

HOTEL BAILLY 2 GOLFS
Société anonyme au capital de 45.138 euros
Siège social : 17, place des Etats-Unis, 75016 Paris
941 422 099 RCS Paris

PROSPECTUS

mis à la disposition du public à l'occasion

de l'émission d'actions de préférence dites « ADP2026 » (les « **ADP2026** ») par voie d'offre au public, à souscrire en espèces, dans le cadre d'augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires 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** »)
dont 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%) (la « **Tranche n°2** »)
dont 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%) (la « **Tranche n°3** »)
dont un montant total brut de 6.417.164,60 euros au titre de la quatrième tranche (la « **Tranche n°4** »)

L'Offre interviendra en quatre tranches (ci-après l'une quelconque d'entre elles, indifféremment, une « **Tranche** ») aux mêmes conditions et modalités décrites dans le présent Prospectus, à l'exception de leur date d'émission.

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^{er} mai 2026 au 31 juillet 2026

Date d'émission : 31 juillet 2026

Tranche n°3

Période de souscription : du 1^{er} août 2026 au 31 octobre 2026

Date d'émission : 31 octobre 2026

Tranche n°4

Période de souscription : du 1^{er} novembre 2026 au 25 mars 2027

Date d'émission : 25 mars 2027



AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

Le prospectus a été approuvé par l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129. L'AMF approuve ce prospectus après avoir vérifié que les informations figurant dans le prospectus sont complètes, cohérentes et compréhensibles au sens du règlement (UE) 2017/1129. L'approbation n'implique pas la vérification de l'exactitude de ces informations par l'AMF.

Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'émetteur et sur la qualité des titres financiers faisant l'objet du prospectus. Les investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation de l'opportunité d'investir dans les titres financiers concernés.

Le prospectus a été approuvé le 30 mars 2026 et est valide jusqu'à la fin de l'Offre et devra, pendant cette période et dans les conditions de l'article 23 du règlement (UE) 2017/1129, être complété par un supplément au prospectus en cas de faits nouveaux significatifs ou d'erreurs ou inexactitudes substantielles. Le prospectus porte le numéro d'approbation suivant : 26-066

Le présent prospectus est un document unique (le « **Prospectus** »).

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

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| REMARQUES GÉNÉRALES | 6 |
| RÉSUMÉ DU PROSPECTUS | 7 |
| PREMIERE PARTIE : DOCUMENT D'ENREGISTREMENT POUR LES TITRES DE CAPITAL (ANNEXE I DU REGLEMENT DELEGUE UE N°2019/980 DE LA COMMISSION) | 14 |
| 1. PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITE COMPETENTE | 14 |
| 1.1 <i>Responsable des informations contenues dans le Prospectus</i> | 14 |
| 1.2 <i>Attestation de la personne responsable du Prospectus</i> | 14 |
| 1.3 <i>Rapports d'experts</i> | 14 |
| 1.3.1 <i>Expert immobilier chargé de valoriser le Projet</i> | 14 |
| 1.3.2 <i>Expert chargé d'estimer l'actif net réévalué de la Société</i> | 14 |
| 1.4 <i>Informations provenant d'un tiers</i> | 14 |
| 1.5 <i>Déclaration d'approbation du Prospectus</i> | 15 |
| 2. RESPONSABLE DU CONTROLE DES COMPTES | 15 |
| 3. FACTEURS DE RISQUES | 15 |
| 3.1 <i>Risques propres à la Société</i> | 16 |
| 3.1.1 <i>Risques liés à la valorisation des actions de la Société*</i> | 16 |
| 3.1.2 <i>Risques liés à l'absence de détention d'actifs à l'exclusion de participations</i> | 17 |
| 3.1.3 <i>Risques inhérents à l'absence de comptes historiques de la Société</i> | 17 |
| 3.1.4 <i>Risques liés au contrôle indirect de la Société par Monsieur Javier Alvarez Roman</i> | 18 |
| 3.1.5 <i>Risques liés à la dépendance à l'égard du Groupe Pulsim</i> | 19 |
| 3.1.6 <i>Risques liés à la composition du conseil d'administration de la Société</i> | 20 |
| 3.2 <i>Risques liés à l'activité et à la stratégie de la Société</i> | 20 |
| 3.2.1 <i>Risques liés à l'activité de la Société</i> | 20 |
| 3.2.2 <i>Risques liés à la Société</i> | 20 |
| 3.2.2.1 <i>RISQUE OPERATIONNEL</i> | 20 |
| 3.2.2.2 <i>RISQUES LIES AU PROJET</i> | 20 |
| 3.2.2.3 <i>Risques liés aux charges de la Société</i> | 22 |
| 3.2.3 <i>Risques liés à l'endettement</i> | 22 |
| 3.2.4 <i>Risques liés à la perte d'une personne clé</i> | 23 |
| 3.3 <i>Risques liés au secteur d'activité du Groupe</i> | 23 |
| 3.3.1 <i>Risques liés au marché immobilier</i> | 23 |
| 3.3.2 <i>Risques liés à l'évolution de la réglementation et à la fiscalité</i> | 23 |
| 4. INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE..... | 24 |
| 4.1 <i>Dénomination sociale</i> | 24 |
| 4.2 <i>Lieu et numéro d'immatriculation</i> | 24 |
| 4.3 <i>Date de constitution et durée de vie de la Société</i> | 24 |
| 4.4 <i>Siège social, forme juridique et législation applicable</i> | 24 |
| 5. APERÇU DES ACTIVITES DES SOCIETES DU GROUPE | 24 |
| 5.1 <i>Principales activités</i> | 24 |
| 5.1.1 <i>Présentation de la Société</i> | 24 |
| 5.1.2 <i>Présentation de la société Pulsim</i> | 25 |
| 5.1.3 <i>Présentation de la société Financière Bailly 2 Golfs</i> | 26 |
| 5.1.4 <i>Présentation de la société Hôtel B2G Murs</i> | 26 |
| 5.1.5 <i>Présentation de la société Hôtel B2G Fonds</i> | 26 |
| 5.2 <i>Principaux marchés</i> | 27 |
| 5.3 <i>Evolution de la Société</i> | 27 |
| 5.4 <i>Stratégie et objectifs</i> | 28 |
| 5.5 <i>Degré de dépendance du Groupe à l'égard des brevets, licences, contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication</i> | 29 |
| 5.6 <i>Position concurrentielle</i> | 30 |
| 5.7 <i>Investissements</i> | 31 |
| 6. STRUCTURE ORGANISATIONNELLE | 31 |
| 6.1 <i>Organigramme du Groupe</i> | 31 |
| 6.2 <i>Filiales et Participations</i> | 31 |
| 7. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT | 32 |
| 8. TRESORERIE ET CAPITAUX..... | 32 |
| 8.1 <i>Capitaux propres</i> | 32 |
| 8.2 <i>Besoins de financement et structure de financement</i> | 32 |
| 8.3 <i>Restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte sur les activités</i> | 33 |
| 8.4 <i>Sources de financement attendues</i> | 33 |

| | | |
|--------|---|----|
| 9. | ENVIRONNEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE..... | 33 |
| 9.1 | <i>Droit de l'urbanisme et de la construction</i> | 33 |
| 9.1.1 | Règles d'urbanisme | 33 |
| 9.1.2 | Permis de Construire | 33 |
| 9.2 | <i>Réglementation environnementale et énergétique</i> | 34 |
| 9.2.1 | Réglementation Environnementale 2020 | 34 |
| 9.2.2 | Loi Climat et Résilience..... | 34 |
| 9.2.3 | Décret tertiaire..... | 34 |
| 9.2.4 | Gestion de l'eau | 34 |
| 9.2.5 | Biodiversité et espaces verts | 35 |
| 9.3 | <i>Réglementation relative aux établissements recevant du public</i> | 35 |
| 9.3.1 | Classification et obligations générales | 35 |
| 9.3.2 | Sécurité incendie..... | 35 |
| 9.3.3 | Accessibilité aux personnes handicapées | 35 |
| 9.4 | <i>Réglementation hôtelière spécifique</i> | 36 |
| 9.4.1 | Classement hôtelier 5 étoiles | 36 |
| 9.4.2 | Réglementation des débits de boissons et de la restauration..... | 36 |
| 9.5 | <i>Réglementation relative aux actifs immobiliers</i> | 36 |
| 9.5.1 | Réglementation relative à la prévention des risques pour la santé..... | 36 |
| 9.5.2 | Sécurité des équipements et installations..... | 37 |
| 9.5.3 | Santé et sécurité au travail..... | 37 |
| 9.6 | <i>Protection des données personnelles (RGPD)</i> | 37 |
| 9.7 | <i>Réglementation du travail</i> | 38 |
| 9.7.1 | Convention collective | 38 |
| 9.7.2 | Durée du travail et représentation du personnel | 38 |
| 9.7.3 | Assurances légalement obligatoires | 38 |
| 9.7.4 | Autres assurances | 38 |
| 9.8 | <i>Réglementation fiscale</i> | 38 |
| 9.8.1 | TVA | 38 |
| 9.8.2 | Taxes locales | 38 |
| 9.8.3 | Normes acoustiques | 39 |
| 9.8.4 | Accessibilité numérique et télécommunications..... | 39 |
| 9.8.5 | Développement durable et responsabilité sociétale..... | 39 |
| 10. | INFORMATIONS SUR LES TENDANCES | 39 |
| 10.1 | <i>Principales tendances</i> | 39 |
| 10.2 | <i>Existence de toute tendance connue, incertitude ou demande ou tout engagement ou événement raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de la Société</i> ... | 39 |
| 11. | PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE | 40 |
| 12. | ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION | 40 |
| 12.1 | <i>Informations relatives aux fondateurs, au conseil d'administration et à la direction</i> | 40 |
| 12.1.1 | Fondateurs | 40 |
| 12.1.2 | Conseil d'administration | 40 |
| 12.1.3 | Direction générale | 43 |
| 12.1.4 | Déclarations relatives aux organes d'administration | 43 |
| 12.2 | <i>Conflits d'intérêts au sein des organes d'administration et de direction</i> | 44 |
| 12.3 | <i>Arrangement ou accord en vertu duquel une personne a été sélectionné en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que membre de la direction générale</i> | 44 |
| 12.4 | <i>Restriction concernant la cession des titres de l'émetteur détenus par un membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou par un membre de la direction générale</i> | 44 |
| 13. | REMUNERATION ET AVANTAGES | 45 |
| 14. | FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DIRECTION..... | 45 |
| 14.1 | <i>Durée des mandats des organes d'administration et de direction</i> | 45 |
| 14.2 | <i>Contrats de services liant les organes d'administration et de direction à la Société ou à l'une quelconque de ses filiales</i> | 45 |
| 14.3 | Comités..... | 45 |
| 14.4 | <i>Déclaration relative au gouvernement d'entreprise</i> | 45 |
| 14.5 | <i>Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise, y compris les modifications futures de la composition des organes d'administration et de direction et des comités</i> .. | 45 |
| 15. | SALARIES | 45 |
| 15.1 | <i>Nombre et répartition des salariés</i> | 45 |
| 15.2 | <i>Participations et stock options des organes d'administration et de direction</i> | 45 |
| 15.3 | <i>Participation des salariés dans le capital</i> | 46 |
| 16. | PRINCIPAUX ACTIONNAIRES..... | 46 |
| 16.1 | <i>Répartition du capital et des droits de vote</i> | 46 |
| 16.2 | <i>Contrôle de la Société</i> | 46 |
| 16.3 | <i>Accords pouvant entraîner un changement de contrôle</i> | 47 |

| | | |
|--------|--|----|
| 17. | TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES | 47 |
| 18. | INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR | 47 |
| 18.1 | <i>Informations financières historiques</i> | 47 |
| 18.1.1 | Informations financières historiques pour les trois (3) derniers exercices | 47 |
| 18.1.2 | Changement de date de référence comptable | 48 |
| 18.1.3 | Normes comptables | 48 |
| 18.1.4 | Changement de référentiel comptable | 48 |
| 18.1.5 | Bilan et compte de résultat (normes françaises) | 48 |
| 18.1.6 | Etats financiers consolidés | 48 |
| 18.1.7 | Dates des dernières informations financières | 48 |
| 18.2 | <i>Informations financières intermédiaires et autres</i> | 49 |
| 18.3 | <i>Audit des informations financières annuelles</i> | 49 |
| 18.4 | <i>Informations financières pro forma</i> | 49 |
| 18.5 | <i>Politique en matière de dividendes</i> | 49 |
| 18.6 | <i>Procédures judiciaires et d'arbitrage</i> | 49 |
| 18.7 | <i>Changement significatif de la situation financière de la Société</i> | 49 |
| 19. | INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES | 49 |
| 19.1 | <i>Capital social</i> | 49 |
| 19.1.1 | Montant du capital social | 49 |
| 19.1.2 | Titres non représentatifs du capital | 50 |
| 19.1.3 | Actions détenues par la Société ou pour son compte | 50 |
| 19.1.4 | Autres titres donnant accès au capital | 50 |
| 19.1.5 | Conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré | 50 |
| 19.1.6 | Capital social de toute société du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord prévoyant de le placer sous option | 50 |
| 19.1.7 | Evolution du capital | 50 |
| 19.2 | <i>Acte constitutif et statuts</i> | 51 |
| 19.2.1 | Forme sociale | 51 |
| 19.2.2 | Objet social | 51 |
| 19.2.3 | Stipulations relatives aux organes d'administration et de direction | 51 |
| 19.2.4 | Forme, droits et obligations attachés aux actions | 58 |
| 19.2.5 | Dispositions qui auraient pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle | 60 |
| 20. | CONTRATS IMPORTANTS | 60 |
| 21. | DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC | 61 |

DEUXIEME PARTIE : NOTE RELATIVE AUX VALEURS MOBILIERES POUR LES TITRES DE CAPITAL (ANNEXE 11 DU REGLEMENT DELEGUE (UE) N°2019/980 DE LA COMMISSION) 62

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITE COMPETENTE | 62 |
| 1.1 | <i>Personne responsable des informations contenues dans le Prospectus</i> | 62 |
| 1.2 | <i>Attestation de la personne responsable du Prospectus</i> | 62 |
| 1.3 | <i>Rapport d'expert</i> | 62 |
| 1.3.1 | Commissaire à la vérification de l'actif et du passif | 62 |
| 1.3.2 | Commissaire aux apports chargé d'apprécier les avantages particuliers | 62 |
| 1.3.3 | Commissaire aux comptes ad hoc | 62 |
| 1.4 | <i>Informations contenues dans le Prospectus provenant d'une tierce partie</i> | 62 |
| 1.5 | <i>Approbation de l'autorité compétente</i> | 62 |
| 2. | FACTEURS DE RISQUES PROPRES AUX VALEURS MOBILIERES | 63 |
| 2.1 | <i>Risque de dilution des participations des Investisseurs*</i> | 63 |
| 2.2 | <i>Risques liés à la perte de l'investissement</i> | 63 |
| 2.3 | <i>Risques liés à l'illiquidité des ADP2026 offertes à la souscription</i> | 64 |
| 2.4 | <i>Risques liés à une souscription inférieure à 75% pour chaque Tranche</i> | 64 |
| 3. | INFORMATIONS ESSENTIELLES | 65 |
| 3.1 | <i>Déclaration sur le fonds de roulement net</i> | 65 |
| 3.2 | <i>Capitaux propres et endettement</i> | 65 |
| 3.3 | <i>Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'Offre</i> | 66 |
| 3.3.1 | Intérêt du Groupe Pulsim | 67 |
| 3.3.2 | Intérêt des Investisseurs | 67 |
| 3.4 | <i>Raison de l'Offre et utilisation du produit</i> | 67 |
| 4. | INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIERES DESTINEES A ETRE OFFERTES | 68 |
| 4.1 | <i>Nature et catégorie</i> | 68 |
| 4.2 | <i>Droit applicable et tribunaux compétents</i> | 68 |
| 4.3 | <i>Forme des valeurs mobilières</i> | 68 |
| 4.4 | <i>Monnaie de l'émission des valeurs mobilières</i> | 68 |

| | | |
|--------|--|----|
| 4.5 | <i>Droits attachés aux valeurs mobilières</i> | 68 |
| 4.6 | <i>Résolutions, autorisations et approbation</i> | 71 |
| 4.7 | <i>Date prévue d'émission des valeurs mobilières</i> | 72 |
| 4.8 | <i>Restrictions à la libre négociabilité des valeurs mobilières</i> | 73 |
| 4.9 | <i>Réglementation en matière d'offres publiques</i> | 74 |
| 4.10 | <i>Offres publiques d'achat initiées par des tiers sur le capital de la Société durant le dernier exercice et l'exercice en cours</i> | 74 |
| 4.11 | <i>Régime fiscal applicable aux valeurs mobilières</i> | 74 |
| 4.11.1 | Résidents fiscaux de France..... | 75 |
| 4.11.2 | Personnes dont la résidence est située hors de France..... | 77 |
| 5. | MODALITES ET CONDITIONS DE L'OFFRE | 78 |
| 5.1 | <i>Conditions de l'Offre, calendrier prévisionnel et modalités de souscription</i> | 78 |
| 5.1.1 | Conditions de l'Offre..... | 78 |
| 5.1.2 | Montant total de l'Offre..... | 79 |
| 5.1.3 | Durée de l'Offre et procédure de souscription | 79 |
| 5.1.4 | Révocation de l'Offre..... | 82 |
| 5.1.5 | Réduction des souscriptions et mode de remboursement..... | 82 |
| 5.1.6 | Montant minimal et/ou maximal de souscription | 82 |
| 5.1.7 | Révocation des ordres de souscription..... | 82 |
| 5.1.8 | Versement des fonds et modalités de délivrance des valeurs mobilières..... | 82 |
| 5.1.9 | Publication des résultats de l'Offre..... | 82 |
| 5.1.10 | Procédure d'exercice des droits préférentiels de souscription, négociabilité des droits | 82 |
| 5.2 | <i>Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières</i> | 82 |
| 5.2.1 | Catégories de souscripteurs potentiels auxquels les valeurs mobilières sont offertes | 82 |
| 5.2.2 | Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance ou de quiconque entendrait passer un ordre d'achat ou de souscription de plus de 5% | 83 |
| 5.2.3 | Information préallocation..... | 83 |
| 5.2.4 | Notification aux souscripteurs | 83 |
| 5.3 | <i>Fixation du prix des valeurs mobilières</i> | 83 |
| 5.3.1 | Prix des valeurs mobilières | 83 |
| 5.3.2 | Procédure de publication du prix des valeurs mobilières..... | 83 |
| 5.3.3 | Restrictions ou suppression du droit préférentiel de souscription..... | 83 |
| 5.3.4 | Disparité de prix | 83 |
| 5.4 | <i>Services d'investissements</i> | 83 |
| 5.4.1 | Nom et adresse du ou des coordinateurs de l'Offre..... | 83 |
| 5.4.2 | Nom et adresse des intermédiaires en charge du service des titres et du service financier | 83 |
| 5.4.3 | Date à laquelle la convention de services d'investissements sera honorée | 85 |
| 6. | ADMISSION AUX NEGOCIATIONS ET MODALITES DE NEGOCIATION | 85 |
| 7. | DETENTEURS DE VALEURS MOBILIERES SOUHAITANT LES VENDRE | 85 |
| 7.1 | <i>Actionnariat de la Société à la date du Prospectus</i> | 85 |
| 7.2 | <i>Nombre et catégorie de valeurs mobilières offertes</i> | 86 |
| 7.3 | <i>Conventions de blocage</i> | 86 |
| 8. | DEPENSES LIEES A L'OFFRE..... | 86 |
| 9. | DILUTION..... | 86 |
| 9.1 | <i>Incidence de l'Offre sur les capitaux propres de la Société</i> | 86 |
| 9.2 | <i>Répartition du capital et des droits de vote</i> | 87 |
| 10. | INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES | 89 |
| 10.1 | <i>Conseillers ayant un lien avec l'Offre</i> | 89 |
| 10.2 | <i>Autres informations revues par le commissaire aux comptes</i> | 89 |

REMARQUES GÉNÉRALES

Avertissements

Informations prospectives

Le Prospectus contient des indications sur les perspectives et la stratégie de développement de la Société. Ces indications sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel ou de termes à caractère prospectif tels que « considérer », « envisager », « penser », « avoir pour objectif », « s'attendre à », « entendre », « devoir », « ambitionner », « estimer », « croire », « souhaiter », « pouvoir », ou, le cas échéant, la forme négative de ces mêmes termes, ou toute autre variante ou expression similaire. 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 la Société. Elles sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement technologique, économique, financier, concurrentiel et réglementaire. Ces informations sont mentionnées dans différents paragraphes du Prospectus et contiennent des données relatives aux intentions, aux estimations et aux objectifs de la Société concernant notamment les marchés, les produits, la stratégie, le déploiement commercial, la croissance, les résultats, la situation financière et la trésorerie de la Société. Les informations prospectives mentionnées dans le Prospectus sont données uniquement à la date d'approbation du Prospectus. Sauf obligation légale ou réglementaire qui s'appliquerait (notamment le règlement (UE) n°596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché), la Société ne prend aucun engagement de publier des mises à jour des informations prospectives contenues dans le Prospectus afin de refléter tout changement affectant ses objectifs ou les événements, conditions ou circonstances sur lesquels sont fondées les informations prospectives contenues dans le Prospectus.

Informations sur le marché et la concurrence

Le Prospectus contient des informations relatives à l'activité menée par la Société et à sa position concurrentielle. Certaines informations contenues dans le Prospectus sont des informations publiquement disponibles que la Société considère comme fiables mais qui n'ont pas été vérifiées par un expert indépendant. La Société ne peut garantir qu'un tiers utilisant des méthodes différentes pour réunir, analyser ou calculer des données sur les segments d'activités obtiendrait les mêmes résultats. Compte tenu d'un environnement technologique et concurrentiel particulièrement actif, il est possible que ces informations s'avèrent erronées ou ne soient plus à jour. L'activité de la Société pourrait en conséquence évoluer de manière différente de celle décrite dans le Prospectus. La Société ne prend aucun engagement de publier des mises à jour de ces informations, excepté dans le cadre de toute obligation législative ou réglementaire qui lui serait applicable, et notamment le règlement (UE) n°596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché.

Facteurs de risques

Les investisseurs sont invités à lire attentivement les facteurs de risques avant de prendre toute décision d'investissement. La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur les activités, les résultats, la situation financière ou les perspectives de la Société. En outre, d'autres risques, non encore identifiés ou considérés comme non significatifs par la Société à la date du Prospectus, pourraient également avoir un effet défavorable.

Arrondis

Certaines données chiffrées (y compris les données exprimées en milliers ou en millions) et pourcentages présentés dans le Prospectus ont fait l'objet d'arrondis. Le cas échéant, les totaux présentés dans le Prospectus peuvent légèrement différer de ceux qui auraient été obtenus en additionnant les valeurs exactes (non arrondies) de ces données chiffrées.

Sites Internet et liens hypertextes

Les références à tout site Internet et les contenus des liens hypertextes du Prospectus ne font pas partie du Prospectus et n'ont été ni examinées ni approuvées par l'Autorité des marchés financiers.

RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

Prospectus approuvé en date du 30 mars 2026 par l'AMF sous le numéro 26-066

Section 1 – INTRODUCTION ET AVERTISSEMENTS

| | |
|------------|--|
| 1.1 | Identification des valeurs mobilières offertes Libellé pour les actions : Hôtel Bailly 2 Golfs |
| 1.2 | Identification de l'émetteur Hôtel Bailly 2 Golfs (la « Société ») Siège social : 17, place des Etats-Unis – 75016 Paris Registre du commerce et des sociétés de Paris, numéro d'identification 941 422 099 Contacts : Téléphone : +33 1 42 89 02 03 Adresse électronique : contact@pulsim.fr Site internet : https://pulsim.fr/hb2g/ Code LEI : 969500E0MY9FZLHAK965 |
| 1.3 | Identité et coordonnées de l'autorité compétente qui approuve le prospectus Autorité des marchés financiers (AMF) 17, place de la Bourse 75082 Paris Cedex 02 |
| 1.4 | Date d'approbation du prospectus L'Autorité des marchés financiers a approuvé le prospectus le 30 mars 2026 sous le numéro 26-066 (le « Prospectus »). |
| 1.5 | Avertissements Ce résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus. Toute décision d'investir dans les valeurs mobilières concernées doit être fondée sur un examen de l'intégralité du Prospectus par l'investisseur. Si une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon le droit national, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire. Une responsabilité civile n'incombe qu'aux personnes qui ont présenté le résumé, y compris sa traduction, pour autant que le contenu du résumé soit trompeur, inexact ou incohérent, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, ou qu'il ne fournisse pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces valeurs mobilières. |

Section 2 – INFORMATIONS CLES SUR L'EMETTEUR

| 2.1 | <p>Émetteur des valeurs mobilières L'émetteur est la société Hôtel Bailly 2 Golfs, société anonyme de droit français ayant son siège social situé 17, place des Etats Unis – 75016 Paris. Son Président Directeur Général est Monsieur Javier Alvarez Roman. Le droit applicable et le pays d'origine de l'émetteur sont respectivement le droit français et la France.</p> <p>Principales activités La Société 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 de valeurs mobilières (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 au premier trimestre 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 m² sur la commune de Bailly-Romainvilliers dans la ZAC des Deux Golfs (le « Terrain ») moyennant le prix hors taxes de 11.700.000 euros, soit 14.040.000 euros toutes taxes comprises versé en trois tranches (3.500.000 euros à la date de signature de l'acte de vente, 5.000.000 euros le 29 décembre 2025, le solde devant être versé au plus tard le 24 septembre 2026) sur lequel sera construit l'Hôtel dont la livraison est estimée prévisionnellement le 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 aux termes d'un contrat de <i>management</i> à conclure avec un hôtelier. L'objectif du Projet est de procéder à la cession de l'actif « mur » et « fonds » de l'Hôtel dans les 3 mois de la livraison de celui-ci (estimée prévisionnellement au 30 septembre 2029), étant précisé qu'il n'est pas exclu que de façon opportuniste l'actif soit cédé « clé en mains » à tout autre moment (en fonction des offres d'acquisition reçues, le cas échéant, de la part d'un tiers acquéreur). En tout état de cause, une promesse de vente sur les ADP2026 assurant aux Investisseurs un taux de rendement interne de 9% est consentie au bénéfice de Financière B2G pendant toute la durée du Pacte d'Actionnaires ADP2026 (tel que ce terme est défini ci-après), une fois la période d'inaliénabilité de 12 mois expirée.</p> <p>Actionnariat à la date du Prospectus A la date d'approbation du Prospectus, le capital social de la Société est composé de 45.138 actions intégralement souscrites et entièrement libérées, réparties en 45.138 actions ordinaires :</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Actionnaire</th> <th>Nombre d'actions ordinaires</th> <th>Nombre de droits de vote</th> <th>% de détention</th> <th>% de droits de vote</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Financière B2G⁽¹⁾</td> <td style="text-align: center;">45.137</td> <td style="text-align: center;">45.137</td> <td style="text-align: center;">99,99%</td> <td style="text-align: center;">99,99%</td> </tr> <tr> <td>Monsieur Javier Alvarez Roman</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0,01%</td> <td style="text-align: center;">0,01%</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td style="text-align: center;">45.138</td> <td style="text-align: center;">45.138</td> <td style="text-align: center;">100%</td> <td style="text-align: center;">100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>⁽¹⁾ Société anonyme au capital social de 37.000 euros, dont le siège social est sis au 17, place des Etats-Unis, 75016 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 945 143 105, représentée par Monsieur Javier Alvarez Roman en sa qualité de Président Directeur Général, dont le capital est détenu à 99,99% par la société Pulsim et à 0,01% par Monsieur Javier Alvarez Roman, étant précisé que la société Pulsim est détenue à hauteur de 95% par Monsieur Javier Alvarez Roman et de 5% par Heraclès Investissement.</p> <p>Principaux dirigeants Le conseil d'administration de la Société est composé de cinq membres : Monsieur Javier Alvarez Roman, président directeur général de la Société, Monsieur Julien Benamout, Monsieur Vincent Mary, Madame Carole Holland et Monsieur Tristan d'Arthuys. Monsieur Vincent Mary est Directeur général opérationnel de Pulsim et Monsieur Julien Benamout est Directeur général investissement de Pulsim. Monsieur Vincent Mary et Monsieur Julien Benamout sont tous les deux salariés de Pulsim. Ils n'ont pas de mandat social au sein de Pulsim. Conformément aux statuts de la Société mis à jour le 20 février 2026, Madame Carole Holland et Monsieur Tristan d'Arthuys sont administrateurs indépendants au sens du Code de gouvernement d'entreprise Middenext.</p> <p>Identité des contrôleurs légaux des comptes D&W Audit & Conseils - 29 rue du Colisée – 75008 Paris, nommé dans le cadre de l'Offre en qualité de commissaire aux comptes <i>ad hoc</i> chargé d'auditer les comptes sociaux de la Société au 31 décembre 2025.</p> | Actionnaire | Nombre d'actions ordinaires | Nombre de droits de vote | % de détention | % de droits de vote | Financière B2G ⁽¹⁾ | 45.137 | 45.137 | 99,99% | 99,99% | Monsieur Javier Alvarez Roman | 1 | 1 | 0,01% | 0,01% | Total | 45.138 | 45.138 | 100% | 100% |
|-------------------------------|--|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------|---------------------|-------------------------------|--------|--------|--------|--------|-------------------------------|---|---|-------|-------|--------------|---------------|---------------|-------------|-------------|
| Actionnaire | Nombre d'actions ordinaires | Nombre de droits de vote | % de détention | % de droits de vote | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Financière B2G ⁽¹⁾ | 45.137 | 45.137 | 99,99% | 99,99% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Monsieur Javier Alvarez Roman | 1 | 1 | 0,01% | 0,01% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total | 45.138 | 45.138 | 100% | 100% | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|------------|--|
| 2.2 | <p>Informations financières clés concernant l'émetteur Constituée le 27 février 2025 et immatriculée le 4 mars 2025, la Société a arrêté son premier exercice social le 31 décembre 2025. La Société n'a pas eu d'autres activités que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les prises de participation directes et intégrales dans le capital social de ses filiales Hôtel B2G Murs et Hôtel B2G Fonds ; - la réalisation de l'augmentation de capital par compensation de créance en date du 27 novembre 2025 par émission de 8.138 actions ordinaires émises au prix unitaire de 865,08 euros, souscrites par Financière B2G par incorporation de la créance détenue par cette dernière au titre des Avances, d'un montant de 7.040.021,04 euros (l' « Augmentation de Capital par Compensation de Créance ») ; - la préparation et le lancement en juillet 2025, de l'augmentation de capital ADP2025 par émission de 10.124 ADP2025 au prix unitaire de 821,79 euros, par voie d'offre au public avec un ticket minimum de 100.000 euros, d'un montant de 8.319.801,96 euros (en cas de réalisation à 100%), dont la réalisation interviendra avant la réalisation de la Tranche n°1 de l'Offre (l' « Augmentation de Capital ADP2025 ») (i.e. avant le 30 avril 2026) et est |
|------------|--|

garantie par Financière B2G qui s'est engagé à souscrire à l'Augmentation de Capital ADP2025 le cas échéant afin de garantir le succès de l'émission à hauteur de 75% ;

- la préparation de l'Offre, objet du présent Prospectus.

Le montant total de l'Augmentation de Capital par Compensation de Créance et de l'Augmentation de Capital ADP2025 sera de 15.359.823,00 euros, dont 15.341.561 euros seront affectés au poste « prime d'émission ».

Les informations financières clés auditées au 31 décembre 2025 sont les suivantes :

Tableau 1

Compte de résultat pour les entités non financières (titres de capital)

| | Année (31/12/2025) | Année -1 | Année -2 | Intermédiaire (30/11/2025) | Valeur intermédiaire pour la même période de l'année précédente, pour comparaison |
|---|-----------------------|----------|----------|-------------------------------|---|
| Total des recettes | 1 € | Néant | Néant | 1 € | N/A |
| Résultat d'exploitation ou autre indicateur similaire de la performance financière utilisé par l'émetteur dans les états financiers | -184 187 € | Néant | Néant | -98 490 € | N/A |
| Résultat net (pour les états financiers consolidés, résultat net attribuable aux détenteurs de capital de la société mère) | -184 187 € | Néant | Néant | -98 570 € | N/A |
| Croissance des recettes d'une année sur l'autre | | Néant | Néant | | N/A |
| Marge bénéficiaire d'exploitation | | Néant | Néant | | N/A |
| Marge bénéficiaire nette | | Néant | Néant | | N/A |
| Résultat par action | -4,1 €/action | Néant | Néant | -2,2 €/action | N/A |

Tableau 2

Bilan pour les entités non financières (titres de capital)

| | Année (31/12/2025) | Année -1 | Année -2 | Intermédiaire (30/11/2025) |
|---|-----------------------|----------|----------|-------------------------------|
| Total de l'actif | 7 059 198 € | Néant | Néant | 7 079 838 € |
| Total des capitaux propres | 6 892 834 € | Néant | Néant | 6 978 451 € |
| Dette financière nette (dette à long terme plus dette à court terme moins trésorerie) | -854 366 € | Néant | Néant | 10 121 € |

Tableau 3

Etat des flux de trésorerie pour les entités non financières (titres de capital)

| | Année (31/12/2025) | Année -1 | Année -2 | Intermédiaire (30/11/2025) |
|--|-----------------------|----------|----------|-------------------------------|
| Flux de trésorerie nets pertinents attribuables aux activités opérationnelles et/ou flux de trésorerie provenant des activités d'investissement et/ou flux de trésorerie attribuables aux activités de financement | 854 366 € | Néant | Néant | 6 € |

Au regard de la situation au 31 décembre 2025, les évolutions des principaux agrégats par rapport à la situation intermédiaire au 30 novembre 2025 sont expliquées comme suit.

Le résultat d'exploitation passe de -98.490 euros au 30 novembre 2025 à -184.187 euros au 31 décembre 2025 soit une variation de -85.697 euros, essentiellement due à la constatation de provisions pour factures non parvenues en lien avec des prestations d'avocats dans le cadre de l'Offre. Le résultat net et le résultat par action suivent la même évolution (aucune évolution du nombre d'actions de la Société entre le 30 novembre 2025 et le 31 décembre 2025 à 45.138 actions).

Les mouvements ayant impacté l'actif et le passif entre le 30 novembre 2025 et le 31 décembre 2025 s'expliquent principalement par une remontée de trésorerie vers la Société provenant de la filiale Hôtel B2G Murs par une diminution du compte courant entre la Société et Hôtel B2G Murs, soit une diminution de 875.000 euros des créances rattachées à des participations par rapport au 30 novembre 2025, et une augmentation de 854.360 euros de la trésorerie par rapport au 30 novembre 2025.

Ainsi, dans le cadre d'une gestion optimisée de la trésorerie de la Société et de ses filiales, encadrée par 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^{er} juillet 2025, à laquelle la Société a adhéré le 1^{er} juillet 2025 (la « **Convention de Gestion de Trésorerie Pulsim** »), la Trésorerie excédentaire au 30 novembre 2025 de la filiale Hôtel B2G Murs a fait l'objet d'une centralisation sur le mois de décembre 2025. Il est précisé qu'en janvier 2026, cette trésorerie est redescendue vers sa filiale Hôtel B2G Murs, pour lui permettre de faire face à ses obligations contractuelles, à savoir principalement le paiement de la deuxième tranche du prix du Terrain pour un montant de 5 millions d'euros.

Ainsi le total de l'actif est relativement stable (augmentation de 20 k€) et s'établit à environ 7 millions d'euros. Il se compose principalement de créances rattachées à des participations envers Hôtel B2G Murs qui s'établissent à 6.184.832 euros au 31 décembre 2025 et de disponibilités à hauteur de 854.366 euros au 31 décembre 2025.

Le total des capitaux propres s'établit à 6.892.834 euros au 31 décembre 2025 en diminution de -85.697 euros par rapport au 30 novembre 2025, en lien avec l'évolution du résultat net entre les deux périodes. Les dettes financières nettes s'établissent à -854.366 euros au 31 décembre 2025, contre 10.121 euros au 30 novembre 2025 en lien avec l'évolution des disponibilités expliquées ci-dessus.

Informations financières pro forma

La Société n'a pas établi d'informations financières pro forma.

Réserves sur les informations financières historiques

Néant.

2.3

Principaux risques propres à l'émetteur

Les Investisseurs sont invités à lire attentivement les principaux risques décrits ci-après ainsi que l'ensemble des autres informations contenues dans le présent Prospectus. La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur sa situation financière ou ses résultats.

Les premiers risques présentés sont les risques propres à la Société. Sont également présentés les risques liés à l'activité et à la stratégie de la Société et les risques liés au secteur d'activité dans lequel elle évolue.

La Société considère qu'il n'y a pas, à la date du Prospectus, d'autres risques significatifs hormis ceux présentés. Avec le temps, de nouveaux risques pourraient apparaître et ceux présentés évoluer. Conformément à l'article 16 du règlement « Prospectus », les facteurs de risque ci-après sont classés par ordre décroissant suivant leur importance. Ce classement intègre les politiques de gestion des risques mises en œuvre afin de limiter la probabilité et l'impact des risques.

| Nature des risques | Degré de criticité du risque net |
|---|----------------------------------|
| Risques propres à la Société | |
| Risques liés à la valorisation des actions de la Société* (La valorisation des actions de la Société est déterminée selon la méthode de l'Actif Net Réévalué, en fonction de la valorisation de l'actif foncier réalisée par un expert indépendant et des comptes intermédiaires au 30 novembre 2025 audités par un commissaire aux comptes désigné à cet effet.) | Elevé |
| Risques liés à l'absence de détention d'actifs à l'exclusion des participations (A la date du présent Prospectus, la Société n'a pas réalisé d'investissements et ne détient pas d'actifs, à l'exclusion de sa participation directe et intégrale dans le capital social de ses filiales Hôtel Bailly 2 Golfs Murs et Hôtel Bailly 2 Golfs Fonds.) | Elevé |
| Risques inhérents à l'absence de comptes historiques de la Société (La Société ayant été constituée le 27 février 2025 et immatriculée le 4 mars 2025, elle dispose uniquement de comptes sociaux au 31 décembre 2025 audités par D&W Audit & Conseils, commissaire aux comptes ad hoc désigné pour les besoins de l'Offre.) | Modéré |

| | |
|---|--------|
| Risques liés au contrôle indirect de la Société par Monsieur Javier Alvarez Roman (Monsieur Javier Alvarez Roman, également Président Directeur Général de la Société, est le contrôlant au plus haut niveau du Groupe Pulsim, et les Investisseurs n'auront pas vocation à détenir la majorité du capital social et des droits de vote de la Société à l'issue de la réalisation de chaque Tranche de l'Offre.) | Modéré |
| Risques liés à la dépendance à l'égard du Groupe Pulsim (Pulsim et Hôtel B2G Murs, filiale détenue à 100% par la Société, ont conclu diverses conventions de prestation de services en date du 30 septembre 2025 et Hôtel B2G Fonds, deuxième filiale détenue à 100% par la Société, a conclu le 31 octobre 2025 avec Pulsim, une convention visant à bénéficier de l'accompagnement de Pulsim dans la gestion de l'exploitation de l'Hôtel.) | Modéré |
| Risques liés à l'activité et à la stratégie de la Société | |
| Risques liés à l'activité de la Société (L'activité de la Société est soumise à certains risques découlant de la réglementation en vigueur, de la multiplicité des intervenants et des autorisations administratives nécessaires.) | Modéré |
| Risques liés à la Société (La Société pourrait éprouver des difficultés à mener le Projet jusqu'à son terme, par manque de ressources financières ou en cas d'estimation incomplète ou erronée dans le business plan.) | Modéré |
| Risque opérationnel (L'activité d'exploitation locative d'actifs commerciaux présente un risque de frais supplémentaires imprévus.) | Modéré |
| Risques liés aux charges de la Société (Il est possible que le business plan arrêté par la Société en date du 30 novembre 2025 comprenne une estimation incomplète voire erronée des dépenses et frais visés, ce qui pourrait diminuer la rentabilité du Projet.) | Modéré |
| Risques liés à l'endettement (S'agissant des travaux de construction de l'Hôtel, leur financement sera assuré par d'autres levées de fonds et un ou plusieurs prêts bancaires amortissables à souscrire par Hôtel B2G Murs et/ou Hôtel B2G Fonds, correspondant à environ 66% du coût de revient total des constructions de l'Hôtel, pour une livraison estimée prévisionnellement au 30 septembre 2029.) | Modéré |
| Risques liés à la perte d'une personne clé (L'attractivité du Groupe Pulsim est intrinsèquement liée à la personne de Monsieur Javier Alvarez Roman, figure reconnue de l'investissement immobilier français et associé fondateur de Pulsim.) | Modéré |
| Risques liés au secteur d'activité du Groupe | |
| Risques liés au marché immobilier (La concurrence sur le marché de l'investissement immobilier est forte et les acteurs sont nombreux. Cela peut entraîner une pression sur les marges et la perte de parts de marché.) | Modéré |

Section 3 – INFORMATIONS CLES SUR LES VALEURS MOBILIERES

| | |
|-----|---|
| 3.1 | <p>Principales caractéristiques des valeurs mobilières</p> <p>Nature et catégorie des valeurs mobilières L'Offre porte sur des actions de préférence de catégorie « ADP2026 » de la Société (les « ADP2026 »).</p> <p>Devise d'émission, dénomination, valeur nominale, nombre et échéance des valeurs mobilières émises Devise d'émission : Euro Libellé pour les actions : Hôtel Bailly 2 Golfs L'Offre porte sur un nombre de 21.523 ADP2026 à émettre par la Société dans le cadre de l'Offre, à un prix de souscription de 821,66 euros, soit une valeur nominale d'un (1) euro et une prime d'émission de 820,66 euros.</p> <p>Droits attachés aux valeurs mobilières Dispositions générales Chaque action donne droit à une voix. Chaque action donne, en outre, droit dans les bénéfices et l'actif social à une part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente. Les actionnaires ne sont responsables des pertes qu'à concurrence de leurs apports. Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe. La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux Statuts et aux décisions des assemblées générales. Les héritiers, créanciers, ayants droit ou autre représentant d'un actionnaire ne peuvent requérir l'apposition de scellés sur les biens et valeurs de la Société, ni en demander le partage ou la licitation. Ils ne peuvent en aucun cas s'immiscer dans les actes de son administration. Ils doivent pour l'exercice de leurs droits s'en remettre aux inventaires sociaux et aux décisions des assemblées générales. Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, ou encore en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution d'actions, ou en conséquence d'une augmentation ou d'une réduction du capital, d'une fusion ou de toute autre opération, les titulaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis ne pourront exercer ce droit qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du regroupement et, le cas échéant, de l'achat ou de la vente des actions nécessaires. Les ADP2026 ont les mêmes droits que ceux attachés aux ADP2025. Au même titre que les détenteurs d'actions ordinaires de la Société, les porteurs d'ADP2025 et d'ADP2026 seront actionnaires de la Société. Néanmoins, leurs droits de vote aux assemblées générales seront limités.</p> <p>Promesse unilatérale de vente au profit de Financière B2G Chacun des 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% : $PSI \times (1 + TRI)^{n/365}$ / 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%.</p> <p>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 : $PSI \times (1 + TRI)^{n/365}$ (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.</p> <p>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 : $PSI \times (1 + TRI)^{n/365}$ (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.</p> |
|-----|---|

| | |
|-----|---|
| | <p>"TRI" est égal à 0,09, soit un taux de rendement interne annualisé de 9%.</p> <p>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.</p> <p>(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.</p> <p>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.</p> <p>(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.</p> <p>Il est précisé que les ADP2025 ne sont pas prioritaires sur les ADP2026 en cas de versement d'un Prix Préférentiel.</p> <p>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 provisionnellement 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - TRI de 7% en cas de revente à un Prix de 210,7 m€, - TRI de 5% en cas de revente à un Prix de 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€. <p>étant précisé qu'un TRI positif sera assuré aux Investisseurs tant que le Prix sera supérieur à 197,2 m€.</p> <p>Droits de vote aux assemblées générales</p> <p>Les droits de vote des porteurs d'ADP2026 sont restreints ou nuls aux assemblées générales.</p> <p>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.</p> <p>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 aux dites assemblées.</p> <p>Il est précisé, conformément aux dispositions des statuts de la Société mis à jour le 20 février 2026, que les décisions spéciales (les « Décisions Spéciales ») listées ci-dessous (cette liste étant limitative) devront être prises en assemblée générale ordinaire à la majorité des voix ou dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance, à l'exception des Décisions Spéciales (e), (f) et (g) qui seront prises à la majorité qualifiée des deux tiers. Ces assemblées générales ordinaires pourront être convoquées, par des actionnaires représentant au moins 5% des actions ordinaires.</p> <p>Décisions Spéciales</p> <p>Le Directeur Général, ainsi que tout éventuel Directeur Général délégué, ou le Conseil d'administration, ne pourront prendre, voter pour le compte de la Société en faveur de, ou mettre en œuvre, sans l'accord préalable ou décision des actionnaires, les décisions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) la conclusion de tout nouvel accord d'associés relativement aux Filiales qui viendrait dégrader les droits financiers des actionnaires, au-delà du simple effet de la dilution ; (b) tout acte de disposition de titres des Filiales en dehors d'un transfert réalisé dans le cadre d'un mécanisme contractuel ou statutaire de cession forcée (p. ex. <i>drag along</i>) ; (c) toute souscription d'emprunt bancaire par la Société ; (d) la conclusion de toute convention intervenant entre la Société et soit ses actionnaires détenant plus de 10% de son capital, soit un de ses dirigeants. S'agissant des conventions déjà conclues telles que celles relatives aux missions d'asset management (assistance à la gestion financière et immobilière de la Société et de ses Filiales, supervision des conseillers juridiques et fiscaux, conseil en financement, etc.) et de property management (gestion locative et technique, relation avec le(s) locataires et son suivi, gestion des charges et de l'exploitation), les modifications substantielles seront soumises aux Décisions Spéciales ; (e) l'acquisition par la Société de tout actif amortissable ; (f) l'embauche de salarié par la Société ; (g) la rémunération des mandataires sociaux de la Société ; (h) la définition du sens du vote de la Société lors de toute assemblée d'associés des Filiales relativement (i) à l'approbation des comptes annuels, (ii) à la rémunération des dirigeants, (iii) à l'embauche de salariés et (iv) à toute modification statutaire significative. <p>Restrictions au libre transfert des valeurs mobilières</p> <p>Conformément au Pacte d'Actionnaires ADP2026 à conclure avec les Investisseurs, les ADP2026 pourront être transférées à l'expiration d'une période d'inaliénabilité de 12 mois à compter de l'émission des ADP2026 dans le cadre de l'exercice de la promesse unilatérale de vente au profit de Financière B2G ou en cas de cession de la totalité des actions de la Société à un Acquéreur 100%, et pourront être transférées à tout actionnaire ou tiers, sous réserve du respect de la procédure d'agrément prévue par le Pacte d'Actionnaires ADP2026.</p> <p>Rang des valeurs mobilières dans la structure du capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité</p> <p>N/A</p> <p>Politique de dividendes ou de distribution</p> <p>A la date du Prospectus, la Société n'envisage pas de distribuer de dividende jusqu'à la livraison de l'Hôtel, estimée provisionnellement au 30 septembre 2029. Selon le plan d'affaires prévisionnel, les filiales de la Société, Hôtel B2G Murs et Hôtel B2G Fonds, seraient en mesure de distribuer des dividendes à la Société à l'issue d'une durée d'un an minimum d'exploitation de l'Hôtel. La Société pourrait alors distribuer des dividendes à ses actionnaires à l'issue de l'exercice suivant (soit 2 ans environ après la livraison de l'Hôtel).</p> |
| 3.2 | <p>Lieu et négociation des valeurs mobilières</p> <p>Les ADP2026 ne seront pas admises à la négociation sur un marché de titres financiers réglementé français ou étranger ou un système multilatéral de négociation organisé. Elles ne sont ni ne seront liquides. Aucune perspective d'admission sur un quelconque marché n'est envisagée.</p> <p>Date de jouissance</p> <p>Les ADP2026 seront assimilables dès leur émission aux actions existantes de la Société.</p> |
| 3.3 | <p>Garantie</p> <p>Si le montant total levé devait <i>in fine</i> 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> (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. <p>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^{er} juillet 2025, à laquelle la Société a adhéré le 1^{er} juillet 2025 (la « Convention de Gestion de Trésorerie Pulsim »).</p> <p>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 <i>sourcing</i> et de montage (2M€) et de pilotage opérationnel et d'AMO (3M€). Cela n'aurait pas d'incidence sur le calendrier du Projet.</p> <p>Dans le cas où le montant levé dans le cadre de l'Offre serait inférieur à 12.684.588,18 € (c'est-à-dire 17.684.588,18 € desquels seraient déduits les 5M€), 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.</p> <p>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.</p> |
| 3.4 | <p>Les principaux risques spécifiques aux valeurs mobilières sont les suivants :</p> |

