	10 124	0	10 124/0 <sup>(2)</sup>	16,36%	16,36%/0% <sup>(2)</sup>
Investisseurs ADP2026	0	0	6 611	6 611/0 <sup>(3)</sup>	10,68%	10,68%/0% <sup>(3)</sup>
<b>Total à l'issue de la Tranche n°2</b>	<b>45 138</b>	<b>10 124</b>	<b>6 611</b>	<b>61 873</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
<b>Après la Tranche n°3</b>						
Financière B2G	45 138	0	0	45 138	68,86%	68,86%
Investisseurs ADP2025 <sup>(1)</sup>	0	10 124	0	10 124/0 <sup>(2)</sup>	15,45%	15,45%/0% <sup>(2)</sup>
Investisseurs ADP2026	0	0	10 285	10 285/0 <sup>(3)</sup>	15,69%	15,69%/0% <sup>(3)</sup>
<b>Total à l'issue de la Tranche n°3</b>	<b>45 138</b>	<b>10 124</b>	<b>10 285</b>	<b>65 547</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
<b>Après la Tranche n°4</b>						
Financière B2G	45 138	0	0	45 138	63,21%	63,21%
Investisseurs ADP2025 <sup>(1)</sup>	0	10 124	0	10 124/0 <sup>(2)</sup>	14,18%	14,18%/0% <sup>(2)</sup>
Investisseurs ADP2026	0	0	16 142	16 142/0 <sup>(3)</sup>	22,61%	22,61%/0% <sup>(3)</sup>
<b>Total à l'issue de la Tranche n°4</b>	<b>45 138</b>	<b>10 124</b>	<b>16 142</b>	<b>71 404</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

<sup>(1)</sup> Calcul de la participation des titulaires d'ADP2025 dans l'hypothèse où l'intégralité des 10.124 ADP2025 émises par la Société au titre de l'Augmentation de Capital ADP2025 serait souscrite.

(2) Les ADP2025 sont privées de droits de vote aux assemblées générales ordinaires sur les résolutions relatives à la composition du conseil d'administration (uniquement) et sur l'ensemble des résolutions des assemblées générales extraordinaires.

(3) Les ADP2026 sont privées de droits de vote aux assemblées générales ordinaires sur les résolutions relatives à la composition du conseil d'administration (uniquement) et sur l'ensemble des résolutions des assemblées générales extraordinaires.

La répartition du capital et des droits de vote de la Société après l'Offre (en cas de souscription de chaque Tranche à 100%) sera la suivante à titre indicatif, sans tenir compte de l'ajustement du montant de chaque Tranche qui pourra être décidé par le Conseil d'administration :

Après l'Offre (souscription à 100% de chaque Tranche)						
Actionnaire	Nombre d'actions ordinaires	Nombre d'actions de préférence de catégorie « ADP2025 »	Nombre d'actions de préférence de catégorie « ADP2026 »	Nombre de droits de vote	% de détention	% de droits de vote
<b>Après la Tranche n°1</b>						
Financière B2G	45 138	0	0	45 138	79,49%	79,49%
Investisseurs ADP2025 <sup>(1)</sup>	0	10 124	0	10 124/0 <sup>(2)</sup>	17,83%	17,83%/0% <sup>(2)</sup>
Investisseurs ADP2026	0	0	1 521	1 521/0 <sup>(3)</sup>	2,68%	2,68%/0% <sup>(3)</sup>
<b>Total à l'issue de la Tranche n°1</b>	<b>45 138</b>	<b>10 124</b>	<b>1 521</b>	<b>56 783</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
<b>Après la Tranche n°2</b>						
Financière B2G	45 138	0	0	45 138	70,44%	70,44%
Investisseurs ADP2025 <sup>(1)</sup>	0	10 124	0	10 124/0 <sup>(2)</sup>	15,80%	15,80%/0% <sup>(2)</sup>
Investisseurs ADP2026	0	0	8 814	8 814/0 <sup>(3)</sup>	13,76%	13,76%/0% <sup>(3)</sup>
<b>Total à l'issue de la Tranche n°2</b>	<b>45 138</b>	<b>10 124</b>	<b>8 814</b>	<b>64 076</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
<b>Après la Tranche n°3</b>						
Financière B2G	45 138	0	0	45 138	65,44%	65,44%
Investisseurs ADP2025 <sup>(1)</sup>	0	10 124	0	10 124/0 <sup>(2)</sup>	14,68%	14,68%/0% <sup>(2)</sup>
Investisseurs ADP2026	0	0	13 713	13 713/0 <sup>(3)</sup>	19,88%	19,88%/0% <sup>(3)</sup>
<b>Total à l'issue de la Tranche n°3</b>	<b>45 138</b>	<b>10 124</b>	<b>13 713</b>	<b>68 975</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
<b>Après la Tranche n°4</b>						
Financière B2G	45 138	0	0	45 138	58,78%	58,78%
Investisseurs ADP2025 <sup>(1)</sup>	0	10 124	0	10 124/0 <sup>(2)</sup>	13,18%	13,18%/0% <sup>(2)</sup>
Investisseurs ADP2026	0	0	21 523	21 523/0 <sup>(3)</sup>	28,03%	28,03%/0% <sup>(3)</sup>
<b>Total à l'issue de la Tranche n°4</b>	<b>45 138</b>	<b>10 124</b>	<b>21 523</b>	<b>76 785</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