| Nature des risques | Degré de criticité du risque net |
|---|----------------------------------|
| Risques de dilution des participations des Investisseurs (L'Offre étant structurée en quatre Tranches successives et d'autres levés de fonds étant nécessaires pour financer les travaux de construction de l'Hôtel, il existe un risque de dilution des Investisseurs à l'issue de la réalisation de chaque Tranche suivante.) | Elevé |
| Risques liés à la perte de l'investissement (Il existe un risque pouvant conduire à des pertes totales ou partielles en capital ou à une mauvaise rentabilité en cas d'échec des activités développées par la Société.) | Modéré |
| Risques liés à l'illiquidité des ADP2026 offertes à la souscription (Le Pacte d'Actionnaires ADP2026 à conclure avec les Investisseurs à l'issue de la réalisation de chaque Tranche contiendra une clause portant interdiction et restriction de la cession des ADP2026, à savoir une période d'inaliénabilité d'un an à compter de la réalisation de chaque Tranche de l'Offre applicable aux ADP2026.) | Modéré |

Section 4 - INFORMATIONS CLES SUR L'OFFRE AU PUBLIC DE VALEURS MOBILIERES

4.1

Conditions et calendrier indicatif de l'Offre

L'Investisseur pourra 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 lui 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 (l'« Agent Lié »), 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.

Souscription minimum : vingt mille cinq cent quarante et un euros et cinquante centimes (20.541,50€) correspondant à vingt-cinq (25) ADP2026.

Souscription maximum : néant.

Toute souscription reçue est irrévocable.

Calendrier indicatif de l'opération

| | |
|---|-------------------------------|
| Assemblée générale de la Société décidant de l'Offre | 27 mars 2026 |
| Approbation du Prospectus par l'AMF | 30 mars 2026 |
| 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% | |
| 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 | |
| Décision du Conseil d'administration fixant définitivement le montant de la Tranche n°1 et le nombre d'ADP2026 de la Tranche n°1 : | |
| - En cas de souscription inférieure à 75%, constatation par le Conseil d'administration de la caducité de la Tranche n°1 | |
| - 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 | |
| - 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 | |
| | 30 avril 2026 |
| Règlement livraison des ADP2026 de la Tranche n°1 | |
| 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% | |
| 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 ^{er} mai 2026 |
| Clôture de la période de souscription de la Tranche n°2 | |
| Décision du Conseil d'administration fixant définitivement le montant de la Tranche n°2 et le nombre d'ADP2026 de la Tranche n°2 : | |
| - En cas de souscription inférieure à 75%, constatation par le Conseil d'administration de la caducité de la Tranche n°2 | |
| - 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 | |
| - 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 | |
| | 31 juillet 2026 |
| Règlement livraison des ADP2026 de la Tranche n°2 | |
| 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% | |
| 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 ^{er} août 2026 |
| Clôture de la période de souscription de la Tranche n°3 | |
| Décision du Conseil d'administration fixant définitivement le montant de la Tranche n°3 et le nombre d'ADP2026 de la Tranche n°3 : | |
| - En cas de souscription inférieure à 75%, constatation par le Conseil d'administration de la caducité de la Tranche n°3 | |
| - 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 | |
| - 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 | |
| | 31 octobre 2026 |
| Règlement livraison des ADP2026 de la Tranche n°3 | |
| Tranche n°4 d'un montant total brut de 6.417.164,60 euros | |
| Décision d'ouverture de la Tranche n°4 | 1 ^{er} novembre 2026 |
| Ouverture de la période de souscription de la Tranche n°4 | 1 ^{er} novembre 2026 |
| Clôture de la période de souscription de la Tranche n°4 | |
| 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 | |
| | 25 mars 2027 |
| Règlement livraison des ADP2026 de la Tranche n°4 | |

La durée totale de souscription de l'ensemble des Tranches ne pourra dépasser 12 mois à compter de la date d'approbation du Prospectus.

La Société publiera un supplément au Prospectus au sens de l'article 23 du règlement (UE) 2017/1129, devant être lu conjointement avec le présent Prospectus, à l'issue de la réalisation de chaque Tranche.

Modalités de souscription

Pour être recevables, les dossiers de souscription devront être reçus par la plateforme de Pulsim & Partners 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.

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.

Montant et pourcentage de la dilution résultant immédiatement de l'Offre

Le tableau suivant récapitule la répartition du capital et des droits de vote avant la réalisation de l'Offre.

| Actionnaire | Nombre d'actions ordinaires | Nombre de droits de vote | % de détention | % de droits de vote |
|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------|---------------------|
| Financière B2G ⁽¹⁾ | 45.137 | 45.137 | 99,99% | 99,99% |
| Monsieur Javier Alvarez Roman | 1 | 1 | 0,01% | 0,01% |
| Total | 45.138 | 45.138 | 100% | 100% |

⁽¹⁾ Société anonyme au capital social de 37.000 euros, dont le siège social est sis au 17, place des Etats-Unis, 75016 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 945 143 105, représentée par Monsieur Javier Alvarez Roman en sa qualité de Président Directeur Général, dont le capital est détenu à 99,99% par la société Pulsim et à 0,01% par Monsieur Javier Alvarez Roman.

Le tableau suivant récapitule la répartition du capital et des droits de vote en cas de souscription à l'Offre à 100%.

| 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 |
| Après la Tranche n°1 | | | | | | |
| Financière B2G | 45 138 | 0 | 0 | 45 138 | 79,49% | 79,49% |
| Investisseurs ADP2025 ⁽¹⁾ | 0 | 10 124 | 0 | 10 124/0 ⁽²⁾ | 17,83% | 17,83%/0% ⁽²⁾ |
| Investisseurs ADP2026 | 0 | 0 | 1 521 | 1 521/0 ⁽³⁾ | 2,68% | 2,68%/0% ⁽³⁾ |
| Total à l'issue de la Tranche n°1 | 45 138 | 10 124 | 1 521 | 56 783 | 100,00% | 100,00% |
| Après la Tranche n°2 | | | | | | |
| Financière B2G | 45 138 | 0 | 0 | 45 138 | 70,44% | 70,44% |
| Investisseurs ADP2025 ⁽¹⁾ | 0 | 10 124 | 0 | 10 124/0 ⁽²⁾ | 15,80% | 15,80%/0% ⁽²⁾ |
| Investisseurs ADP2026 | 0 | 0 | 8 814 | 8 814/0 ⁽³⁾ | 13,76% | 13,76%/0% ⁽³⁾ |
| Total à l'issue de la Tranche n°2 | 45 138 | 10 124 | 8 814 | 64 076 | 100,00% | 100,00% |
| Après la Tranche n°3 | | | | | | |
| Financière B2G | 45 138 | 0 | 0 | 45 138 | 65,44% | 65,44% |
| Investisseurs ADP2025 ⁽¹⁾ | 0 | 10 124 | 0 | 10 124/0 ⁽²⁾ | 14,68% | 14,68%/0% ⁽²⁾ |
| Investisseurs ADP2026 | 0 | 0 | 13 713 | 13 713/0 ⁽³⁾ | 19,88% | 19,88%/0% ⁽³⁾ |
| Total à l'issue de la Tranche n°3 | 45 138 | 10 124 | 13 713 | 68 975 | 100,00% | 100,00% |
| Après la Tranche n°4 | | | | | | |
| Financière B2G | 45 138 | 0 | 0 | 45 138 | 58,78% | 58,78% |
| Investisseurs ADP2025 ⁽¹⁾ | 0 | 10 124 | 0 | 10 124/0 ⁽²⁾ | 13,18% | 13,18% ⁽²⁾ |
| Investisseurs ADP2026 | 0 | 0 | 21 523 | 21 523/0 ⁽³⁾ | 28,03% | 28,03% ⁽³⁾ |
| Total à l'issue de la Tranche n°4 | 45 138 | 10 124 | 21 523 | 76 785 | 100,00% | 100,00% |

⁽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.

Financière B2G n'a pas vocation à souscrire aux ADP2026 qui sont offertes au public et n'a signé aucun engagement de souscription des ADP2026.

4.2

Raisons d'établissement de ce prospectus

Contexte de l'Offre

L'objet social de la Société est de détenir et gérer ses participations dans les sociétés Hôtel B2G Murs et Hôtel B2G Fonds dont elle détient l'intégralité du capital et qui ont été constituées pour les besoins du Projet.

Depuis l'Augmentation de Capital par Compensation de Créance et à la date du présent Prospectus, le capital social de la Société est de 45.138 actions ordinaires. Financière B2G détient 45.137 actions ordinaires de la Société et Javier Alvarez Roman détient 1 action ordinaire de la Société qu'il s'est engagé à céder à Financière B2G consécutivement à la réalisation de l'Augmentation de Capital ADP2025 devant intervenir avant la réalisation de la Tranche n°1 de l'Offre, la clause d'inaliénabilité prévue par le Pacte d'Actionnaires ADP2025 n'étant pas applicable à ce transfert.

Hôtel B2G Murs était bénéficiaire d'une promesse synallagmatique de vente conclue le 21 mars 2025 avec Euro Disney Associés, aux termes de laquelle Euro Disney Associés s'était irrévocablement engagée à vendre et Hôtel B2G Murs s'était irrévocablement engagée à acquérir, sous conditions suspensives, le Terrain, sur lequel sera construit l'Hôtel.

Le 24 septembre 2025, Hôtel B2G Murs a acquis le Terrain au prix hors taxes de 11.700.000 euros, soit 14.040.000 euros toutes taxes comprises versé en trois tranches (3.500.000 euros à la date de signature de l'acte de vente, 5.000.000 euros le 29 décembre 2025, le solde devant être versé au plus tard le 24 septembre 2026), sur lequel sera construit l'Hôtel. A ce jour, la Marie de Bailly-Romainvilliers a délivré un permis de construire (purgé de tout recours) le 3 décembre 2024, lequel a été transféré à Hôtel B2G Murs le 26 mars 2025. Un Permis de Construire Modificatif sera déposé au premier trimestre 2026 par Hôtel B2G Murs à la Mairie de Bailly-Romainvilliers.

Afin de financer en partie l'acquisition du Terrain, la société Financière B2G a émis un Emprunt Obligataire d'un montant nominal de 7.999.000 euros dont 7.040.021,04 euros ont été apportés de manière successive par Financière B2G à la Société, sous forme d'Avances, lesquelles ont été remboursées dans le cadre de l'Augmentation de Capital par Compensation de Créance de la Société en date du 27 novembre 2025 d'un montant de 7.040.021,04 euros, Hôtel B2G ayant apporté à son tour ce montant à Hôtel B2G Murs sous forme d'avances en compte courant d'associé.

Coût du Projet

Il est précisé que le coût de revient total du Projet (murs et fonds) est estimé à 215 millions d'euros environ. L'Emprunt Obligataire (qui arrivera à échéance le 31 décembre 2027), l'Augmentation de Capital ADP2025 et l'Offre y contribuent à hauteur de 30 millions d'euros nets de frais de levée. La Société devra donc procéder à d'autres levées de fonds et les filiales devront souscrire à des prêts bancaires en vue de permettre le financement du Projet. La Société devra lancer une nouvelle offre au public d'un montant d'environ 32 millions d'euros en 2027 et Hôtel B2G Murs devra souscrire à un prêt bancaire à hauteur d'environ 132 millions d'euros pour financer les coûts liés aux murs de l'Hôtel. Financière B2G devra émettre un nouvel emprunt obligataire d'environ 8 millions d'euros en 2027 et Hôtel B2G Fonds devra souscrire à un prêt bancaire d'environ 11 millions d'euros pour financer les coûts liés à l'exploitation du fonds de commerce de l'Hôtel. Les prêts bancaires à souscrire par les filiales correspondent environ à 66% du coût de revient total des constructions de l'Hôtel, pour une livraison estimée prévisionnellement au 30 septembre 2029.

Débloquage de l'investissement

Au même titre que pour les titulaires d'ADP2025, un pacte d'actionnaires sera conclu avec les Investisseurs prévoyant le débouclage de leur investissement sous différentes formes (le « **Pacte d'Actionnaires ADP2026** ») :

- exercice par Financière B2G d'une promesse de vente sur les ADP2026 à l'issue de la période d'inaliénabilité d'un an à compter de la réalisation de chaque Tranche de l'Offre, à un prix faisant ressortir un taux de rendement interne (TRI) annualisé de 9% ;
- rachat de 100% des actions de la Société par un acquéreur à l'issue de la période d'inaliénabilité d'un an à compter de la réalisation de chaque Tranche de l'Offre, à un prix faisant ressortir un taux de rendement interne (TRI) annualisé de 9% ;
- attribution d'un boni préférentiel dans l'hypothèse de la liquidation de la Société, elle-même précédée de la cession des sociétés Hôtel B2G Murs et/ou Hôtel B2G Fonds et/ou de la liquidation des sociétés Hôtel B2G Murs et/ou Hôtel B2G Fonds après cession de leurs actifs, faisant ressortir un taux de rendement interne (TRI) annualisé de 9%.

Utilisation et montant net estimé du produit :

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.

Conformément au business plan arrêté par la Société en date du 30 novembre 2025, les besoins de financement estimés de la Société se synthétisent comme suit :

- 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 : 8.850.360 euros (22,65% de ce montant devant être alloué à la rémunération du promoteur immobilier, 59,94% à la rémunération des architectes et 17,41% à la rémunération du bureau de contrôle et des bureaux d'étude) ;
- Honoraires de conseils et frais généraux (en ce compris les missions de *sourcing* et de montage et les missions de pilotage opérationnel et d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) réalisées par Pulsim) : 6.694.450,18 euros (61,20% de ce montant devant être alloué au paiement des honoraires liés à la gestion des travaux, 37,30% au paiement des honoraires liés à l'acquisition, le solde correspondant au paiement d'autres frais) ;
- Commissions et frais de levées de fonds relatifs à l'Offre : 2.139.778 euros ;

soit 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.

Prise ferme

Aucune prise ferme n'a été ni ne sera consentie à/par la Société.

Description de tout conflit d'intérêts important concernant l'Offre ou l'admission à la négociation décrit dans le Prospectus

A la date du présent Prospectus, la Société est détenue à hauteur de 99,99% du capital social par Financière B2G, Monsieur Javier Alvarez Roman détenant 0,01% du capital social. Financière B2G est elle-même détenue par Pulsim, à hauteur de 99,99% du capital social et par Monsieur Javier Alvarez Roman, qui détient 0,01% du capital social. Ce dernier détient indirectement la Société, puisqu'il est également actionnaire de Pulsim, société mère du Groupe, directement, à hauteur de 95% du capital social, et indirectement, via Heraclès Investissement (RCS Paris 479 898 611), dont il est actionnaire majoritaire, qui détient 5% du capital social de Pulsim. Monsieur Javier Alvarez Roman, fondateur et Président Directeur Général de la Société, est donc le contrôlant au plus haut niveau du Groupe Pulsim, et la Société entend s'appuyer sur ses compétences et sa reconnaissance dans le secteur de l'investissement immobilier français afin de mener à bien le Projet. Plus particulièrement, elle s'appuiera sur le comité de direction du Groupe Pulsim, dont font également partie Monsieur Julien Benamout et Monsieur Vincent Mary, administrateurs de la Société.

La Société et l'Agent Lié ont un actionnaire et un représentant légal commun, Monsieur Javier Alvarez Roman. Dans le cadre de l'Offre, Tylia Invest facture une commission de succès à la Société en pourcentage des montants collectés dont cinq pour cent (5%) TTI est rétrocédé à l'Agent Lié au titre de la réalisation du service de placement non garanti de l'Offre.

Pulsim & Partners, en qualité d'Agent Lié de Tylia Invest, doit respecter la procédure de prévention et de gestion des conflits d'intérêts de Tylia Invest, qui a formalisé un dispositif de prévention et de gestion des conflits d'intérêts applicable à l'ensemble de ses membres dont les agents liés font partie intégrante. Le corpus documentaire comprend notamment une politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts publiée sur la plateforme mise à disposition de Pulsim & Partners et disponible en téléchargement à l'adresse url suivante :

https://app.pulsimandpartners.fr/doc/Politique_de_prevention_et_de_gestion_des_conflits_dinterets.pdf, ainsi qu'une analyse relative aux conflits d'intérêts potentiels retranscrite dans la fiche « transparence sur les intérêts détenus par le PSI et/ou son Agent lié dans le projet proposé » auxquelles les investisseurs sont invités à se reporter.

Déclaration sur le fonds de roulement :

Au 31 décembre 2025, la trésorerie de la Société est de 854.366 euros. Depuis le 31 décembre 2025, la trésorerie de la Société a été redescendue vers sa filiale Hôtel B2G Murs au début du mois de janvier 2026, pour permettre à Hôtel B2G Murs de faire face à ses obligations contractuelles, à savoir principalement le paiement de la deuxième tranche du prix du Terrain pour un montant de 5 millions d'euros. Ainsi, la trésorerie de la Société ressort créditrice, au 31 janvier 2026, à 2.535 euros.

En conséquence, le fonds de roulement net de la Société est insuffisant pour couvrir les besoins de la Société pour les douze mois suivant la date d'approbation du Prospectus, avant le produit total anticipé de la Tranche n°1 de l'Offre prévu au 30 avril 2026.

A date, les dépenses de fonctionnement de la Société sur douze mois sont estimées à 190 k€ environ. Elles sont considérées comme fermes et irrévocables puisqu'elles seront dues quand bien même l'Offre ne serait pas réalisée (ou ne serait pas souscrite à 100%).

Les dépenses estimées à 190 k€ se composent de :

- 150 k€ de prestations d'avocats dans le cadre de l'Offre ;
- 25 k€ d'honoraires d'expertise comptable / commissariat aux comptes ;
- 15 k€ d'honoraires d'expertises.

La Société atteste que, de son point de vue, à la suite du règlement-livraison des actions nouvelles émises à l'issue de la réalisation de la Tranche n°1 de l'Offre (pour un produit brut estimé de 1,2m€), et en tout état de cause après le règlement-livraison des actions nouvelles émises dans le cadre des ADP2025 (pour un produit brut estimé de 8,3m€), les ressources financières de la Société lui permettront de couvrir ses besoins nets de financement pour les douze mois suivant la date d'approbation du Prospectus.

En cas de non-réalisation de l'Offre, les dépenses de la Société seront financées intégralement par Pulsim, le cas échéant via Financière B2G. Cette garantie sera apportée dans le cadre de la Convention de Gestion de Trésorerie Pulsim via (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. Par ailleurs, il est rappelé que Financière B2G s'est engagée à souscrire à l'Augmentation de Capital ADP2025, le cas échéant, afin de garantir le succès de l'émission à hauteur de 75%, ce qui permettra à la Société de disposer des liquidités suffisantes pour faire face à ses obligations financières.

En effet, la Convention de Gestion de Trésorerie Pulsim stipule dans son article 2, que Pulsim assurera la gestion, de manière centralisée, de la trésorerie des filiales, en plaçant les disponibilités existantes sur tous supports compatibles avec l'objet social, les activités et les besoins de trésorerie des sociétés du Groupe Pulsim.

Après réalisation de l'Offre, le fonds de roulement disponible de la Société lui permettra de faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les 12 prochains mois.

4.3 Offreurs de valeurs mobilières (différents de l'émetteur)

Néant.

PREMIERE PARTIE : DOCUMENT D'ENREGISTREMENT POUR LES TITRES DE CAPITAL (ANNEXE I DU REGLEMENT DELEGUE UE N°2019/980 DE LA COMMISSION)

1. PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITE COMPETENTE

1.1 Responsable des informations contenues dans le Prospectus

Javier Alvarez Roman, Président Directeur Général de la Société.

1.2 Attestation de la personne responsable du Prospectus

« J'atteste que les informations contenues dans le présent Prospectus sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Fait à Paris,
le 27 mars 2026

Javier Alvarez Roman
Président Directeur Général de la Société

1.3 Rapports d'experts

1.3.1 Expert immobilier chargé de valoriser le Projet

La Société a mandaté le cabinet d'expertise Rydge Conseil, considéré comme étant un « expert indépendant » afin de valoriser le Projet, tel que ce terme est défini au paragraphe 3.1.1 du présent document d'enregistrement, au 30 septembre 2025.

- a) Nom : Rydge Conseil ;
- b) Adresse professionnelle : Tour EQHO, 2 avenue Gambetta, CS 60055, 92066 Paris La Défense Cedex ;
- c) Qualifications : Expertise comptable ;
- d) Intérêt dans la Société : néant.

Le rapport du cabinet d'expertise Rydge Conseil en date du 9 avril 2025 et son addendum en date du 25 septembre 2025 figurent en Annexe 5 du présent Prospectus.

1.3.2 Expert chargé d'estimer l'actif net réévalué de la Société

De plus, le cabinet Jégard Créatis, représenté par Monsieur Olivier Lachkar, a été nommé par la Société en qualité d'expert-comptable afin d'estimer l'actif net réévalué de la Société au 30 novembre 2025.