(1) Calcul de la participation des titulaires d'ADP2025 dans l'hypothèse où l'intégralité des 10.124 ADP2025 émises par la Société au titre de l'Augmentation de Capital ADP2025 serait souscrite.

- (2) **Les ADP2025 sont privées de droits de vote aux assemblées générales ordinaires sur les résolutions relatives à la composition du conseil d'administration (uniquement) et sur l'ensemble des résolutions des assemblées générales extraordinaires.**
- (3) **Les ADP2026 sont privées de droits de vote aux assemblées générales ordinaires sur les résolutions relatives à la composition du conseil d'administration (uniquement) et sur l'ensemble des résolutions des assemblées générales extraordinaires.**

➤ **Mise à disposition du Prospectus**

Le prospectus a été approuvé par l'Autorité des marchés financiers (« **AMF** ») le 30 mars 2026 sous le numéro 26-066 (le « **Prospectus** »).

Des exemplaires du Prospectus sont disponibles sans frais au siège social de la Société, 17, place des Etats-Unis, 75016 Paris et en version électronique sur le site Internet de la société Pulsim (<https://pulsim.fr/hb2g/>) ainsi que sur le site Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

L'approbation du prospectus ne doit pas être considérée comme un avis favorable de l'AMF sur les valeurs mobilières offertes. Les investisseurs sont invités à prendre attentivement en considération les facteurs de risques décrits à la section « Facteurs de risques » du Prospectus. La liste de ces risques n'est pas exhaustive. D'autres risques non encore actuellement identifiés ou considérés comme non significatifs par la Société à la date d'approbation du Prospectus peuvent exister. Les investisseurs potentiels sont invités à lire attentivement le Prospectus avant de prendre une décision d'investissement afin de pleinement comprendre les risques et avantages potentiels associés à la décision d'investir dans les valeurs mobilières.

### **A propos de Pulsim**

Pulsim est un single family office indépendant, spécialisé dans l'investissement immobilier. Pulsim intervient à chaque étape du cycle de création de valeur, de l'identification des opportunités à l'acquisition, en passant par la conception, le montage des projets et leur gestion patrimoniale (asset management). Cette maîtrise complète de la chaîne de valeur garantit solidité et performance durable des projets.

---

---

#### **Contacts Relations Investisseurs**

[investisseurs@pulsim.fr](mailto:investisseurs@pulsim.fr)

#### **Relations Presse**

Agence FORCE MEDIA

Patricia Ouaki - [patricia.ouaki@forcemedia.fr](mailto:patricia.ouaki@forcemedia.fr)

Séverine Atgé - [severine.atge@forcemedia.fr](mailto:severine.atge@forcemedia.fr)

## **Avertissement**

Ce communiqué de presse, et les informations qu'il contient, ne constitue ni une offre de vente ou de souscription, ni la sollicitation d'un ordre d'achat ou de souscription, des actions de la société Hôtel Bailly 2 Golfs dans un quelconque pays.

Le présent communiqué constitue une communication à caractère promotionnel et non pas un prospectus au sens du Règlement (UE) n° 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 (le « **Règlement Prospectus** »).

S'agissant des Etats membres de l'Espace Economique Européen autres que la France, aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public des valeurs mobilières objet de ce communiqué rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans l'un des Etats membres.