- a) Nom : Jégard Créatis ;
- b) Adresse professionnelle : 71 avenue Victor Hugo, 75116 Paris ;
- c) Qualifications : Expertise comptable ;
- d) Intérêt dans la Société : néant.

Le rapport du cabinet Jégard Créatis figure en Annexe 6 du présent Prospectus.

La Société a également désigné (se référer au paragraphe 1.3 de la note d'opération) :

- D&W Audit & Conseils en qualité de commissaire chargé de la vérification de l'actif et du passif, conformément à l'article L. 225-131 du Code de commerce, dont le rapport figure en Annexe 2 du présent Prospectus ;
- Monsieur Christian Détré en qualité de commissaire aux apports chargé d'apprécier les avantages particuliers attachées aux ADP2026 conformément à l'article L. 228-15 du Code de commerce, dont le rapport figure en Annexe 3 du présent Prospectus ; et
- D&W Audit & Conseils en qualité de commissaire aux comptes *ad hoc* chargé d'établir le rapport spécial sur la suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires dans le cadre de l'Offre, en application de l'article L. 225-136 du Code de commerce, dont le rapport figure en Annexe 4 du présent Prospectus.

1.4 Informations provenant d'un tiers

« J'atteste que toutes les informations provenant de tiers contenues dans le présent Prospectus ont été

fidèlement reproduites et, à ma connaissance et pour autant que je sois en mesure de le vérifier à partir des données publiées par ces tiers, qu'aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations inexactes ou trompeuses. »

Fait à Paris,
le 27 mars 2026

Javier Alvarez Roman
Président Directeur Général de la Société

1.5 Déclaration d'approbation du Prospectus

Le Prospectus a été approuvé par l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129.

L'AMF approuve ce Prospectus après avoir vérifié que les informations figurant dans le Prospectus sont complètes, cohérentes et compréhensibles au sens du règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017.

Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur la Société et sur la qualité des titres financiers faisant l'objet du Prospectus. Les Investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation quant à l'opportunité d'investir dans les titres financiers concernés.

Le Prospectus a été approuvé le 30 mars 2026 et devra, pendant la période de l'Offre et dans les conditions de l'article 23 du règlement (UE) 2017/1129, être complété par un supplément au Prospectus en cas de faits nouveaux significatifs ou d'erreurs ou inexacitudes substantielles.

Le Prospectus porte le numéro d'approbation suivant : 26-066.

2. RESPONSABLE DU CONTROLE DES COMPTES

Il est rappelé que la Société n'est pas dotée d'un commissaire aux comptes titulaire et a désigné, dans le cadre du présent Prospectus, D&W Audit & Conseils en qualité de commissaire aux comptes *ad hoc* chargé d'auditer les comptes sociaux au 31 décembre 2025.

- a) Nom : D&W Audit & Conseils
- b) Adresse professionnelle : 29 rue du Colisée, 75008 Paris
- c) Qualifications : Commissaire aux comptes
- d) Intérêt dans la Société : néant.

Les comptes sociaux audités au 31 décembre 2025 sont présentés à l'Annexe 1 du présent Prospectus.

3. FACTEURS DE RISQUES

Les souscripteurs d'ADP2026 (les « **Investisseurs** ») sont invités à lire attentivement les risques décrits ci-après ainsi que l'ensemble des autres informations contenues dans le présent Prospectus. La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas, à la date du Prospectus, d'autres risques significatifs hormis ceux présentés. A ce titre, il est précisé qu'avec le temps, de nouveaux risques pourraient apparaître et ceux présentés évoluer. Conformément à l'article 16 du règlement (UE) n° 2017/1129 « Prospectus », les facteurs de risques ci-après sont classés par ordre décroissant suivant leur importance. Ce classement intègre les politiques de gestion des risques mises en œuvre afin de limiter la probabilité et l'impact des risques.

Méthode d'analyse des facteurs de risques :

Conformément aux dispositions du règlement (UE) n°2017/1129 et du règlement délégué (UE) 2019/980, sont présentés dans cette section les seuls risques spécifiques à la Société, et qui sont importants pour la prise d'une décision d'investissement en connaissance de cause. Au sein de chacune des catégories de risques, les facteurs de risques que la Société considère, à la date du Prospectus, comme les plus importants sont mentionnés en premier lieu et signalés par un astérisque.

Pour chacun des risques exposés ci-dessous, la Société a procédé comme suit :

- présentation du risque brut, tel qu'il existe dans le cadre de l'Offre ;

- présentation des mesures mises en œuvre par la Société aux fins de gestion dudit risque.

L'application de ces mesures au risque brut permet à la Société d'analyser un risque net.

La Société a évalué le degré de criticité du risque net, lequel repose sur l'analyse conjointe de deux critères : (i) la probabilité de voir se réaliser le risque et (ii) l'ampleur estimée de son impact négatif.

Le degré de criticité de chaque risque est exposé ci-après, selon l'échelle qualitative suivante :

- faible ;
- modéré ;
- élevé.

Les premiers risques présentés sont les risques propres à la Société. Sont également présentés les risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats du Groupe, la Société ayant exclusivement pour objet social la détention de participations dans des sociétés ayant une activité économique (activités industrielles, commerciales, artisanales ou activités immobilières assimilées à des activités commerciales comme l'activité de marchand de biens ou de promotion immobilière).

Tableau synthétique :

| Nature du risque | Probabilité d'occurrence | Ampleur du risque | Degré de criticité du risque net |
|---|--------------------------|-------------------|----------------------------------|
| Risques propres à la Société | | | |
| Risques liés à la valorisation des actions de la Société* | Elevé | Elevé | Elevé |
| Risques liés à l'absence de détention d'actifs à l'exclusion des participations | Modéré | Modéré | Elevé |
| Risques inhérents à l'absence de comptes historiques de la Société | Modéré | Modéré | Modéré |
| Risques liés au contrôle indirect de la Société par Monsieur Javier Alvarez Roman | Modéré | Modéré | Modéré |
| Risques liés à la dépendance à l'égard du Groupe Pulsim | Modéré | Modéré | Modéré |
| Risques liés à la composition du conseil d'administration de la Société | Faible | Faible | Faible |
| Risques liés à l'activité et à la stratégie de la Société | | | |
| Risques liés à l'activité de la Société | Modéré | Modéré | Modéré |
| Risques liés à la Société | Modéré | Modéré | Modéré |
| <i>Risque opérationnel</i> | Modéré | Modéré | Modéré |
| <i>Risques liés au Projet</i> | Modéré | Modéré | Modéré |
| <i>Risques liés aux charges de la Société</i> | Modéré | Modéré | Modéré |
| Risques liés à l'endettement | Faible | Modéré | Faible |
| Risques liés à la perte d'une personne clé | Faible | Modéré | Modéré |
| Risques liés au secteur d'activité du Groupe | | | |
| Risques liés au marché immobilier | Modéré | Modéré | Modéré |
| Risques liés à l'évolution de la réglementation et à la fiscalité | Modéré | Modéré | Modéré |

(Les notions de probabilité d'occurrence, d'ampleur du risque et de degré de criticité du risque s'entendent après mise en place des mesures de gestion des risques)

3.1 Risques propres à la Société

3.1.1 Risques liés à la valorisation des actions de la Société*

La valorisation des actions de la Société est déterminée selon la méthode de l'Actif Net Réévalué et notamment en fonction (i) de la valorisation de l'actif foncier, qui a été réalisée par le cabinet d'expertise Rydge Conseil, considérée comme étant une « expertise indépendante », et (ii) des comptes intermédiaires au 30 novembre 2025 audités par un commissaire aux comptes désigné à cet effet. Sur cette base, il est proposé aux Investisseurs d'entrer au capital social de la Société en bénéficiant d'une décote de 5% par rapport à la valeur de l'action de la Société.

Malgré toute l'attention apportée à la valorisation de la Société, il existe un risque pour les Investisseurs de souscrire aux ADP2026 de la Société à un prix qui pourrait s'avérer trop élevé, par rapport à celui *in fine* retenu en cas d'exercice de la promesse de vente par Financière B2G, conformément aux termes du pacte à conclure avec les Investisseurs à l'issue de la réalisation de chaque Tranche de l'Offre, ou du rachat de l'intégralité des ADP2026 par un acquéreur, ou de la vente de l'Hôtel et de son fonds de commerce à un repreneur, entraînant la dissolution des sociétés concernées par le Projet, en ce compris la Société, conformément aux statuts modifiés de la Société.

Pour limiter ce risque, il est prévu que le Projet soit évalué au moins une fois par an par un expert indépendant spécialisé dans le secteur immobilier. Néanmoins, le degré de criticité net de ce risque demeure élevé.

3.1.2 Risques liés à l'absence de détention d'actifs à l'exclusion de participations

La Société 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** ») présentées au paragraphe 6.2 du présent document d'enregistrement dont elle détient l'intégralité du capital.

Néanmoins, il est rappelé que Hôtel B2G Murs était bénéficiaire de la promesse synallagmatique de vente conclue le 21 mars 2025 avec Euro Disney Associés, une société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 1 rond-point d'Isigny, 77700 Chessy, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Meaux sous le numéro 397 471 822, aux termes de laquelle Euro Disney Associés, en sa qualité de promettant, s'était engagé à vendre et Hôtel B2G Murs s'était irrévocablement engagé à acquérir, sous réserve de la réalisation de diverses conditions suspensives, le terrain localisé sur la Commune de Bailly-Romainvilliers dans la ZAC des Deux Golfs, d'une superficie de 70.607 m² constituant le Lot ES4.7, cadastrée section AM numéro 64, lieudit Le Bois du Trou (sept hectares six ares sept centiares (07ha 06a 07ca) (le « **Terrain** »), sur lequel sera construit l'hôtel 5 étoiles pour une surface de plancher totale prévisionnelle de 21.995 m² d'ici 2029 (l'« **Hôtel** »). L'option ayant été levée le 24 septembre 2025, Hôtel B2G Murs a acquis le Terrain à cette date au prix hors taxes de 11.700.000 euros, soit 14.040.000 euros toutes taxes comprises versé en trois tranches (3.500.000 euros à la date de signature de l'acte de vente, 5.000.000 euros le 29 décembre 2025, le solde devant être versé au plus tard le 24 septembre 2026). A terme, l'Hôtel a vocation à être cédé à un acquéreur, et pourrait, sauf à avoir identifié un acquéreur d'ici la livraison de l'Hôtel estimée prévisionnellement au 30 septembre 2029, être exploité par Hôtel B2G Fonds (le « **Projet** »).

A la date du présent Prospectus, la Société a donc investi dans des titres non cotés sur un marché d'instruments financiers, pas ou peu liquides et il n'est pas exclu que la Société éprouve des difficultés à céder de telles participations au niveau de prix souhaité, ce qui pourrait *in fine* avoir un impact négatif sur la valeur liquidative de la Société.

Pour limiter ce risque, il est prévu une évaluation régulière (au moins une fois par an) du Projet par un expert indépendant spécialisé dans le secteur immobilier de laquelle découlera la détermination d'un actif net réévalué certifié par un expert-comptable qui permettra de fixer la valeur liquidative des actions de la Société à chaque étape du Projet. L'étude de marché sera également mise à jour régulièrement pour identifier notamment les investisseurs potentiels sur la zone. Néanmoins, le degré de criticité net de ce risque demeure élevé.

3.1.3 Risques inhérents à l'absence de comptes historiques de la Société

La Société ayant été constituée le 27 février 2025 et immatriculée le 4 mars 2025, elle dispose uniquement de comptes sociaux au 31 décembre 2025 audités par D&W Audit & Conseils, commissaire aux comptes *ad hoc* désigné pour les besoins de l'Offre.

De manière générale, les Investisseurs doivent se fier exclusivement aux décisions et aux efforts de Monsieur Javier Alvarez Roman, Président Directeur Général de la Société, avec l'appui du comité de direction de Pulsim, qui contrôleront et géreront l'ensemble des opérations en lien avec le Projet, ainsi que les éventuels investissements et la stratégie menée corrélativement par la Société.

Pour limiter ce risque, il est prévu un pilotage en temps réel du Projet avec l'élaboration d'un business plan mis à jour au fur et à mesure de l'évolution du Projet. Des partenaires de référence dans leur domaine interviendront dans le cadre du Projet et deux administrateurs indépendants au sens du Code de gouvernement d'entreprise Middlenext (Madame Carole Holland et Monsieur Tristan d'Arthuys) ont été nommés au conseil d'administration de la Société lors d'une assemblée générale en date du 20 février 2026.

3.1.4 Risques liés au contrôle indirect de la Société par Monsieur Javier Alvarez Roman

A la date du présent Prospectus, la Société est détenue à hauteur de 99,99% par Financière Bailly 2 Golfs, une société anonyme au capital de 37.000 euros, dont le siège social est situé 17, place des Etats-Unis, 75116 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 945 143 105 (« **Financière B2G** »), Monsieur Javier Alvarez Roman détenant 0,01% du capital social de la Société.

Financière B2G est elle-même détenue par Pulsim, une société anonyme au capital social de 1.000.000 euros, dont le siège social est situé 17, place des Etats-Unis, 75116 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 884 976 283 (« **Pulsim** »), société mère du groupe Pulsim (le « **Groupe Pulsim** »).

Monsieur Javier Alvarez Roman détient indirectement la Société, puisqu'il est également actionnaire de Pulsim, directement, à hauteur de 95% du capital social, et indirectement, via Héraclès Investissement, une société anonyme au capital de 3.300.000 euros, dont le siège social est situé 17, place des Etats-Unis, 75116 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 479 898 611 (« **Héraclès Investissement** ») dont il est actionnaire majoritaire, laquelle détient Pulsim à hauteur de 5% du capital social.

Monsieur Javier Alvarez Roman, également Président Directeur Général de la Société, est donc le contrôlant au plus haut niveau du Groupe Pulsim, et les Investisseurs n'auront pas vocation à détenir la majorité du capital social et des droits de vote de la Société à l'issue de la réalisation de chaque Tranche de l'Offre.

Les Investisseurs sont informés qu'à l'issue de la réalisation de chaque Tranche de l'Offre, ils ne pourront pas voter aux assemblées générales ordinaires sur la ou les résolutions relatives à la composition du conseil d'administration de la Société, et ne pourront pas être convoqués et voter aux assemblées générales extraordinaires de la Société (l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires étant compétente pour statuer sur les opérations sur le capital social).

In fine, et conformément au Pacte d'Actionnaires ADP2026 (tel que défini au paragraphe 5.4 du présent document d'enregistrement) à conclure avec les Investisseurs à l'issue de la réalisation de chaque Tranche de l'Offre, ces derniers auront des droits limités : ils ne percevront pas de dividendes avant la livraison de l'Hôtel estimée prévisionnellement au 30 septembre 2029 et ne pourront pas voter lors des assemblées générales de la Société, sauf sur les résolutions des assemblées générales ordinaires autres que celles qui concernent la composition du conseil d'administration étant précisé que les Décisions Spéciales (telles que définies au paragraphe 19.2.3 du document d'enregistrement universel), qui devront être soumises à l'accord préalable des actionnaires, seront prises en assemblée générale ordinaire.

Ils n'auront pas vocation et ne pourront prendre part aux décisions de gestion de la Société, qui seront prises par Monsieur Javier Alvarez Roman, en sa qualité de Président Directeur Général.

Il est précisé que Monsieur Javier Alvarez Roman a un intérêt financier direct et commun avec les Investisseurs dans la mesure où il est lui-même, au travers des sociétés qui détiennent directement et indirectement la Société, intéressé par la réussite du Projet et la valorisation des actions de la Société.

Pour limiter ce risque, il est prévu que l'ensemble des Investisseurs signent, à l'issue de chaque Tranche, le Pacte d'Actionnaires ADP2026 (tel que défini au paragraphe 5.4 du présent document d'enregistrement) visant à fixer de façon transparente la stratégie de la Société et les liens avec les Investisseurs. Les mécanismes de rachat des ADP2026 permettent par ailleurs d'allouer aux Investisseurs, un prix faisant ressortir un taux de rendement interne (TRI) annualisé de 9%, en cas de cession de l'actif « mur » et « fonds » 3 mois après la livraison de l'Hôtel (estimée prévisionnellement au 30 septembre 2029) à un Prix supérieur à 214,9 m€, lequel protège leurs intérêts financiers, un TRI positif étant assuré aux Investisseurs tant que le Prix sera supérieur à 197,2 m€.

Par ailleurs, la Société a mis en place des mesures visant à couvrir les situations de conflits d'intérêts conformément aux statuts de la Société mis à jour le 20 février 2026. En effet, la Société a, lors d'une assemblée générale en date du 20 février 2026, nommé deux administrateurs indépendants au sens du Code de gouvernement d'entreprise Middlenext (Madame Carole Holland et Monsieur Tristan d'Arthuys) et mis en place une procédure de révélation et de suivi des conflits d'intérêts aux termes de laquelle, le secrétaire en charge de l'établissement du procès-verbal du Conseil d'administration devra, au moins une fois par an, à l'occasion de la réunion du Conseil d'administration visant à arrêter les comptes annuels, questionner

ouvertement tous les administrateurs afin de savoir s'ils se trouvent ou non en situation de conflit d'intérêts, donnant, en cas d'égalité, une voix prépondérante aux administrateurs indépendants.

Enfin, la Société soumettra toute convention réglementée au sens de l'article L. 225-38 du Code de commerce au respect de la procédure des conventions réglementées, étant précisé, conformément aux statuts de la Société modifiés le 20 février 2026, que les conventions conclues entre la Société et ses actionnaires détenant plus de 10% de son capital ou ses dirigeants seront qualifiées de Décisions Spéciales (tel que ce terme est défini au paragraphe 19.2.3 du document d'enregistrement) devant être soumises à l'accord préalable des actionnaires de la Société en assemblée générale ordinaire.

3.1.5 Risques liés à la dépendance à l'égard du Groupe Pulsim

Il existe un risque de dépendance de la Société à l'égard du Groupe Pulsim.

En effet, à la date du présent Prospectus, la Société est détenue à hauteur de 99,99% du capital social par Financière B2G, elle-même détenue par Pulsim, à hauteur de 95% du capital social.

Pulsim et Hôtel B2G Murs, filiale détenue à 100% par la Société, ont conclu diverses conventions de prestation de services en date du 30 septembre 2025 aux termes desquelles Pulsim intervient en qualité de prestataire de services essentiels externalisés au profit de Hôtel B2G Murs et assure à ce titre des missions de *sourcing* et de montage relatives au Projet, des missions de pilotage opérationnel et d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur le Projet, des missions d'*asset management* (assistance à la gestion financière et immobilière de la Société et de ses filiales, supervision des conseillers juridiques et fiscaux, conseil en financement) et de *property management* (gestion locative et technique, relation avec le(s) locataires et son suivi, gestion des charges et de l'exploitation). L'Offre visant 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, ces prestations sont couvertes par le produit de l'Offre. La trésorerie nécessaire pour le paiement de ces prestations sera apportée par la Société conformément à la convention d'avance en compte courant d'associé en date du 1^{er} juillet 2025 conclue entre la Société et Hôtel B2G Murs.

Par ailleurs, Hôtel B2G Fonds, deuxième filiale détenue à 100% par la Société, a conclu le 31 octobre 2025 avec Pulsim, une convention visant à bénéficier de l'accompagnement de Pulsim dans la gestion de l'exploitation de l'Hôtel.

Les Investisseurs sont invités à se référer à la section 17 du présent document d'enregistrement pour plus d'informations sur les différents contrats de services que la Société a conclu ou sera amenée à conclure avec Pulsim.

Ces conventions de prestation de services conclues avec Pulsim prévoient des obligations à la charge des parties, la durée, les modalités de résiliation et des mécanismes de contrôle desdites prestations. Elles comprennent également des clauses de sortie permettant aux filiales de la Société de recourir à des prestataires tiers en cas de défaillance de Pulsim et un *reporting* régulier via des comités de suivi pour certaines prestations.

Par ailleurs, la Société a adhéré le 1^{er} juillet 2025 à 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^{er} juillet 2025 (la « **Convention de Gestion de Trésorerie Pulsim** »). Aux termes de la Convention de Gestion de Trésorerie Pulsim, Pulsim assurera la gestion, de manière centralisée, de la trésorerie des filiales, en plaçant les disponibilités existantes sur tous supports compatibles avec l'objet social, les activités et les besoins de trésorerie des sociétés du Groupe Pulsim. La rémunération des avances en trésorerie est fixée à Euribor 1 mois (minimum 0) + 0,5% des soldes de fin de mois, sans pouvoir excéder le taux minimal d'intérêt déductible au plan fiscal visé à l'article 39.1.3° du Code général des impôts. La révision de taux sera mensuelle, les intérêts seront débités trimestriellement le 31 mars, le 30 juin, le 31 septembre et le 31 décembre.

Il est rappelé que pour couvrir les risques de dépendance à l'égard du Groupe Pulsim, la Société a, lors d'une assemblée générale en date du 20 février 2026, modifié ses statuts afin de procéder à la nomination de deux administrateurs indépendants au sens du Code de gouvernement d'entreprise Middenext et mettre en place une procédure de révélation et de suivi des conflits d'intérêts. Par ailleurs, la Société soumettra toute convention réglementée au sens de l'article L. 225-38 du Code de commerce au respect de la procédure des conventions réglementées, étant précisé que les conventions conclues entre la Société et ses actionnaires détenant plus de 10% de son capital ou ses dirigeants seront qualifiées de Décisions Spéciales (tel que ce terme est défini au paragraphe 19.2.3 du document d'enregistrement) devant être soumises à l'accord préalable des actionnaires de la Société en assemblée générale ordinaire. Lors de cette même assemblée générale, Madame Carole Holland et Monsieur Tristan d'Arthuys ont été nommés en qualité d'administrateurs indépendants de la Société.

3.1.6 Risques liés à la composition du conseil d'administration de la Société

Le Conseil d'administration, qui a pour mission d'assurer le contrôle permanent et la gestion de la direction générale de la Société est composé de Monsieur Javier Alvarez Roman, associé fondateur de Pulsim et Président Directeur Général de la Société, Monsieur Julien Benamout, Directeur Général Investissement de Pulsim, et Monsieur Vincent Mary, Directeur Général de Pulsim.

Monsieur Javier Alvarez Roman, Monsieur Julien Benamout et Monsieur Vincent Mary sont tous membres du comité de direction du Groupe Pulsim.

Néanmoins, deux administrateurs indépendants ont été nommés au Conseil d'administration de la Société lors d'une assemblée générale en date du 20 février 2026, afin de prémunir la Société contre les éventuels risques de conflits d'intérêts et bénéficier de leur expertise dans le domaine immobilier.

3.2 Risques liés à l'activité et à la stratégie de la Société

3.2.1 Risques liés à l'activité de la Société

Il est rappelé que la Société a pour objet social exclusif de détenir et gérer ses participations dans les sociétés Hôtel B2G Murs et Hôtel B2G Fonds.

La Société appartient au Groupe Pulsim qui a une activité de détention et d'exploitation de biens immobiliers, et évolue notamment dans le secteur de l'hôtellerie.

Son activité est sujette à certains risques découlant de la réglementation en vigueur, de la multiplicité des intervenants et des autorisations administratives nécessaires. L'environnement législatif et réglementaire est décrit à la section 9 du document d'enregistrement.

Les Investisseurs doivent donc se fier à la capacité du comité de direction du Groupe Pulsim, et notamment de Monsieur Javier Alvarez Roman, à effectuer les investissements qui conviennent pour la Société et à céder ces investissements dans les conditions et selon les modalités prévues qui se veulent préférentielles pour les Investisseurs.

Les investissements réalisés par la Société peuvent rétrospectivement avoir fait l'objet d'une analyse erronée des opportunités de marché par le Groupe Pulsim et ne pas rencontrer le succès commercial escompté.

Toutefois, la Société et le Groupe Pulsim estiment que leur expertise et leur important réseau d'affaires devraient leur permettre d'identifier et de concrétiser des investissements opportuns et conformes à la stratégie d'investissement de la Société.

3.2.2 Risques liés à la Société

3.2.2.1 Risque opérationnel

L'activité d'exploitation locative d'actifs commerciaux présente un risque de frais supplémentaires imprévus. La phase de cession des actifs peut ne pas rencontrer le succès escompté, ce qui pourrait impacter la durée et/ou le rendement de l'investissement, voire conduire à une perte de tout ou partie du capital investi pour l'Investisseur.

Le gestionnaire qui assurera la gestion de l'Hôtel pour le compte de la filiale de la Société, Hôtel B2G Fonds, est un leader mondial de la gestion hôtelière dont le contrat sera conclu pour une durée de 20 ans minimum, ce qui assure une visibilité à long terme pour les Investisseurs.

3.2.2.2 Risques liés au Projet

- Risque d'abandon du Projet lié au non-financement

La Société pourrait éprouver des difficultés à mener le Projet jusqu'à son terme, par manque de ressources financières ou en cas d'estimation incomplète ou erronée dans le business plan.

Plus particulièrement, le financement du Projet dont le coût de revient est estimé à 215 millions d'euros repose sur plusieurs sources de financement. Après la réalisation de l'Offre, la Société devra lancer une nouvelle offre au public d'un montant d'environ 32 millions d'euros en 2027 et Hôtel B2G Murs devra souscrire à un prêt bancaire à hauteur d'environ 132 millions d'euros pour financer les coûts liés aux murs de l'Hôtel. Financière B2G devra émettre un nouvel emprunt obligataire d'environ 8 millions d'euros en 2027 et Hôtel

B2G Fonds devra souscrire à un prêt bancaire d'environ 11 millions d'euros pour financer les coûts liés à l'exploitation du fonds de commerce de l'Hôtel. Si la Société éprouvait des difficultés à lever des fonds, elle ne serait plus en mesure d'apporter les fonds propres à Hôtel B2G Murs et Hôtel B2G Fonds, préalables à l'octroi à ces sociétés d'emprunt bancaires visant à financer la construction et l'exploitation de l'Hôtel. L'incapacité de la Société à lever des fonds impacterait ainsi la réussite du Projet, pouvant entraîner, pour les investisseurs, l'absence de débouclage et donc la perte des fonds investis dans le cadre de l'Offre. Les investisseurs pourraient ainsi se retrouver propriétaires d'actions de la Société illiquides.

Par ailleurs, la Société pourrait également faire face à une difficulté opérationnelle ou à une inaptitude à mener à bien le Projet en cas de disparition des hommes-clés, de sous-performance ou de désorganisation des fonctions-clés.

Un manque d'expérience sur certains marchés dont le marché de l'hôtellerie ou certaines typologies de biens immobiliers pourrait également présenter un risque pour la Société.

La Société s'appuiera néanmoins sur des assistants à maîtrise d'ouvrage experts dans le domaine de la gestion de projet et de l'hôtellerie afin de mitiger ce risque.

- Risque lié aux fournisseurs

Pour les besoins de ses activités, la Société confiera, au travers de sa filiale Hôtel B2G Murs, la réalisation de travaux à des entreprises tierces. Il existe des risques liés aux fournisseurs : (i) les risques liés à la solvabilité et aux difficultés financières des fournisseurs et (ii) les risques liés à la succession de fournisseurs sur un même chantier.

Si une ou plusieurs de ces situations se produisaient, elles seraient susceptibles d'avoir un effet défavorable sur la réalisation du Projet, et ainsi pour la Société et les Investisseurs, qui pourraient avoir des difficultés à identifier à terme un repreneur, et plus généralement pour le Groupe Pulsim.

Il est convenu que la filiale de la Société, Hôtel B2G Murs, signe, avec un opérateur leader international de la construction, un contrat de promotion immobilière permettant de définir un prix ferme en amont du lancement des travaux.

- Risque de contentieux

Les activités immobilières peuvent être sources de contentieux. A cet égard, le Groupe Pulsim auquel appartient la Société, comme tout professionnel de l'immobilier, pourrait faire face à des litiges dans le cadre du Projet.

Pour pallier ce risque, l'opérateur avec qui Hôtel B2G Murs signera le contrat de promotion immobilière centralisera l'ensemble des contrats avec les architectes et bureaux d'étude, ce qui permettra de limiter le nombre de contrats avec des prestataires et la multiplication des litiges potentiels.

- Risques administratifs

Le recours de tiers à l'encontre des autorisations administratives obtenues, le retrait par une autorité administrative des autorisations obtenues, la mise à l'arrêt du chantier par une autorité administrative, ou encore de nouvelles réglementations affectant tout ou partie de l'opération, notamment des nouvelles règles de construction, peuvent avoir un impact négatif sur la réalisation du Projet, pour la Société et les Investisseurs qui pourraient avoir des difficultés à identifier des repreneurs, et plus généralement pour le Groupe Pulsim.

Il est précisé que sous réserve de l'obtention du permis de construire modificatif de la Mairie de Bailly-Romainvilliers (le « **Permis de Construire Modificatif** »), qui sera déposé au premier trimestre 2026 par Hôtel B2G Murs à la Mairie de Bailly-Romainvilliers, le Permis de Construire Modificatif pourra faire l'objet de recours administratifs de la part de tiers.

Ce risque est néanmoins limité car, s'il n'était pas obtenu, Hôtel B2G Murs continuera de bénéficier du Permis de Construire (tel que ce terme est défini au paragraphe 5.3 du présent document d'enregistrement) purgé de tout recours délivré par le Maire de Bailly-Romainvilliers le 3 septembre 2024 qui lui a été transféré le 26 mars 2025, permettant ainsi à la Société de réaliser le Projet en tout état de cause.

Par ailleurs, le Groupe Pulsim assurera une veille réglementaire régulière avec ses conseils spécialisés et il est prévu un *reporting* régulier avec Euro Disney Associés et l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA France) chargé de l'aménagement de la zone du Val d'Europe, secteur IV de la ville de Marne-la-Vallée, situé autour des parcs d'attraction Euro Disney, afin de suivre les éventuelles évolutions réglementaires sur la zone.

- Risques financiers

Il existe des risques de hausse du prix de revient de l'opération, issue notamment du coût de construction, d'une baisse des recettes par rapport aux prévisions initiales, d'une hausse des frais liés au Projet, ou encore d'un allongement du calendrier du Projet.

Le Groupe Pulsim établira néanmoins des situations et des mises à jour régulières du budget en s'appuyant sur l'opérateur de référence qui aura en charge la gestion du contrat de promotion immobilière.

- Risques liés à la fréquentation des hôtels

Il est rappelé que le Terrain est localisé sur la Commune de Bailly-Romainvilliers, à proximité du parc d'attractions Disneyland Paris, qui est aujourd'hui le site touristique le plus visité en Europe, avec plus de 15 millions de visiteurs chaque année, mais également le troisième pôle hôtelier de France et la première destination de congrès et séminaires en France. Le Terrain est également situé à proximité du centre commercial Val d'Europe visité par 40.000 visiteurs par jour en moyenne et comprenant 8.300 entreprises employant 49.000 salariés.

La réalisation de la stratégie d'investissement du Groupe Pulsim, et sa capacité à rembourser sa dette bancaire est directement liée à la rentabilité du fonds de commerce de l'Hôtel qui sera porté par Hôtel B2G Fonds à partir de sa livraison, estimée prévisionnellement au 30 septembre 2029. Cette rentabilité est elle-même fortement corrélée au taux d'occupation et à la fréquentation des zones touristiques à proximité de l'Hôtel. Si la fréquentation de la zone venait à être réduite de manière drastique, par exemple dans l'hypothèse d'un acte de terrorisme ou d'un événement entraînant la fermeture de ces zones touristiques, le taux de remplissage de l'Hôtel en serait affecté et pourrait ne pas permettre à la Société de poursuivre sa stratégie.

Si ces lieux devaient perdre en fréquentation avant la construction de l'Hôtel, cela serait susceptible d'avoir un effet défavorable sur la réalisation du Projet et ainsi pour la Société, les Investisseurs et plus généralement pour le Groupe Pulsim.

La probabilité d'occurrence de ce risque est néanmoins limitée, le Parc Walt Disney Studio ayant vocation à doubler de superficie à terme. En effet, l'ouverture du deuxième parc de Disneyland sur le royaume de la Reine des Neiges est prévu le 29 mars 2026. Cette extension devrait permettre à Disneyland Paris d'asseoir sa position de premier parc d'attractions européen.

3.2.2.3 Risques liés aux charges de la Société

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 tels que précisés au paragraphe 8.2 du présent document d'enregistrement.

Il est possible que le *business plan* arrêté par la Société en date du 30 novembre 2025 comprenne une estimation incomplète voire erronée des dépenses et frais visés, ce qui pourrait diminuer la rentabilité du Projet.

Il est précisé que le business plan a été réalisé en se basant sur les valeurs d'expertise arrêtées par des experts indépendants. Il est prévu qu'il soit mis à jour régulièrement et communiqué aux Investisseurs.

3.2.3 Risques liés à l'endettement

La Société, dont les dettes d'exploitation s'élèvent à 166.364 euros dans les comptes sociaux audité au 31 décembre 2025 tels que présentés à l'Annexe 1 du présent Prospectus, n'est pas confrontée à des risques liés à l'endettement à la date du Prospectus.

Il est rappelé que le coût de revient total du Projet (murs et fonds) est estimé à 215 millions d'euros environ. L'Emprunt Obligataire qui arrivera à échéance le 31 décembre 2027, l'Augmentation de Capital ADP2025 (tel que ce terme est défini au paragraphe 5.3 du présent document d'enregistrement) et l'Offre y contribuent à hauteur de 30 millions d'euros nets de frais de levée. La Société devra donc procéder à d'autres levées de fonds et les filiales devront souscrire à des prêts bancaires en vue de permettre le financement du Projet. La Société devra lancer une nouvelle offre au public d'un montant d'environ 32 millions d'euros en 2027 et Hôtel B2G Murs devra souscrire à un prêt bancaire à hauteur d'environ 132 millions d'euros pour financer les coûts liés aux murs de l'Hôtel. Financière B2G devra émettre un nouvel emprunt obligataire d'environ 8 millions d'euros en 2027 et Hôtel B2G Fonds devra souscrire à un prêt bancaire d'environ 11 millions d'euros pour financer les coûts liés à l'exploitation du fonds de commerce de l'Hôtel. Les prêts bancaires à souscrire par

les filiales correspondent environ à 66% du coût de revient total des constructions de l'Hôtel, pour une livraison estimée prévisionnellement au 30 septembre 2029.

Si la rentabilité ou les revenus générés par la Société n'étaient pas suffisants pour permettre le remboursement des échéances dues au titre des emprunts en cours, la Société devrait notamment envisager un rééchelonnement de ses dettes ou la cession anticipée de certains de ses actifs (i.e. les filiales Hôtel B2G Murs et/ou Hôtel B2G Fonds et/ou le foncier et/ou le fonds de commerce de l'Hôtel), étant précisé que Financière B2G a apporté en garantie le nantissement de ses titres détenus dans la Société.

3.2.4 Risques liés à la perte d'une personne clé

L'attractivité du Groupe Pulsim est intrinsèquement liée à la personne de Monsieur Javier Alvarez Roman, figure reconnue de l'investissement immobilier français (345^{ème} fortune française selon le magazine Challenges - août 2023) et associé fondateur de Pulsim.

Son incapacité à gérer son travail de manière temporaire ou définitive pourrait remettre en cause la pérennité du Projet et de la Société, qu'il s'agisse d'un problème de santé ou d'un événement réputationnel.

Pour pallier ce risque, l'ensemble de l'équipe dirigeante du Groupe Pulsim (notamment Monsieur Vincent Mary, Directeur général opérationnel, Monsieur Julien Benamout, Directeur investissements et Monsieur Xavier de la Sudrie, Directeur Financier) est mobilisée sur le Projet afin d'en assurer un suivi administratif, financier et technique.

3.3 Risques liés au secteur d'activité du Groupe

3.3.1 Risques liés au marché immobilier

La concurrence sur le marché de l'investissement immobilier est forte et les acteurs sont nombreux. Cela peut entraîner une pression sur les marges et la perte de parts de marché.

Néanmoins, le Groupe Pulsim bénéficie d'un portefeuille élargi à différents segments immobiliers (hôtellerie, résidentiel, commerce et résidentiel géré) et à plusieurs zones géographiques, afin de réduire l'exposition à un seul marché.

Le Groupe Pulsim participe également à une veille concurrentielle et au suivi régulier du marché immobilier et des principaux acteurs afin d'adapter sa stratégie commerciale et d'investissement.

3.3.2 Risques liés à l'évolution de la réglementation et à la fiscalité

En tant qu'acteur du secteur de l'immobilier, le Groupe est soumis à des lois et réglementations, notamment relatives à l'environnement et à la santé publique, qui sont susceptibles d'évoluer. Ces lois et règlements concernent notamment la détention ou l'utilisation d'installations susceptibles d'être une source de pollution, l'utilisation de substances ou matériaux toxiques dans les constructions, leur stockage et leur manipulation. Tout changement de ces lois et réglementations, notamment si celles-ci devenaient plus strictes, pourrait avoir un impact significatif sur les activités du Groupe et engendrer des dépenses supplémentaires.

Ainsi, le Groupe Pulsim mène régulièrement des audits techniques et des études préalables sur ses actifs (diagnostics amiante, légionnelle, pollution des sols, risques d'inondation) afin d'anticiper les contraintes et d'intégrer les coûts éventuels dans les business plans.

De plus, les actifs du Groupe peuvent être exposés à des problèmes liés à la santé publique et à la sécurité, notamment l'amiante et la légionnelle pour les actifs immobiliers et la pollution des sols. Enfin, les actifs du Groupe peuvent être exposés à des risques d'inondation, d'effondrement ou faire l'objet d'avis défavorables de commissions de sécurité. De tels événements pourraient entraîner la fermeture totale ou partielle de l'actif concerné, et avoir un effet défavorable significatif sur l'image et la réputation du Groupe, sur l'attractivité de ses actifs et sur son activité et ses résultats.

Pour limiter ce risque, le Groupe Pulsim met en œuvre une veille réglementaire permanente avec un suivi actif des évolutions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, d'environnement, de santé publique et de fiscalité.

En outre, le Groupe est soumis à l'impôt sur les sociétés mais également à différentes charges, impôts et taxes liés notamment à son activité, aux dividendes, ou aux prélèvements sociaux. Toute modification de la réglementation fiscale par l'alourdissement des taxes existantes ou l'instauration de nouvelles taxes concernant notamment les taux d'impôt, les dividendes, les prélèvements sociaux, les régimes fiscaux particuliers ou les règles d'exonérations fiscales pourraient affecter négativement les résultats du Groupe.

Le Groupe Pulsim a ainsi recours, en fonction des projets, à des conseils spécialisés pour anticiper les évolutions fiscales et adapter la structuration des investissements.

4. INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE

4.1 Dénomination sociale

Hôtel Bailly 2 Golfs

4.2 Lieu et numéro d'immatriculation

Lieu d'enregistrement : Paris (France)
Numéro de R.C.S : 941 422 099
Numéro LEI : 969500E0MY9FZLHAK965

4.3 Date de constitution et durée de vie de la Société

Date de constitution de la Société : 27 février 2025
Date d'immatriculation de la Société : 4 mars 2025
Durée de vie de la Société : 99 ans à compter de son immatriculation, soit jusqu'au 3 mars 2124

4.4 Siège social, forme juridique et législation applicable

Siège social : 17, place des Etats-Unis, 75016 Paris
Forme juridique : société anonyme à conseil d'administration
Droit applicable : droit français
Pays d'origine : France
Téléphone : +33 1 42 89 02 03
Adresse électronique : contact@pulsim.fr
Site web : <https://pulsim.fr/hb2g/>
Les informations figurant sur le site web ne font pas partie du Prospectus, sauf si ces informations sont incorporées par référence dans le Prospectus.

5. APERCU DES ACTIVITES DES SOCIETES DU GROUPE

5.1 Principales activités

L'organigramme du Groupe est présenté au paragraphe 6.1 du présent document d'enregistrement.

5.1.1 Présentation de la Société

La Société est une société anonyme immatriculée le 4 mars 2025 au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 941 422 099.

La Société a pour objet social exclusif, de détenir et gérer ses participations dans les sociétés Hôtel B2G Murs et Hôtel B2G Fonds constituées pour les besoins du Projet et présentées au paragraphe 6.2 du présent document d'enregistrement, dont elle détient l'intégralité du capital.

Depuis l'Augmentation de Capital par Compensation de Créance (tel que ce terme est défini au paragraphe 5.3 du présent document d'enregistrement) et à la date du présent Prospectus, le capital social de la Société est de 45.138 actions ordinaires. Financière B2G détient 45.137 actions ordinaires de la Société et Javier Alvarez Roman détient 1 action ordinaire de la Société qu'il s'est engagé à céder à Financière B2G consécutivement à la réalisation de l'Augmentation de Capital ADP2025 (tel que ce terme est défini au paragraphe 5.3 du présent document d'enregistrement) devant intervenir avant la réalisation de la Tranche n°1 de l'Offre, la clause d'inaliénabilité prévue par le Pacte d'Actionnaires ADP2025 n'étant pas applicable à ce transfert.

Dès lors, l'Offre a vocation 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 tels que précisés au paragraphe 8.2 du présent document d'enregistrement.

Au 31 décembre 2025, les capitaux propres de la Société représentent 6.892.834 euros, et sont composés de 45.138 euros de capital social, 7.031.883 euros de « prime d'émission » et une perte sur la période considérée de 184.187 euros.

Le compte de résultat ressort avec un résultat net négatif de -184.187 euros et se compose essentiellement de charges externes à hauteur de -184.188 euros. La Société n'a pas constaté de chiffre d'affaires sur la période considérée.

Le bilan représente un total de 7.059.198 euros et se compose principalement :

- A l'actif : des titres de participation (Hôtel B2G Murs et Hôtel B2G Fonds) pour 20.000 euros et des créances rattachées à des participations pour 6.184.832 euros apportés à Hôtel B2G Murs sous forme d'avances en compte courant d'associé ;
- Au passif : des capitaux propres de 6.892.834 euros des dettes diverses d'exploitation de 166.364 euros.

Les comptes sociaux audités au 31 décembre 2025 sont présentés à l'Annexe 1 du présent Prospectus.

5.1.2 Présentation de la société Pulsim

La société Pulsim a été immatriculée le 7 juillet 2020 sous la forme d'une société par actions simplifiée. Elle a été transformée en société anonyme lors de l'assemblée générale du 14 août 2025. Elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 884 976 283. Son capital social est de 1.000.000 euros, réparti en 1.000.000 actions ordinaires détenues à hauteur de 95% par Monsieur Javier Alvarez Roman et 5% par la société Héraclès Investissement (RCS Paris 941 422 099).

Pulsim est la société mère du Groupe Pulsim. Elle a pour objet social la gestion de son patrimoine immobilier, l'animation des filiales et participations du groupe dans le secteur immobilier, la fourniture à celles-ci de divers prestations de services et conseils, la fourniture de toutes prestations de services en matière immobilière, la prise de participations dans toutes sociétés ayant pour objet les activités se rapportant au secteur économique de l'immobilier (notamment sociétés de constructions, de marchands de biens, de conseil en immobilier, de détention et d'exploitation de biens et droits immobiliers), par tous moyens, directement ou indirectement, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou de droits sociaux, de fusion ou autrement, et plus généralement dans tous types de sociétés, l'activité de marchand de biens en vue d'effectuer des achats d'immeubles, de fonds de commerce, d'actions ou parts de sociétés immobilières en vue de les revendre, ou des souscriptions d'actions ou parts de sociétés immobilières en vue de les revendre, l'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers, et toutes opérations de courtage et transactions (acquisition, cession) portant sur tous terrains bâtis ou non bâtis, immeubles, logements, bureaux, locaux professionnels, commerciaux ou industriels, ou tous droits immobiliers ou mobiliers qui peuvent en être la représentation ou l'accessoire, et appartenant à autrui.

Figure reconnue de l'investissement immobilier français, Monsieur Javier Alvarez Roman (345^{ème} fortune française selon le magazine Challenges - août 2023) a fondé Pulsim sur une ambition forte : construire un patrimoine durable et créateur de valeur, en investissant avec discernement dans des projets solides et porteurs de sens, et si possible aux côtés d'exploitants leaders dans leurs domaines. Avec un seul impératif : la création de valeur.

Monsieur Javier Alvarez Roman permet aujourd'hui à Pulsim de bénéficier des trois qualités motrices de sa réussite entrepreneuriale : forte expérience du marché (plus de 1,5 milliard d'euros d'investissements immobiliers réalisés pour compte propre), approche sélective des actifs et créativité dans les stratégies d'investissement. Trois atouts qui lui ont permis de se construire un patrimoine immobilier conséquent.

16

Actifs en patrimoine

57 135 m²

De surfaces acquises*

188 millions d'euros

Valeur d'expertise au 31/12/2025 des actifs en patrimoine

512 millions d'euros

Valeur à terminaison des actifs en patrimoine

6

Domaines d'expertise

Le Groupe dispose de 6 domaines d'expertise :



5.1.3 Présentation de la société Financière Bailly 2 Golfs

La société Financière Bailly 2 Golfs (également définie comme « **Financière B2G** ») a été immatriculée le 6 juin 2025 sous la forme d'une société anonyme. Elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 945 143 105. Son capital social est de 37.000 euros, réparti en 37.000 actions ordinaires dont 36.999 sont détenues par Pulsim et une action est détenue par Monsieur Javier Alvarez Roman.

Financière B2G a pour objet social, directement ou indirectement, en France et à l'étranger, notamment l'activité de holding et de prestations de services au profit de ses filiales.

5.1.4 Présentation de la société Hôtel B2G Murs

Se référer au paragraphe 6.2 du présent document d'enregistrement.

5.1.5 Présentation de la société Hôtel B2G Fonds

Se référer au paragraphe 6.2 du présent document d'enregistrement.

5.2 Principaux marchés

La Société exerce son activité dans le marché de l'hôtellerie.

Après un été performant, l'hôtellerie française a maintenu un haut niveau d'activité en septembre 2025. Le secteur confirme son atterrissage en douceur après une saison estivale prolongée.

Avec un taux d'occupation national de 73 %, stable sur un an, l'activité est restée bien orientée malgré la fin de la haute saison. La demande demeure forte dans les grandes villes et sur les façades atlantique et méditerranéenne, où la fréquentation s'est prolongée jusqu'à la fin du mois de septembre 2025.

Les prix poursuivent leur progression : la recette moyenne par chambres louées (RMC) atteint 144 euros HT (+2 %) et le RevPAR (*revenue per available room*¹ ou « revenu par chambre disponible »), 105 euros HT (+2 %). Le haut de gamme contribue fortement à ce maintien de la rentabilité, porté par une clientèle mêlant loisirs et reprise des déplacements professionnels.