Ce communiqué ne constitue pas une offre de vente de valeurs mobilières ou une quelconque sollicitation d'offre d'achat ou de souscription de valeurs mobilières aux États Unis d'Amérique ou dans toute autre juridiction dans laquelle l'opération pourrait faire l'objet de restrictions. Les actions, ou tout autre titre, de la société Hôtel Bailly 2 Golfs ne peuvent être offertes ou vendues aux États Unis d'Amérique qu'à la suite d'un enregistrement en vertu du U.S. Securities Act de 1933, tel que modifié, ou dans le cadre d'une exemption à cette obligation d'enregistrement. Les actions de la société Hôtel Bailly 2 Golfs seront offertes ou vendues uniquement en dehors des États Unis d'Amérique et dans le cadre d'opérations extraterritoriales (« offshore transactions »), conformément à la Regulation S du Securities Act. Hôtel Bailly 2 Golfs n'a pas l'intention d'enregistrer l'offre en totalité ou en partie aux États Unis d'Amérique ni de faire une offre au public aux États Unis d'Amérique.

S'agissant du Royaume Uni, le communiqué s'adresse uniquement aux personnes situées (x) en dehors du Royaume Uni ou (y) au Royaume Uni, qui sont des « investisseurs qualifiés » (tel que ce terme est défini dans le Règlement Prospectus qui fait partie du droit interne en application du European Union (Withdrawal) Act 2018) et qui (i) sont des professionnels en matière d'investissements au sens de l'article 19(5) du Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, tel que modifié (le « Financial Promotion Order »), (ii) sont visées à l'article 49(2) (a) à (d) (« high net worth companies, unincorporated associations etc. ») du Financial Promotion Order, ou (iii) sont des personnes auxquelles une invitation ou une incitation à participer à des activités d'investissement (au sens de l'article 21 du Financial Services and Markets Act 2000) peut être légalement communiquée ou transmises (les personnes mentionnées aux paragraphes (y)(i), (y)(ii) et (y)(iii) étant ensemble dénommées, les « Personnes Habilitées »). Ce communiqué s'adresse uniquement aux Personnes Habilitées et ne peut être utilisé par aucune personne autre qu'une Personne Habilitée.

Le présent communiqué contient des indications sur les objectifs d'Hôtel Bailly 2 Golfs ainsi que des déclarations prospectives. Ces informations ne sont pas des données historiques et ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront. Ces informations sont fondées sur des données, des hypothèses et des estimations considérées comme raisonnables par Hôtel Bailly 2 Golfs. Cette dernière opère dans un environnement concurrentiel et en évolution rapide. Elle n'est donc pas en mesure d'anticiper tous les risques, incertitudes ou autres facteurs susceptibles d'affecter son activité, leur impact potentiel sur son activité ou encore dans quelle mesure la matérialisation d'un risque ou d'une combinaison de risques pourrait avoir des résultats significativement différents de ceux mentionnés dans toute information prospective. Hôtel Bailly 2 Golfs attire votre attention sur le fait que les déclarations prospectives ne constituent en aucun cas une garantie de ses performances futures et que sa situation financière, ses résultats et cashflows ainsi que l'évolution du secteur dans lequel Hôtel Bailly 2 Golfs opère peuvent différer de manière significative de ceux proposés ou suggérés par les déclarations prospectives contenues dans ce document. De plus, même si la situation financière d'Hôtel Bailly 2 Golfs, ses résultats, ses cashflows et l'évolution du secteur dans lequel Hôtel Bailly 2 Golfs opère étaient conformes aux informations prospectives contenues dans ce document, ces résultats ou ces évolutions peuvent ne pas être une indication fiable des résultats ou évolutions futurs d'Hôtel Bailly 2 Golfs. Ces informations sont données uniquement à la date du présent communiqué. Hôtel Bailly 2 Golfs ne prend aucun engagement de publier des mises à jour de ces informations ni des hypothèses sur lesquelles elles sont basées, à l'exception de toute obligation légale ou réglementaire qui lui serait applicable.

La diffusion de ce communiqué peut, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique. En conséquence, les personnes physiquement présentes dans ces pays et dans lesquels le communiqué de presse est diffusé, publié ou distribué doivent s'informer et se conformer à ces lois et règlements. Le présent communiqué ne doit pas être publié, transmis ou distribué, directement ou indirectement, sur le territoire des États Unis d'Amérique, de l'Australie, du Canada ou du Japon.