5.3 Evolution de la Société

La Société a été constituée le 27 février 2025 par Pulsim et par Monsieur Javier Alvarez Roman, qui ont souscrit à 37.000 actions ordinaires de la Société, à hauteur de 37.000 euros, correspondant à la totalité du nominal desdites actions, dont 36.999 par Pulsim, et 1 par Monsieur Javier Alvarez Roman.

La Société a été immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris le 4 mars 2025.

Depuis cette date, elle a constitué les sociétés Hôtel B2G Murs et Hôtel B2G Fonds, immatriculées respectivement au registre du commerce et des sociétés de Paris le 21 mars 2025 et le 6 juin 2025, dont elle détient l'intégralité du capital social.

Les 36.999 actions ordinaires de la Société détenues par Pulsim ont été cédées à Financière B2G le 10 juin 2025.

Le 24 septembre 2025, Hôtel B2G Murs a acquis le Terrain (intégré à son bilan) sur lequel sera construit l'Hôtel moyennant le prix hors taxes de 11.700.000 euros, soit 14.040.000 euros toutes taxes comprises, versé en trois tranches (3.500.000 euros à la date de signature de l'acte de vente, 5.000.000 euros le 29 décembre 2025, le solde devant être versé au plus tard le 24 septembre 2026).

Monsieur Javier Alvarez Roman s'est engagé à céder l'action ordinaire de la Société qu'il détient à Financière B2G consécutivement à la réalisation de l'Augmentation de Capital ADP2025 (tel que ce terme est défini ci-dessous) devant intervenir avant la réalisation de la Tranche n°1 de l'Offre.

Afin de financer en partie l'acquisition du Terrain, Financière B2G a émis un Emprunt Obligataire d'un montant de 7.999.000 euros dont 7.040.021,04 euros ont été apportés de manière successive par Financière B2G à la Société, sous forme d'avances en compte-courant d'actionnaire dans le cadre de la convention d'avance en compte courant d'associé en date du 1^{er} juillet 2025 (les « **Avances** »).

La Société a également lancé deux augmentations de capital social visant à financer l'acquisition du Terrain :

- une augmentation de capital réalisée en date du 27 novembre 2025 par émission de 8.138 actions ordinaires émises au prix unitaire de 865,08 euros, souscrites par Financière B2G, par incorporation de la créance détenue par cette dernière au titre des Avances, d'un montant de 7.040.021,04 euros (l' « **Augmentation de Capital par Compensation de Créance** ») ;
- une augmentation de capital par émission de 10.124 actions de préférence 2025 (les « **ADP2025** »), émises au prix unitaire de 821,79 euros, par voie d'offre au public avec un ticket minimum de 100.000 euros, d'un montant de 8.319.801,96 euros (en cas de réalisation à 100%), lancée en juillet 2025 et dont la réalisation interviendra avant la réalisation de la Tranche n°1 de l'Offre et est garantie par Financière B2G qui s'est engagé à souscrire à l'Augmentation de Capital ADP2025 le cas échéant afin de garantir le succès de l'émission à hauteur de 75% (l' « **Augmentation de Capital ADP2025** »).

¹ Indicateur clé de performance dans l'hôtellerie qui mesure combien de revenus une chambre génère en moyenne, qu'elle soit occupée ou non. Le RevPAR est un indicateur central pour évaluer la performance financière d'un hôtel. Il combine le prix moyen (ADR) et le taux d'occupation pour donner une vision globale de la rentabilité.

Le montant de 7.040.021,04 euros a été apporté à son tour par la Société à Hôtel B2G Murs sous forme d'avances en compte courant d'associé, conformément à la convention d'avance en compte courant d'associé en date du 1^{er} juillet 2025.

L'objectif du Projet est de procéder à la cession de l'actif « mur » et « fonds » de l'Hôtel dans les 3 mois de la livraison de celui-ci (estimée prévisionnellement au 30 septembre 2029), étant précisé qu'il n'est pas exclu que de façon opportuniste l'actif soit cédé « clé en mains » à tout autre moment (en fonction des offres d'acquisition reçues, le cas échéant, de la part d'un tiers acquéreur). Conformément au pacte d'actionnaires à conclure avec les titulaires d'ADP2025 à l'issue de l'Augmentation de Capital ADP2025 (le « **Pacte d'Actionnaires ADP2025** »), le débouclage de leur investissement pourra prendre plusieurs formes :

- exercice par Financière B2G d'une promesse de vente sur les ADP2025 à l'issue de la période d'inaliénabilité d'un an à compter de la réalisation de l'Augmentation de Capital ADP2025, à un prix faisant ressortir un taux de rendement interne (TRI) annualisé de 9%, valable pendant toute la durée du Pacte d'Actionnaires ADP2025, c'est-à-dire pendant 10 ans, puis prorogée tacitement par période successives d'un an, sauf dénonciation de la part d'un actionnaire ;
- rachat de 100% des actions de la Société par un acquéreur à l'issue de la période d'inaliénabilité d'un an à compter de la réalisation de l'Augmentation de Capital ADP2025, à un prix faisant ressortir un taux de rendement interne (TRI) annualisé de 9% ;
- attribution d'un boni préférentiel dans l'hypothèse de la dissolution des sociétés Hôtel B2G Murs, Hôtel B2G Fonds et de la Société après la vente de l'Hôtel et/ou du fonds de commerce ou de la Société après cession des actions des sociétés Hôtel B2G Murs et Hôtel B2G Fonds, faisant ressortir un taux de rendement interne (TRI) annualisé de 9%.

Il est précisé qu'un TRI de 9% sera assuré en cas de cession de l'actif « mur » et « fonds » 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€.

A la date du présent Prospectus, la Société est détenue par Financière B2G à hauteur de 99,99% du capital social, Monsieur Javier Alvarez Roman détenant 0,01% du capital social.

Sous réserve de la réalisation à 100% de l'Augmentation de Capital ADP2025 devant intervenir avant la réalisation de la Tranche n°1 de l'Offre, la Société sera détenue par Financière B2G à hauteur de 81,68% du capital et des droits de vote, et par les titulaires d'ADP2025 à hauteur de 18,32% du capital social et des droits de vote, étant rappelé que, conformément aux statuts de la Société, les ADP2025 seront privées de droit de vote aux assemblées générales ordinaires sur la ou les résolutions relatives à la composition du Conseil d'administration et seront privées de droit de vote aux assemblées générales extraordinaires (se référer au paragraphe 19.2.4 du présent document d'enregistrement).

5.4 Stratégie et objectifs

Hôtel B2G Murs, filiale de la Société détenue à 100%, était bénéficiaire d'une promesse synallagmatique de vente conclue le 21 mars 2025 avec Euro Disney Associés, aux termes de laquelle Euro Disney Associés s'était irrévocablement engagée à vendre et Hôtel B2G Murs s'était irrévocablement engagée à acquérir, sous conditions suspensives, un Terrain d'une superficie de 70.607 m² sur la commune de Bailly-Romainvilliers dans la ZAC des Deux Golfs.

La société NAOS Murs Bailly, une société civile immobilière, dont le siège social est situé Bâtiment Arobase 3-4^{ème} Etage, Avenue René Monory, 86360 Chasseneuil-Du-Poitou, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Poitiers sous le numéro 911 117 273 (« **NAOS Murs Bailly** »), dispose d'un permis de construire (purgé de tout recours) délivré le 3 septembre 2024 par le Maire de Bailly-Romainvilliers (le « **Permis de Construire** ») et transféré à Hôtel B2G Murs le 26 mars 2025.

La vente du Terrain a eu lieu le 24 septembre 2025 au prix hors taxes de 11.700.000 euros, soit 14.040.000 euros toutes taxes comprises versé en trois tranches (3.500.000 euros à la date de signature de l'acte de vente, 5.000.000 euros le 29 décembre 2025, le solde devant être versé au plus tard le 24 septembre 2026).

Le Permis de Construire porte sur la construction de l'Hôtel classifié 5 étoiles pour une surface de plancher totale de 21.995 m² et comprenant :

- un bâtiment principal de 258 unités ;
- 7 unités de type villas, soit un total de 265 unités ;

- un club wellness comprenant un spa et un espace fitness ;
- des restaurants ;
- un bar ;
- des salles de réunion et de conférence ;
- un kids club ;
- une conciergerie.

Afin de financer en partie l'acquisition du Terrain, la société Financière B2G a émis un Emprunt Obligataire d'un montant nominal de 7.999.000 euros dont 7.040.021,04 euros ont été apportés de manière successive par Financière B2G à la Société, sous forme d'Avances, lesquelles ont été remboursées dans le cadre de l'Augmentation de Capital par Compensation de Créance de la Société en date du 27 novembre 2025 d'un montant de 7.040.021,04 euros, Hôtel B2G ayant apporté à son tour ce montant à Hôtel B2G Murs sous forme d'avances en compte courant d'associé.

L'Offre, d'un montant d'environ 17,7 millions d'euros, a vocation 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 tels que précisés au paragraphe 8.2 du présent document d'enregistrement.

Il est rappelé que le coût de revient total du Projet (murs et fonds) est estimé à 215 millions d'euros environ. L'Emprunt Obligataire (qui arrivera à échéance le 31 décembre 2027), l'Augmentation de Capital ADP2025 et l'Offre y contribuent à hauteur de 30 millions d'euros nets de frais de levée. La Société devra donc procéder à d'autres levées de fonds et les filiales devront souscrire à des prêts bancaires en vue de permettre le financement du Projet. La Société devra lancer une nouvelle offre au public d'un montant d'environ 32 millions d'euros en 2027 et Hôtel B2G Murs devra souscrire à un prêt bancaire à hauteur d'environ 132 millions d'euros pour financer les coûts liés aux murs de l'Hôtel. Financière B2G devra émettre un nouvel emprunt obligataire d'environ 8 millions d'euros et Hôtel B2G Fonds devra souscrire à un prêt bancaire d'environ 11 millions d'euros pour financer les coûts liés à l'exploitation du fonds de commerce de l'Hôtel. Les prêts bancaires à souscrire par les filiales correspondent environ à 66% du coût de revient total des constructions de l'Hôtel, pour une livraison estimée prévisionnellement au 30 septembre 2029.

Au même titre que pour les titulaires d'ADP2025 (dont les droits attachés sont les mêmes que ceux attachés aux ADP2026), un pacte d'actionnaires sera conclu avec les Investisseurs prévoyant le débouclage de leur investissement sous différentes formes (le « **Pacte d'Actionnaires ADP2026** ») :

- exercice par Financière B2G d'une promesse de vente sur les ADP2026 à l'issue de la période d'inaliénabilité d'un an à compter de la réalisation de chaque Tranche de l'Offre, à un prix faisant ressortir un taux de rendement interne (TRI) annualisé de 9%, 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 ;
- rachat de 100% des actions de la Société par un acquéreur à l'issue de la période d'inaliénabilité d'un an à compter de la réalisation de chaque Tranche de l'Offre, à un prix faisant ressortir un taux de rendement interne (TRI) annualisé de 9% ; attribution d'un boni préférentiel dans l'hypothèse de la liquidation de la Société, elle-même précédée de la cession des sociétés Hôtel B2G Murs et/ou Hôtel B2G Fonds et/ou de la liquidation des sociétés Hôtel B2G Murs et/ou Hôtel B2G Fonds après cession de leurs actifs, faisant ressortir un taux de rendement interne (TRI) annualisé de 9%.

Il est précisé que le TRI de 9% sera assuré aux Investisseurs 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€.

Par ailleurs, il est rappelé que Hôtel B2G Murs déposera au premier trimestre 2026 le Permis de Construire Modificatif afin d'améliorer davantage la valorisation du Projet et notamment de l'entrée de l'Hôtel, la mise en valeur des espaces verts du site et la création d'une deuxième entrée en zone nord du Terrain pour les services hôteliers (livraison et personnel). Ce Permis de Construire Modificatif a également pour objet l'augmentation du nombre d'unités qui passerait de 265 à 279 unités avec un nombre de villas passant de 7 à 12, les autres chambres passant de 258 à 267.

5.5 Degré de dépendance du Groupe à l'égard des brevets, licences, contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication

Sans objet.

5.6 Position concurrentielle

L'offre hôtelière comprend 26 hôtels totalisant plus de 9.000 chambres. Elle est principalement composée d'établissements classés 3 et 4*, en lien avec la présence d'hôtels de plus de 1.000 chambres, tels que l'Hôtel Cheyenne 3* (1.000 chambres), l'Hôtel Disney's Sequoia Lodge 3* (1.010 chambres) et l'Hôtel Newport Bay Club 4* (1.097 chambres) appartenant au groupe Disneyland.

À eux seuls, les hôtels commercialisés sur la plateforme Disney représentent plus de 57 % de l'offre hôtelière de la zone de proximité.

À l'exception du pôle Disneyland, l'offre est majoritairement sous enseigne, avec la présence de groupes tels qu'Accor, Louvre Hotels, Radisson et Marriott.

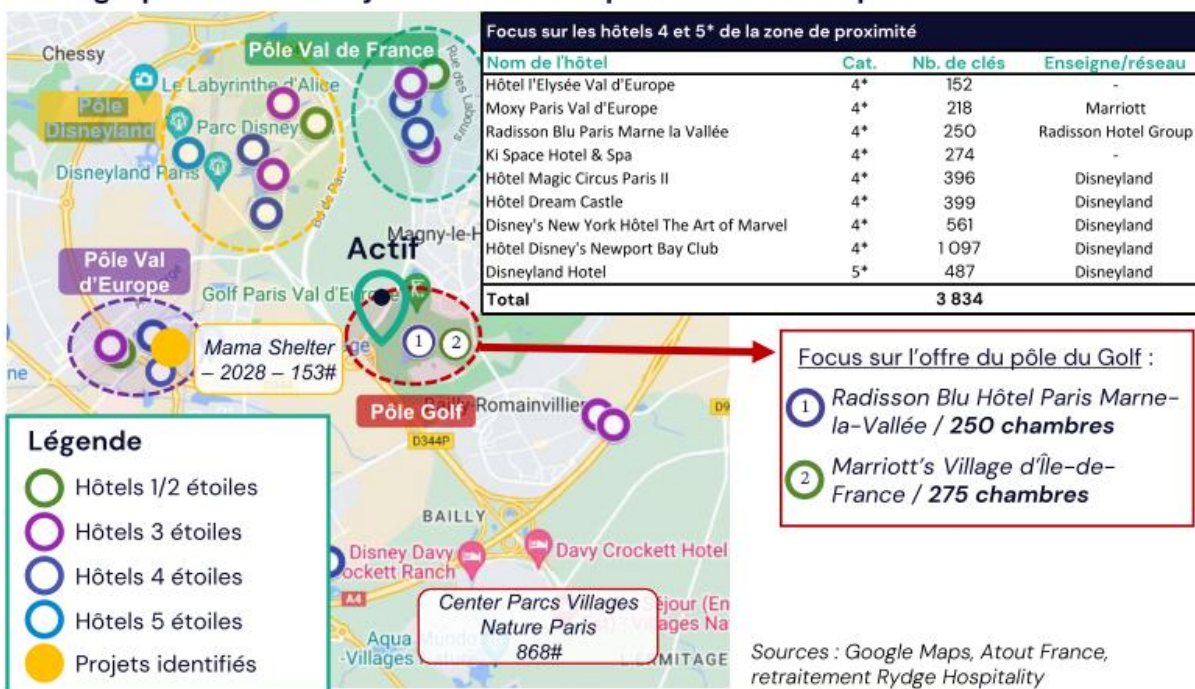
Le pôle du golf, où se situe le Projet, comprend deux actifs sous enseigne Radisson et Marriott. A noter que le Marriott's village se positionne davantage comme un resort.

L'offre d'hôtels 4* et 5* est concentrée principalement dans le pôle Disneyland. À terme, l'Hôtel sera le deuxième hôtel 5* de la zone, après l'Hôtel Disneyland (487 chambres). À ce jour, 5 hôtels sont partenaires de Disneyland Paris ainsi que le Center Parcs Villages Nature Paris. Toutefois, l'Hôtel sera le seul hôtel 5* partenaire du parc.

En matière de renouvellement de l'offre hôtelière, le groupe Disney a inauguré l'Hôtel Marvel en 2021 et rouvert l'Hôtel Disneyland 5* en 2024. Le groupe prévoit de poursuivre cette dynamique de rénovation avec le remplacement des bungalows de l'Hôtel Disney Davy Crockett Ranch.

Plusieurs établissements para-hôtelières sont également positionnés légèrement au sud de ces zones, dont certains proposent des formats d'hébergement alternatifs (cottages, bungalows), notamment Davy Crockett Ranch (584 unités) et Center Parcs Village Nature Paris (868 unités).

Cartographie des sous-jacents touristiques et économiques



| Analyse de l'offre hôtelière de proximité | | | | |
|---|--------------|--------------|------------|-------------|
| Catégorie | Nb. d'hôtels | Nb. de clés | Cap moy. | % |
| 1/2 étoiles | 2 | 1 395 | 698 | 15% |
| 3 étoiles | 12 | 3 577 | 298 | 40% |
| 4 étoiles | 11 | 3 582 | 326 | 40% |
| 5 étoiles | 1 | 487 | 487 | 5% |
| Total | 26 | 9 041 | 348 | 100% |

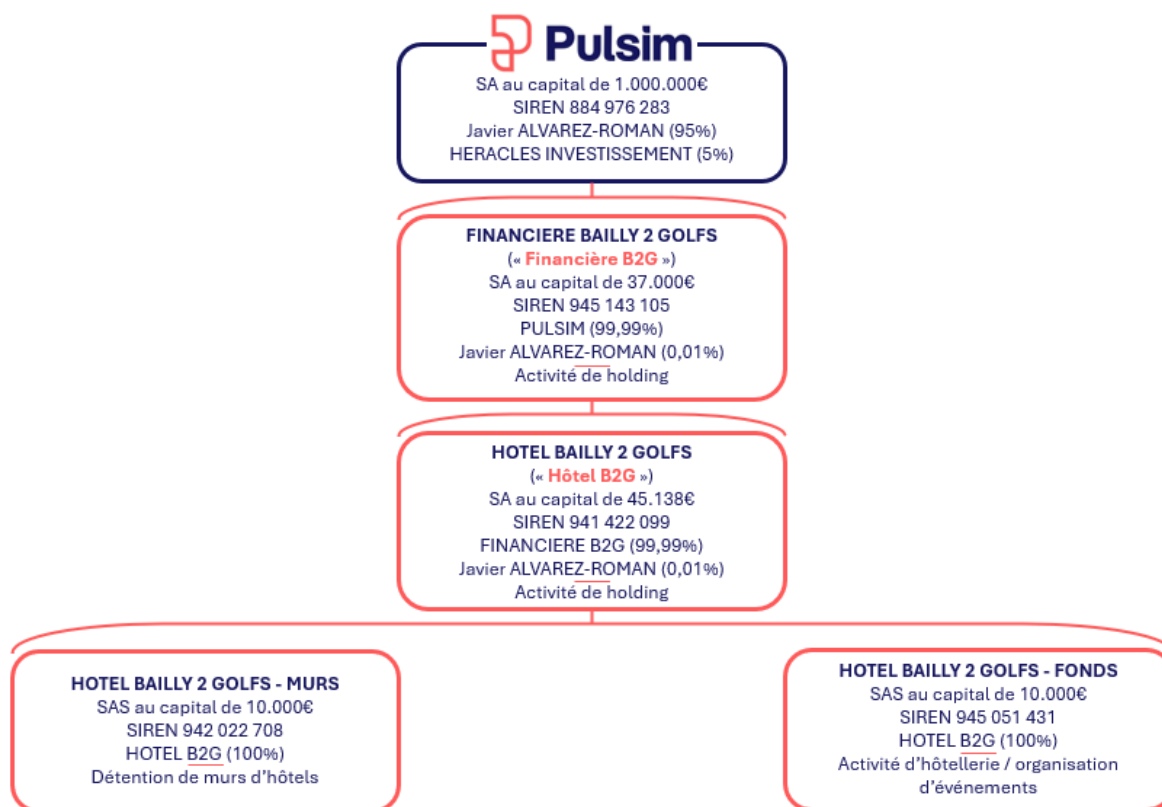
5.7 Investissements

La Société a été immatriculée le 4 mars 2025 et n'a réalisé aucun investissement à la date du présent Prospectus, à l'exclusion des prises de participation dans ses filiales Hôtel B2G Murs et Hôtel B2G Fonds telles que présentées au paragraphe 6.2 du présent document d'enregistrement. Elle a été constituée pour les besoins de l'Offre, en vue de financer les dépenses d'études préalables au démarrage des travaux de l'Hôtel qui sera construit sur le Terrain acquis par Hôtel B2G Murs le 24 septembre 2025, 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 tels que précisés au paragraphe 8.2 du présent document d'enregistrement.

6. STRUCTURE ORGANISATIONNELLE

6.1 Organigramme du Groupe

L'organigramme simplifié ci-après présente l'organisation juridique des entités du Groupe Pulsim concernées par le Projet (également présentées au paragraphe 5.1 du document d'enregistrement) à la date du présent Prospectus.



6.2 Filiales et Participations

A la date du présent Prospectus, les principales filiales directes et indirectes de la Société sont décrites ci-après :

- **Hôtel B2G Murs** est une société par actions simplifiée unipersonnelle de droit français, dont le siège social est situé 17, place des Etats-Unis, 75016 Paris, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 942 022 708, depuis le 21 mars 2025. La Société détient directement 100% du capital et des droits de vote d'Hôtel B2G Murs. Les principales activités d'Hôtel B2G Murs comprennent l'acquisition, la construction, l'administration, la gestion par location ou autrement la vente de tous immeubles et biens immobiliers. Hôtel B2G Murs a, le 24 septembre 2025, acquis 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.

- **Hôtel B2G Fonds** est une société par actions simplifiée unipersonnelle de droit français, dont le siège social est situé 17, place des Etats-Unis, 75016 Paris, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 945 051 431, depuis le 6 juin 2025. La Société détient directement 100% du capital et des droits de vote d'Hôtel B2G Fonds. Les principales activités d'Hôtel B2G Fonds comprennent l'activité d'hôtellerie et l'exercice de tous services annexes dans le cadre de ladite activité. Il est rappelé que la société Hôtel B2G Fonds sera, à terme, propriétaire du fonds de commerce de l'Hôtel et sera en charge de son exploitation, conformément aux termes d'un contrat de *management* à conclure avec un hôtelier.

7. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT

La Société a été constituée le 27 février 2025 et immatriculée le 4 mars 2025. A ce titre, la Société a arrêté son premier exercice social le 31 décembre 2025.

La Société n'emploie pas de salariés. Elle n'a pas d'activité en matière de recherche et développement.

Les comptes sociaux audités au 31 décembre 2025 sont présentés à l'Annexe 1 du présent Prospectus.

A cette date, la Société n'a supporté que des frais relatifs à sa vie juridique courante et a vocation à supporter des frais et honoraires en lien avec l'Offre et avec les précédentes levées de fonds.

8. TRESORERIE ET CAPITAUX

8.1 Capitaux propres

Au 31 décembre 2025, les capitaux propres de la Société s'élèvent à 6.892.834 euros.

Flux de trésorerie

Au 31 décembre 2025, le montant net de trésorerie de la Société s'élève à 854.366 euros.

8.2 Besoins de financement et structure de financement

Pour financer l'acquisition du Terrain, la Société a procédé à une Augmentation de Capital par Compensation de Créance d'un montant de 7.040.021,04 euros en date du 27 novembre 2025, et procédera à l'Augmentation de Capital ADP2025 d'un montant de 8.319.801,96 euros (en cas de souscription à 100%) avant la réalisation de la Tranche n°1 de l'Offre (se référer au paragraphe 5.3 du présent document d'enregistrement) dont la réalisation est garantie, Financière B2G s'étant engagé à souscrire à l'Augmentation de Capital ADP2025 le cas échéant afin de garantir le succès de l'émission à hauteur de 75%.

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.

Conformément au business plan arrêté par la Société en date du 30 novembre 2025, les besoins de financement estimés de la Société se synthétisent comme suit (voir également paragraphe 3.4 du document d'enregistrement) :

- 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 : 8.850.360 euros (22,65% de ce montant devant être alloué à la rémunération du promoteur immobilier, 59,94% à la rémunération des architectes et 17,41% à la rémunération du bureau de contrôle et des bureaux d'étude) ;
- Honoraires de conseils et frais généraux : 6.694.450,18 euros (61,20% de ce montant devant être alloué au paiement des honoraires liés à la gestion des travaux, 37,30% au paiement des honoraires liés à l'acquisition, le solde correspondant au paiement d'autres frais) ;
- Commissions et frais de levées de fonds relatifs à l'Offre : 2.139.778 euros ;

soit 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.

Il est rappelé que le coût de revient total du Projet (murs et fonds) est estimé à 215 millions d'euros environ. L'Emprunt Obligataire (qui arrivera à échéance le 31 décembre 2027), l'Augmentation de Capital ADP2025 et l'Offre y contribuent à hauteur de 30 millions d'euros nets de frais de levée. La Société devra donc procéder à d'autres levées de fonds et les filiales devront souscrire à des prêts bancaires en vue de permettre le financement du Projet. La Société devra lancer une nouvelle offre au public d'un montant d'environ 32 millions

d'euros en 2027 et Hôtel B2G Murs devra souscrire à un prêt bancaire à hauteur d'environ 132 millions d'euros pour financer les coûts liés aux murs de l'Hôtel. Financière B2G devra émettre un nouvel emprunt obligataire d'environ 8 millions d'euros en 2027 et Hôtel B2G Fonds devra souscrire à un prêt bancaire d'environ 11 millions d'euros pour financer les coûts liés à l'exploitation du fonds de commerce de l'Hôtel. Les prêts bancaires à souscrire par les filiales correspondent environ à 66% du coût de revient total des constructions de l'Hôtel, pour une livraison estimée prévisionnellement au 30 septembre 2029.

8.3 Restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte sur les activités

Néant.

8.4 Sources de financement attendues

Afin de financer le Projet, la Société devra procéder à d'autres levées de fonds et les filiales devront souscrire à des prêts bancaires. Le coût de revient du Projet étant estimé à 215 millions d'euros environ, la Société devra lancer une nouvelle offre au public d'un montant d'environ 32 millions d'euros en 2027 et Hôtel B2G devra souscrire à un prêt bancaire à hauteur d'environ 132 millions d'euros afin de financer les coûts liés aux murs de l'Hôtel. Par ailleurs, Financière B2G devra émettre un nouvel emprunt obligataire d'environ 8 millions d'euros en 2027 et Hôtel B2G Fonds devra souscrire à un prêt bancaire d'environ 11 millions d'euros afin de financer les coûts liés à l'exploitation du fonds de commerce de l'Hôtel. Les prêts bancaires à souscrire par les filiales correspondent environ à 66% du coût de revient total des constructions de l'Hôtel, pour une livraison estimée prévisionnellement au 30 septembre 2029.

9. ENVIRONNEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

9.1 Droit de l'urbanisme et de la construction

La construction d'immeubles est soumise au régime des autorisations d'urbanisme défini par le Code de l'urbanisme. Le Permis de Construire constitue l'autorisation principale permettant de vérifier la conformité du projet aux règles d'urbanisme applicables.

Le Projet de la Société porte sur la construction d'un établissement hôtelier classifié 5 étoiles sur un terrain d'une superficie de 70.607 m² situé sur la commune de Bailly-Romainvilliers dans la ZAC des Deux Golfs. Le Permis de Construire a été obtenu pour une surface de plancher totale de 21.995 m².

9.1.1 Règles d'urbanisme

La construction d'immeubles doit respecter les règles locales d'urbanisme, notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) régi par les articles L.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, ainsi que la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), lesquels doivent être compatibles avec les normes supra-communales, tels que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) régi par les articles L.141-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et, dans la Région Parisienne, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).

Le projet de la Société, situé dans la ZAC des Deux Golfs, est soumis au règlement spécifique de cette zone d'aménagement concerté, au PLU de la commune de Bailly-Romainvilliers, au SCOT du Val d'Europe ainsi qu'au SDRIF. Ces divers documents d'urbanisme appliquent les grands principes définis par l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme : l'équilibre entre les territoires naturels ou agricoles et les espaces urbanisés ou urbanisables ; la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans les espaces urbains ; la maîtrise des déplacements motorisés et la prévention des nuisances, ainsi que la préservation de la qualité de l'eau, de l'air et des écosystèmes.

9.1.2 Permis de Construire

En fonction de sa nature, de son importance et de sa localisation, chaque projet est soumis, soit à permis, soit à simple déclaration préalable, soit à aucune formalité au titre du code de l'urbanisme. Il est possible de demander un seul permis lorsqu'un projet prévoit à la fois des aménagements, des constructions ou des démolitions. Pour chaque projet, il est indiqué quelle autorisation est nécessaire, les procédures sont regroupées, les délais d'instruction garantis et le contenu des dossiers de demande défini de manière exhaustive et précise.

Le Permis de Construire obtenu par NAOS Murs Bailly le 3 septembre 2024 pour le projet de construction de l'Hôtel porte sur l'ensemble du programme immobilier d'une surface de plancher totale de 21.995 m². Ce Permis de Construire est soumis aux articles L.421-1 et suivants du Code de l'urbanisme et doit respecter l'ensemble des règles de constructibilité applicables dans la ZAC des Deux Golfs, notamment en matière de

coefficients d'occupation des sols, de hauteur, d'emprise au sol, de recul, d'obligations de stationnement et de prescriptions architecturales et paysagères.

La sécurisation des autorisations obtenues est assurée par (i) la suspension du délai de validité en cas de recours, (ii) la prescription décennale pour les constructions irrégulières et (iii) la restriction des recours aux seules associations agréées.

Le Permis de Construire pouvait faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, pouvant être porté à six mois en cas de recours de tiers. La Société a pris toutes les mesures nécessaires pour assurer la publicité du Permis de Construire conformément à la réglementation en vigueur. Le Permis de Construire est désormais purgé de tout recours.

9.2 Réglementation environnementale et énergétique

9.2.1 Réglementation Environnementale 2020

Le projet de construction de l'Hôtel, en tant que bâtiment neuf à usage hôtelier, est soumis à la Réglementation Environnementale 2020 (« **RE2020** »), entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2022, qui remplace la Réglementation Thermique 2012 (RT2012). La RE2020 impose des exigences renforcées en matière de performance énergétique, de prise en compte de l'impact carbone sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment et de confort d'été pour limiter le recours à la climatisation.

Pour un établissement hôtelier de 21.995 m² de surface de plancher comprenant 265 unités d'hébergement, un spa, un espace fitness, des restaurants et des salles de réunion, ces exigences sont particulièrement strictes compte tenu de la surface et de l'usage intensif des installations (climatisation, eau chaude sanitaire, équipements de bien-être).

9.2.2 Loi Climat et Résilience

La loi Climat et Résilience, adoptée le 24 août 2021, vise à lutter contre le dérèglement climatique et à renforcer la résilience face à ses effets. Elle a pris effet à compter du 1^{er} juillet 2023 et concerne les bâtiments à vocation commerciale et tertiaire, avec pour objectif de développer la production d'énergie solaire par le biais de l'emprise foncière de ces bâtiments.

Depuis le 1^{er} juillet 2023, les nouveaux bâtiments industriels, commerciaux et artisanaux ou bien les entrepôts et hangars de plus de 500 m², et les bâtiments de bureaux de plus de 1 000 m² doivent végétaliser ou solariser 30 % de leur surface.

Depuis le 1^{er} juillet 2023, les nouveaux parkings extérieurs de plus de 500 m² associés à ces bâtiments doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ainsi que des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage. Si ces parkings comportent des ombrières, celles-ci doivent intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables sur 100% de leur surface.

9.2.3 Décret tertiaire

Le décret tertiaire (Décret n°2019-771 du 23 juillet 2019) impose aux bâtiments à usage tertiaire d'une surface supérieure à 1 000 m² des objectifs de réduction des consommations énergétiques : 40% en 2030, 50% en 2040, 60% en 2050 par rapport à 2010.

Le projet de construction de l'Hôtel, d'une surface de plancher de 21.995 m², est pleinement concerné par cette réglementation. Les consommations énergétiques doivent être déclarées chaque année sur la plateforme OPERAT, gérée par l'ADEME.

Les sanctions en cas de non-respect incluent la publication des contrevenants sur une liste publique et des injonctions administratives pour mise en conformité.

Le respect de ces objectifs constitue un enjeu stratégique pour la Société et nécessite des investissements significatifs dans la performance énergétique de l'établissement hôtelier, notamment en matière d'isolation, de systèmes de chauffage et de climatisation performants, d'éclairage LED et de gestion technique du bâtiment.

9.2.4 Gestion de l'eau

La Société est tenue de respecter la réglementation sur l'eau pour l'utilisation et les rejets qu'elle effectue, et notamment l'obligation de traitement des eaux usées conformément aux dispositions du Code de la santé

publique et du Code général des collectivités territoriales, ainsi que la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales, conformément aux articles L. 210-1 et suivants du Code de l'environnement.

Compte tenu de la superficie du Terrain et de la présence d'un spa avec installations aquatiques, d'une potentielle piscine et de restaurants, le Projet nécessite une déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau, un système de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention, infiltration), un système de traitement des eaux usées conforme et des dispositifs d'économie d'eau.

La prise en compte de la gestion de cette ressource naturelle est intégrée dès la conception des projets de construction et réhabilitation, soumis à autorisation ou à déclaration préalable auprès de l'autorité compétente en matière environnementale selon leur envergure, conformément aux articles L. 214-1 et suivants du Code de l'environnement.

9.2.5 Biodiversité et espaces verts

Sur un terrain de sept hectares, le Projet intègre des obligations en matière de préservation de la biodiversité et d'aménagement paysager, notamment en termes de coefficient de biotope par surface (CBS) ou coefficient de pleine terre, de préservation ou compensation des espaces naturels, d'intégration paysagère des bâtiments et de protection des espèces protégées éventuellement présentes.

9.3 Réglementation relative aux établissements recevant du public

9.3.1 Classification et obligations générales

L'Hôtel constituera un Etablissement Recevant du Public (ERP) de type O (hôtels et pensions de famille) pour les 265 unités d'hébergement (258 chambres dans le bâtiment principal et 7 villas) et de type N (restaurants et débits de boissons) pour les espaces de restauration et le bar.

Les immeubles dont la Société est propriétaire et destinés à recevoir du public doivent être aménagés et exploités dans des conditions définies par les articles R. 143-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, qui permettent de prévenir les risques d'incendie et de panique. Les travaux, aménagements ou modifications portant sur ces immeubles sont soumis à une autorisation du Maire donnée après avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité, conformément à l'article R. 122-6 du Code de la construction et de l'habitation, sur la base d'un dossier comportant en particulier une notice descriptive précise des matériaux utilisés, les plans indiquant la largeur de tous les passages affectés à la circulation du public, les renseignements intéressant les installations électriques, les installations de gaz, d'éclairage, de chauffage et de secours.

9.3.2 Sécurité incendie

L'ouverture au public de l'Hôtel est subordonnée à une autorisation du Maire délivrée après vérification par la commission de sécurité compétente des mesures prises. Ces établissements font ensuite l'objet de visites périodiques de contrôle et de visites inopinées par la commission de sécurité compétente en vue de vérifier le respect des normes de sécurité.

Le Projet doit respecter les dispositions générales du règlement de sécurité contre l'incendie (Arrêté du 25 juin 1980 modifié), les dispositions particulières aux ERP de type O et de type N, ainsi que les règles relatives aux systèmes de sécurité incendie (SSI), au désenfumage, aux issues de secours et dégagements, à l'installation de systèmes de détection et d'alarme incendie, et à la mise en place de moyens de lutte contre l'incendie (extincteurs, RIA, colonnes sèches ou humides).

Compte tenu de la capacité d'accueil de l'Hôtel (265 unités d'hébergement, restaurants, bar, salles de réunion et de conférence, spa, fitness, kids club), l'établissement sera probablement classé en 1^{ère} ou 2^{ème} catégorie, ce qui implique des exigences de sécurité maximales.

9.3.3 Accessibilité aux personnes handicapées

Les immeubles destinés à recevoir du public doivent être aménagés et exploités dans des conditions définies par les articles R. 162-8 et suivants du Code de la construction et de l'habitation relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées.

L'Hôtel doit être conforme aux règles d'accessibilité définies par les articles R. 162-8 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. Les obligations spécifiques incluent l'accessibilité de toutes les chambres et villas (dont un pourcentage minimal de chambres adaptées PMR), l'accessibilité du spa, du fitness, des restaurants, du bar, des salles de réunions et de conférence et du kids club, des cheminements extérieurs accessibles, une signalétique adaptée, des équipements sanitaires adaptés et des ascenseurs conformes

aux normes d'accessibilité.

9.4 Réglementation hôtelière spécifique

9.4.1 Classement hôtelier 5 étoiles

Le Projet vise un classement 5 étoiles, qui est régi par l'arrêté du 29 décembre 2021 fixant les normes et la procédure de classement des hôtels de tourisme et le Code du tourisme (articles D. 311-4 et suivants).

Le classement 5 étoiles impose des critères stricts en matière de surface minimale des chambres (24 m² minimum pour une chambre double, sanitaires compris), d'équipements et services (conciergerie 24h/24, room service), de qualité des prestations, d'accessibilité et de développement durable, et d'équipements de bien-être (spa, fitness).

Le classement est délivré par un organisme accrédité pour une durée de 5 ans renouvelable. La Société s'engage à respecter l'ensemble des critères requis pour obtenir et maintenir ce classement 5 étoiles.

9.4.2 Réglementation des débits de boissons et de la restauration

Le bar de l'établissement sera soumis à la réglementation des débits de boissons, notamment en matière de licence de débit de boissons (licence IV) conformément au Code de la santé publique, de respect des horaires d'ouverture, de formation du personnel (permis d'exploitation) et d'affichage obligatoire (prix, répression de l'ivresse publique).

Les restaurants doivent respecter les normes d'hygiène alimentaire (règlement CE n°852/2004), les obligations de formation en hygiène alimentaire, les normes relatives aux cuisines professionnelles, l'affichage des allergènes et la traçabilité des denrées alimentaires.

9.5 Réglementation relative aux actifs immobiliers

Dans le cadre de la détention d'actifs immobiliers, la Société est soumise à diverses réglementations et doit ainsi répondre aussi bien à des impératifs de prévention des risques pour la santé, de respect de la sécurité des personnes que de sauvegarde de l'environnement. Les principales caractéristiques de ces réglementations sont décrites ci-après, étant précisé que cette présentation n'a pas vocation à fournir une analyse exhaustive des réglementations auxquelles la Société est soumise mais seulement à donner une vision d'ensemble.

9.5.1 Réglementation relative à la prévention des risques pour la santé

Amiante

La réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés à la présence d'amiante est définie aux articles R.1334-14 et suivants du Code de la santé publique. Aux termes de la réglementation, le propriétaire d'un immeuble bâti dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 est tenu de rechercher la présence d'amiante dans l'immeuble qu'il détient, d'élaborer et de mettre à jour le dossier technique amiante.

L'utilisation de l'amiante étant interdite en France depuis le 1^{er} janvier 1997, le projet de construction neuve de la Société n'est pas concerné par la présence d'amiante. Toutefois, un dossier technique amiante (DTA) devra être constitué conformément à la réglementation en vigueur.

Légionellose

Les légionelles, bactéries responsables de nombreuses maladies, peuvent proliférer dans les réseaux et équipements dans lesquels circule de l'eau et dont la température est comprise entre 25 et 45°. Le risque de prolifération est important s'agissant notamment des installations d'eau chaude sanitaire (par exemple, douches) et de traitement de l'air (par exemple, tours aéro-réfrigérantes).

Le Projet est particulièrement concerné par cette réglementation compte tenu des 265 unités d'hébergement avec eau chaude sanitaire, du spa avec installations thermales, des systèmes de climatisation et potentiellement d'une piscine.

La Société devra mettre en place des protocoles stricts de surveillance régulière des installations (analyses d'eau), d'entretien préventif des réseaux d'eau chaude, de tenue d'un carnet sanitaire, de procédures de

désinfection et de respect de l'arrêté du 1^{er} février 2010 relatif à la surveillance des légionelles dans les installations de production, de stockage et de distribution d'eau chaude sanitaire.

Piscine et spa

Le spa de l'Hôtel, comprenant potentiellement une piscine, est soumis à l'arrêté du 7 avril 1981 fixant les dispositions techniques applicables aux piscines et au Code de la santé publique (articles D. 1332-1 et suivants), notamment en matière de surveillance de la qualité de l'eau, de présence d'un personnel qualifié, d'équipements de sécurité et de sauvetage, et d'affichage du règlement intérieur.

Qualité de l'air intérieur

Depuis le 1^{er} janvier 2023, les ERP sont soumis à des obligations de surveillance de la qualité de l'air intérieur, notamment en matière d'évaluation des moyens d'aération, de plan d'actions de prévention et de mesures de polluants si nécessaire.

9.5.2 Sécurité des équipements et installations

Ascenseurs

Le décret n°2004-964 du 9 septembre 2004 relatif à la sécurité des ascenseurs prévoit notamment que les ascenseurs font l'objet d'un entretien propre à les maintenir en bon état de fonctionnement et à assurer la sécurité des personnes, conformément aux dispositions des articles R. 134-6 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Pour un hôtel de 265 unités avec bâtiment principal et villas, plusieurs ascenseurs seront nécessaires, impliquant un contrôle technique quinquennal obligatoire, un contrat d'entretien avec un professionnel qualifié, la tenue d'un carnet d'entretien et la mise en conformité aux normes de sécurité.

Installations électriques et de gaz

Les installations électriques doivent respecter la norme NF C 15-100 pour les installations basse tension, les vérifications périodiques obligatoires dans les ERP et les obligations en matière de protection contre la foudre.

Si l'Hôtel utilise du gaz (cuisines, chauffage), il doit respecter l'arrêté du 23 février 2018 relatif aux règles techniques et de sécurité applicables aux installations de gaz combustible des bâtiments d'habitation individuelle ou collective, les contrôles périodiques obligatoires et l'installation de détecteurs de gaz.

9.5.3 Santé et sécurité au travail

Les activités de construction et d'exploitation d'immeubles impliquent l'exposition potentielle du personnel de chantier, des salariés et plus généralement des usagers du patrimoine immobilier de la Société à des risques d'accident ou d'atteinte à la santé.

Pendant la phase de construction de l'Hôtel, la Société mettra en place un Plan Général de Coordination en matière de Sécurité et de Protection de la Santé (PGCSPS), une coordination Sécurité et Protection de la Santé (SPS) et un Dossier d'Intervention Ultime sur l'Ouvrage (DIUO).

Pendant la phase d'exploitation de l'Hôtel, la Société devra établir un Document Unique d'Evaluation des Risques Professionnels (DUERP), assurer la formation du personnel aux risques spécifiques, fournir des équipements de protection individuelle, organiser la médecine du travail et tenir les registres de sécurité.

Les risques spécifiques à l'hôtellerie incluent les risques chimiques (produits d'entretien, piscine), les risques de chutes et glissade, le port de charges (personnel d'étage), les risques liés aux équipements de cuisine et les horaires de travail (travail de nuit, dimanches).

9.6 Protection des données personnelles (RGPD)

L'Hôtel collectera et traitera de nombreuses données personnelles, notamment les informations clients (réservations, paiements, préférences), les données des salariés et potentiellement des données issues de la vidéosurveillance.

La Société devra respecter le Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), notamment en matière de désignation éventuelle d'un Délégué à la Protection des Données (DPO), de tenue d'un registre des traitements, de mise en place d'une politique de confidentialité, de sécurisation des données, de respect

des droits d'accès, de rectification et d'effacement pour les personnes concernées, et de notification des violations de données à la CNIL.

9.7 Réglementation du travail

9.7.1 Convention collective

L'exploitation de l'Hôtel est soumise à l'application de la Convention collective nationale des hôtels, cafés, restaurants (IDCC 1979).

9.7.2 Durée du travail et représentation du personnel

La Société doit respecter les règles relatives à la durée du travail, notamment les durées maximales de travail, la gestion des heures supplémentaires, le repos hebdomadaire et le travail de nuit et du dimanche (fréquent dans l'hôtellerie).

Selon l'effectif, la Société devra mettre en place un Comité Social et Économique (CSE) et éventuellement des délégués syndicaux.

9.7.3 Assurances légalement obligatoires

La Société a souscrit dans le cadre de ses activités de Maîtrise d'ouvrage les assurances obligatoires instituées par la loi N°78-12 du 4 janvier 1978 couvrant d'une part l'ouvrage exécuté (assurance dite Dommage Ouvrage) et d'autre part la responsabilité du Maître d'Ouvrage (assurance dite Constructeur Non-Réalisateur). Les assurances Dommage Ouvrage (« DO ») et Constructeur Non-Réalisateur (« CNR ») font l'objet d'un protocole annuel avec la compagnie d'assurance.

Assurance Dommage Ouvrage

La garantie Dommage Ouvrage a pour objet d'assurer rapidement le préfinancement des travaux de réfection nécessaires à la remise en état de l'ouvrage. Elle intervient pour garantir, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement des travaux de réparation des dommages dont le maître de l'ouvrage peut être responsable au sens de l'article 1792-1 du Code Civil. Il s'agit des dommages susceptibles de compromettre la solidité des ouvrages dans l'un de leurs éléments constitutifs et qui les rendent impropres à leur destination. Cette garantie agit également quand les dommages affectent la solidité de l'un des éléments d'équipement indissociables des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert, au sens de l'article 1792-2 du Code Civil.

Assurance Constructeur Non-Réalisateur

Les sociétés du Groupe qui réalisent les opérations de promotion immobilière sont couvertes par l'assurance de responsabilité décennale des constructeurs non réalisateurs dite assurance « CNR ». Cette assurance couvre le paiement des travaux de réparation de la construction à laquelle le Groupe a contribué en sa qualité de promoteur, lorsque sa responsabilité est engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code Civil, à propos de travaux de bâtiment et dans la limite de cette responsabilité. Cette garantie s'exerce sans limitation de montant pour la garantie obligatoire.

9.7.4 Autres assurances

La Société doit également souscrire une assurance multirisque professionnelle, une assurance responsabilité civile exploitation et des assurances spécifiques pour les activités de l'établissement hôtelier (responsabilité civile hôtelière, assurance des biens, assurance perte d'exploitation, etc.).

9.8 Réglementation fiscale

9.8.1 TVA

Le Projet est soumis à la TVA à 20% pour la construction neuve. Les prestations hôtelières sont soumises à la TVA à taux réduit de 10% pour l'hébergement et la restauration.

9.8.2 Taxes locales

L'Hôtel sera soumis à la taxe foncière, à la contribution économique territoriale (CFE et CVAE), à la taxe de séjour (obligatoire pour les hébergements touristiques) et potentiellement à la taxe sur les surfaces commerciales (TASCOM) si applicable.

9.8.3 Normes acoustiques

L'Hôtel doit respecter la réglementation acoustique des bâtiments neufs (arrêté du 30 juin 1999 modifié), notamment en matière d'isolation acoustique entre les chambres, de protection contre les bruits extérieurs (notamment en cas de proximité d'infrastructures de transport) et de limitation des nuisances sonores pour le voisinage (restaurants, bar, événements).

9.8.4 Accessibilité numérique et télécommunications

L'Hôtel doit être équipé en très haut débit, en fibre optique et en wifi dans toutes les chambres et espaces communs (exigence du classement 5 étoiles). Le site web de réservation doit respecter les normes d'accessibilité numérique conformément à la directive européenne.

9.8.5 Développement durable et responsabilité sociale

Bien que non strictement obligatoires pour toutes les entreprises, les démarches de développement durable sont de plus en plus attendues, notamment pour un établissement 5 étoiles. La Société s'engage à mettre en place des certifications environnementales (Clef Verte, Ecolabel européen, etc.), une gestion des déchets (tri sélectif, compostage), une réduction du gaspillage alimentaire (loi AGEC), une lutte contre le plastique à usage unique, un approvisionnement responsable et un suivi du bilan carbone.

10. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES

10.1 Principales tendances

Depuis son immatriculation le 4 mars 2025, la Société n'a réalisé aucun investissement à l'exclusion des prises de participation dans ses filiales Hôtel B2G Murs et Hôtel B2G Fonds telles que présentées au paragraphe 6.2 du présent document d'enregistrement. Elle a été constituée pour les besoins de l'Offre, en vue de 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 tels que précisés au paragraphe 8.2 du présent document d'enregistrement.

La société Hôtel B2G Murs était bénéficiaire d'une promesse synallagmatique de vente conclue le 21 mars 2025 avec Euro Disney Associés, aux termes de laquelle Euro Disney Associés s'était irrévocablement engagée à vendre et Hôtel B2G Murs s'était irrévocablement engagée à acquérir, sous réserve de la réalisation de diverses conditions suspensives, le Terrain, tel que décrit au paragraphe 5.4 du présent document d'enregistrement.

L'option ayant été levée le 24 septembre 2025, Hôtel B2G Murs a acquis le Terrain à cette date au prix hors taxes de 11.700.000 euros, soit 14.040.000 euros toutes taxes comprises versé en trois tranches (3.500.000 euros à la date de signature de l'acte de vente, 5.000.000 euros le 29 décembre 2025, le solde devant être versé au plus tard le 24 septembre 2026).

Afin de financer une partie de l'acquisition du Terrain, Financière B2G a émis un Emprunt Obligatoire d'un montant de 7.999.000 euros dont 7.040.021,04 euros ont été apportés de manière successive par Financière B2G à la Société, sous forme d'Avances. La créance représentative de ces Avances a été convertie en actions nouvelles de la Société dans le cadre de l'Augmentation de Capital par Compensation de Créance en date du 27 novembre 2025.

Après acquisition du Terrain, Hôtel B2G Murs fera construire l'Hôtel tel que décrit paragraphe 5.4 du présent document d'enregistrement. 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 aux termes d'un contrat de *management* à conclure avec un hôtelier.

Il est rappelé que la Société procédera à d'autres levées de fonds et les filiales devront souscrire à des prêts bancaires afin de financer le Projet estimé à 215 millions d'euros. Les sources de financement attendues sont précisées au paragraphe 8.4 du présent document d'enregistrement.

10.2 Existence de toute tendance connue, incertitude ou demande ou tout engagement ou événement raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de la Société

L'évolution du marché et de l'environnement dans lesquels se place la Société tels que décrits au paragraphe 5.2 du présent document d'enregistrement, sont susceptibles d'influencer l'activité de la Société.

Les risques liés à cet environnement sont décrits à la section 3 du présent document d'enregistrement.

La Société a prévu de valider courant 2026 un budget correspondant aux dépenses d'agencements, d'équipements, de mobilier et du matériel de l'Hôtel. Ce montant a été budgété à hauteur de 30 millions d'euros. Ce poste a vocation à être intégré au budget du contrat de promotion immobilière pour être complètement maîtrisé au moment du lancement des travaux de l'Hôtel.

11. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE

Selon le plan d'affaires prévisionnel, les filiales de la Société, Hôtel B2G Murs et Hôtel B2G Fonds seraient en mesure de distribuer des dividendes à la Société à l'issue d'une durée d'un an minimum d'exploitation de l'Hôtel. La Société pourrait alors distribuer des dividendes à ses actionnaires à l'issue de l'exercice suivant (soit 2 ans environ après la livraison de l'Hôtel).

La Société n'envisage pas de communiquer de prévisions de bénéfices.

12. ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

La Société est une société anonyme à conseil d'administration dont le fonctionnement est décrit dans ses statuts.

12.1 Informations relatives aux fondateurs, au conseil d'administration et à la direction

12.1.1 Fondateurs

La Société a été constituée le 27 février 2025 par Pulsim et par Monsieur Javier Alvarez Roman, qui ont souscrit à 37.000 actions ordinaires de la Société, à hauteur de 37.000 euros, correspondant à la totalité du nominal desdites actions, dans les proportions suivantes :

| Identité des souscripteurs | Nombre d'actions ordinaires souscrites | Montant nominal unitaire des actions ordinaires souscrites | Montant des versements effectués |
|-------------------------------|--|--|----------------------------------|
| Pulsim | 36.999 | 1€ | 36.999€ |
| Monsieur Javier Alvarez Roman | 1 | 1€ | 1€ |
| Total | 37.000 | 1€ | 37.000€ |

La Société a été immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris le 4 mars 2025 sous le numéro 941 422 099.

Il est rappelé que les 36.999 actions ordinaires de la Société détenues par Pulsim ont été cédées à Financière B2G le 10 juin 2025.

Consécutivement à l'Augmentation de Capital par Compensation de Créance en date du 27 novembre 2025, le capital social de la Société a été porté à 45.138 euros. Financière B2G détient 45.137 actions ordinaires de la Société représentant 99,99% du capital social et Monsieur Javier Alvarez Roman détient 1 action ordinaire de la Société représentant 0,01% du capital social qu'il s'est engagé à céder à Financière B2G consécutivement à la réalisation de l'Augmentation de Capital ADP2025 devant intervenir avant la réalisation de la Tranche n°1 de l'Offre.

En cas de réalisation de l'Augmentation de Capital ADP2025 à 100% devant avant la réalisation de la Tranche n°1 de l'Offre, le capital social de la Société serait porté à 55.262 euros. Après la cession de l'action ordinaire détenue par Javier Alvarez Roman à Financière B2G consécutive à la réalisation de l'Augmentation de Capital ADP2025, Financière B2G détiendrait 45.138 actions ordinaires de la Société représentant 81,68% du capital social et les titulaires d'ADP2025 détiendraient 10.124 ADP2025 représentant 18,32% du capital social.

12.1.2 Conseil d'administration

A la date du présent Prospectus, le conseil d'administration de la Société est composé de cinq membres dont trois membres non indépendants et deux membres indépendants au sens du Code de gouvernement d'entreprise Middlenext.

Conformément aux statuts, les administrateurs ne sont pas tenus de posséder d'actions de la Société.

Le tableau ci-dessous présente la composition du conseil d'administration à la date du présent Prospectus.

| Nom et prénom | Fonction | Date de désignation | Date d'expiration du mandat |
|--------------------------------------|------------------------------|---|---|
| Monsieur Javier Alvarez Roman | Président Directeur Général | Nomination en qualité d'administrateur lors de l'assemblée générale constitutive de la Société et en qualité de Président Directeur Général par décision du Conseil d'administration en date du 27 février 2025 (entrée en fonction le 4 mars 2025) | A l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030 |
| Monsieur Julien Benamout | Administrateur | Nomination lors de l'assemblée générale constitutive de la Société en date du 27 février 2025 | A l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030 |
| Monsieur Vincent Mary | Administrateur | Nomination lors de l'assemblée générale constitutive de la Société en date du 27 février 2025 | A l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030 |
| Madame Carole Holland | Administratrice indépendante | Nomination lors de l'assemblée générale de la Société en date du 20 février 2026 | A l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031 |
| Monsieur Tristan d'Arthuys | Administrateur indépendant | Nomination lors de l'assemblée générale de la Société en date du 20 février 2026 | A l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031 |

Renseignements personnels concernant les membres du conseil d'administration

Monsieur Javier Alvarez Roman, né en 1969, de nationalité française, domicilié 17, place des Etats-Unis, 75016 Paris, est diplômé de l'ESSEC. 345^{ème} fortune française selon le magazine d'août 2023 Challenges, Javier Alvarez Roman est une figure reconnue de l'investissement immobilier français. Entrepreneur autodidacte depuis 30 ans, il a fondé le Groupe Pulsim afin de créer une plateforme de deals immobiliers 100% exclusifs, sur des actifs de qualité à fort potentiel et à travers un système de co-investissement performant, transparent et personnalisé.

Monsieur Julien Benamout, né en 1970, de nationalité française, domicilié 17, place des Etats-Unis, 75016 Paris, est diplômé d'une licence d'économie et de gestion de l'Université Paris I – Panthéon Sorbonne. Julien Benamout a débuté sa carrière dans le domaine du conseil en immobilier commercial dans des sociétés internationales telles que Knight Frank ou Jones Lang LaSalle, pour se tourner ensuite vers l'investissement et l'asset management. Avec 28 ans d'expérience dans l'investissement immobilier, il intervient en tant que directeur général des investissements chez Pulsim, dans l'acquisition de projets et dans l'élaboration des meilleures stratégies d'investissement.

Monsieur Vincent Mary, né en 1979, de nationalité française, domicilié 17, place des Etats-Unis, 75016 Paris, est diplômé de l'ESTP. Professionnel de l'investissement immobilier depuis plus de 20 ans, Vincent Mary est l'une des personnalités clés du Groupe Pulsim, avec un track record de plus de 2,5 milliards d'euros de transactions sur des actifs immobiliers de toutes tailles et typologies, qu'ils soient tertiaires ou résidentiels. Au fil de ses expériences, chez PwC, Icade et Colliers Global Investors, il a piloté avec succès plusieurs équipes et projets d'asset management. Il est aujourd'hui directeur général opérationnel de Pulsim.

Madame Carole Holland, née en 1969, de nationalité française, domiciliée 2, rue Géricault, 75016 Paris, est négociatrice en immobilier, spécialisée dans les biens résidentiels et l'immobilier de prestige. Elle dispose d'une expérience de plus de dix ans, acquise au sein d'agences immobilières parisiennes et d'une étude notariale de premier plan, lui conférant une solide maîtrise des transactions, des négociations et du suivi juridique des dossiers. Son parcours international, notamment aux États-Unis, a façonné une approche

exigeante et qualitative du conseil client. Elle a également mené un projet entrepreneurial en Provence, incluant la reprise et la rénovation complète d'un établissement. Son profil conjugue sens du contact, rigueur professionnelle et esprit d'initiative.

Monsieur Tristan d'Arthuys, né en 1969, de nationalité française, domicilié 33, rue Pascal, 75013 Paris, a exercé des fonctions à responsabilité en administration centrale, en cabinets ministériels et dans de nombreux postes diplomatiques à l'étranger (Afrique, Europe, Amériques), fort d'une carrière de plus de trente ans au sein du ministère de l'Europe et des Affaires étrangères. Il a notamment occupé des fonctions de secrétaire général d'ambassade, de consul adjoint et de rédacteur sur des sujets budgétaires, juridiques et de gouvernance publique. Son parcours lui a permis d'acquérir une expertise reconnue en gestion administrative, ressources humaines et contrôle des procédures. Depuis 2025, il a engagé une reconversion professionnelle en tant qu'artisan ébéniste indépendant, après l'obtention d'un CAP spécialisé. Il est également impliqué dans la vie associative en qualité de président d'une structure culturelle.

Il n'existe aucun lien familial entre les membres du Conseil d'administration.

Mandats et principales activités ayant été exercés en dehors de la Société au cours des cinq dernières années

Le tableau ci-dessous présente la nature des autres mandats et/ou principales activités exercés par les membres du conseil d'administration de la Société au cours des cinq dernières années, que ces mandats soient en cours ou aient expiré.

| Nom et prénom | Société concernée | Nature du ou des mandats et/ou principales activités |
|--------------------------------------|---------------------------------|--|
| Monsieur Javier Alvarez Roman | | <u>Mandats en cours</u> |
| | PULSIM & PARTNERS | Président |
| | PULSIM | Président et directeur général |
| | MONTREUIL MARAIS | Président et directeur général |
| | HOLDING TOURS ELEGANCE | Président et directeur général |
| | HOLDING REAL TRADE | Président et directeur général |
| | NAT INVEST | Président et directeur général |
| | HOLDING GENTIANA PROMOTION | Président et directeur général |
| | HERACLES INVESTISSEMENT | Président et directeur général |
| | HOLDING LE CLOCHER LES MENUIRES | Président et directeur général |
| | HOLDING B1B2 THORENS | Président et directeur général |
| | FINANCIERE BAILLY 2 GOLFS | Président et directeur général |
| | NEW SOULEIL'OR HOLDING | Président et directeur général |
| | NANTERRE HOLDING | Président et directeur général |
| | SCI ALEXIAR | Gérant |
| | SCI KARLAR | Gérant |
| | | |
| SAS 7 NVM | Gérant (mandat expiré) | |
| SCI LYON MITTERAND COMMERCES | Gérant (mandat expiré) | |
| HERACLES COMMERCES | Gérant | |

| | | |
|-----------------------------------|---|--|
| | HERACLES PREMIUM | Gérant |
| Monsieur Julien Benamout | NEW SOULEIL'OR HOLDING | <u>Mandats en cours</u> Administrateur <u>Mandats expirés au cours des cinq dernières années</u> Néant |
| Monsieur Vincent Mary | MONTREUIL MARAIS CARVIN INVEST HOLDING TOURS ELEGANCE HOLDING REAL TRADE HOLDING GENTIANA PROMOTION HOLDING LE CLOCHER LES MENUIRES HOLDING B1B2 THORENS FINANCIERE BAILLY 2 GOLFS | <u>Mandats en cours</u> Administrateur Président Administrateur Administrateur Administrateur Administrateur Administrateur <u>Mandats expirés au cours des cinq dernières années</u> Néant |
| Madame Carole Holland | Néant | Néant |
| Monsieur Tristan d'Arthuys | SCI TRITRI | <u>Mandats en cours</u> Gérant <u>Mandats expirés au cours des cinq dernières années</u> Néant |

12.1.3 Direction générale

A la date du présent Prospectus, la direction générale de la Société est assumée par Monsieur Javier Alvarez Roman conformément à l'article L. 225-51-1 du Code de commerce et à l'article 20.1 des statuts de la Société.

12.1.4 Déclarations relatives aux organes d'administration

A la connaissance de la Société, à la date du présent Prospectus, aucun des membres du conseil d'administration et de la direction générale :

- n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq (5) dernières années au moins,
- n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq (5) dernières années au moins,
- n'a fait l'objet d'une incrimination ou d'une sanction publique officielle par des autorités statutaires ou réglementaires,

- n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq (5) dernières années au moins.

12.2 Conflits d'intérêts au sein des organes d'administration et de direction

Il est rappelé qu'à la date du présent Prospectus, la Société est détenue à hauteur de 99,99% du capital social par Financière B2G, Monsieur Javier Alvarez Roman détenant 0,01% du capital social.

Financière B2G est elle-même détenue par Pulsim, à hauteur de 99,99% du capital social et par Monsieur Javier Alvarez Roman, qui détient 0,01% du capital social. Ce dernier détient indirectement la Société, puisqu'il est également actionnaire de Pulsim, société mère du Groupe, directement, à hauteur de 95% du capital social, et indirectement, via Heraclès Investissement (RCS Paris 479 898 611), dont il est actionnaire majoritaire, qui détient 5% du capital social de Pulsim.

Monsieur Javier Alvarez Roman, fondateur et Président Directeur Général de la Société, est donc le contrôlant au plus haut niveau du Groupe Pulsim, et la Société entend s'appuyer sur ses compétences et sa reconnaissance dans le secteur de l'investissement immobilier français afin de mener à bien le Projet.

Plus particulièrement, elle s'appuiera sur le comité de direction du Groupe Pulsim, dont font également partie Monsieur Julien Benamout et Monsieur Vincent Mary, administrateurs de la Société.

Afin de couvrir les risques de conflits d'intérêts au sein des organes d'administration et de direction, la Société a modifié ses statuts lors de l'assemblée générale des actionnaires en date du 20 février 2026 afin de procéder à la nomination de deux administrateurs indépendants au sens du Code de gouvernement d'entreprise Middledent au conseil d'administration de la Société, et mettre en place une procédure de révélation et de suivi des conflits d'intérêts. Aux termes de cette procédure, le secrétaire en charge de l'établissement du procès-verbal du Conseil d'administration devra, au moins une fois par an, à l'occasion de la réunion du Conseil d'administration visant à arrêter les comptes annuels, questionner ouvertement tous les administrateurs afin de savoir s'ils se trouvent ou non en situation de conflit d'intérêts, donnant lieu, en cas d'égalité, une voix prépondérante aux administrateurs indépendants. L'assemblée générale des actionnaires en date du 20 février 2026 a ainsi nommé deux administrateurs indépendants au conseil d'administration de la Société (Madame Carole Holland et Monsieur Tristan d'Arhuys).

Enfin, la Société prévoit que toute convention réglementée au sens de l'article L. 225-38 du Code de commerce soit soumise au strict respect de la procédure des conventions réglementées impliquant l'autorisation préalable du Conseil d'administration, les administrateurs non indépendants, placés en situation de conflits d'intérêts ne pouvant prendre part aux délibérations et au vote, avant de soumettre les conventions réglementées à l'approbation de l'assemblée générale, connaissance prise du rapport spécial. Conformément aux statuts de la Société en date du 20 février 2026, les conventions conclues entre la Société et ses actionnaires détenant plus de 10% de son capital ou ses dirigeants seront qualifiées de Décisions Spéciales (tel que ce terme est défini au paragraphe 19.2.3 du document d'enregistrement) devant être soumises à l'accord préalable des actionnaires de la Société.

12.3 Arrangement ou accord en vertu duquel une personne a été sélectionné en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que membre de la direction générale

Néant.

12.4 Restriction concernant la cession des titres de l'émetteur détenus par un membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou par un membre de la direction générale

A la date du présent document d'enregistrement, les statuts de la Société prévoient que les titres sont librement négociables. Ils se transmettent par virement de compte à compte sur instructions signées du cédant ou de son représentant qualifié (article 12). Les statuts prévoient également que les transferts de titres sont libres sous réserve du respect des stipulations de tous accords extra-statutaires conclus entre les actionnaires (article 13) et que la location de titres est interdite (article 14).

A l'issue de la réalisation de l'Augmentation de Capital ADP2025 devant intervenir avant la réalisation de la Tranche n°1 de l'Offre, Financière B2G (détenue indirectement par Monsieur Javier Alvarez Roman, contrôlant au plus haut niveau le Groupe Pulsim et Président Directeur Général de la Société) et les titulaires d'ADP2025 qui auront souscrit à l'Augmentation de Capital ADP2025 seront parties au Pacte d'Actionnaires ADP2025. Monsieur Javier Alvarez Roman aura cédé l'action ordinaire de la Société qu'il détient à Financière B2G consécutivement à l'Augmentation de Capital ADP2025, conformément à son engagement.

13. REMUNERATION ET AVANTAGES

Aucune rémunération ou avantage n'est ni ne sera versé aux membres du Conseil d'administration et au Directeur Général pendant toute la durée du Projet et jusqu'au débouclage de l'investissement des Investisseurs ADP2025 et des Investisseurs ADP2026. Toute éventuelle rémunération des mandataires sociaux devra faire l'objet d'un accord préalable des actionnaires de la Société, conformément aux statuts de la Société qui seront modifiés avant l'ouverture de la Tranche n°1 de l'Offre.

14. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DIRECTION

14.1 Durée des mandats des organes d'administration et de direction

Conformément aux statuts de la Société, la durée des fonctions des administrateurs est de six années ; elle expire à l'issue de l'assemblée qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat. Les administrateurs sont toujours rééligibles.

Les informations concernant la date d'expiration des mandats des membres du Conseil d'administration et de la direction figurent au paragraphe 12.1 du présent document d'enregistrement.

14.2 Contrats de services liant les organes d'administration et de direction à la Société ou à l'une quelconque de ses filiales

A la date du présent Prospectus, il n'existe aucun contrat entre les membres du Conseil d'administration et la Société prévoyant l'octroi d'avantages quelconques.

14.3 Comités

Il n'existe pas, à la date du présent Prospectus, de comités spécialisés.

14.4 Déclaration relative au gouvernement d'entreprise

Les actions de la Société ne font pas, ni ne feront l'objet d'une demande d'admission à la négociation, en vue de leur négociation sur un marché réglementé ou un système multilatéral de négociation ou sur des marchés équivalents.

Dans ce contexte, la Société n'entend pas suivre les recommandations relatives au gouvernement d'entreprise applicables aux sociétés cotées. La Société n'envisage donc pas de se conformer à un code de gouvernement d'entreprise à l'exclusion des recommandations concernant les critères d'indépendance des administrateurs applicables aux deux administrateurs indépendants nommés lors de l'assemblée générale des actionnaires en date du 20 février 2026, conformément aux statuts de la Société modifiés à cette même date.

14.5 Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise, y compris les modifications futures de la composition des organes d'administration et de direction et des comités

Néant.

15. SALARIES

15.1 Nombre et répartition des salariés

A la date du présent Prospectus, la Société n'emploie aucun salarié.

La Société n'envisage pas de recruter des salariés dans la Société pendant toute la durée du Projet et jusqu'au débouclage de l'investissement des Investisseurs ADP2025 et des Investisseurs ADP2026. Tout éventuel recrutement devra faire l'objet d'un accord préalable des actionnaires de la Société, conformément aux statuts de la Société qui seront modifiés avant l'ouverture de la Tranche n°1 de l'Offre.

15.2 Participations et stock options des organes d'administration et de direction

Il est rappelé qu'à la date du présent Prospectus, la Société est détenue à hauteur de 99,99% du capital social par Financière B2G, Monsieur Javier Alvarez Roman détenant 0,01% du capital social.

Financière B2G est elle-même détenue par Pulsim, à hauteur de 99,99% du capital social et par Monsieur Javier Alvarez Roman, qui détient 0,01% du capital social. Ce dernier détient indirectement la Société, puisqu'il est également actionnaire de Pulsim, société mère du Groupe, directement, à hauteur de 95% du capital social, et indirectement, via Heraclès Investissement (RCS Paris 479 898 611), dont il est actionnaire majoritaire, qui détient 5% du capital social de Pulsim.

Monsieur Javier Alvarez Roman, fondateur et Président Directeur Général de la Société, est donc le contrôlant au plus haut niveau du Groupe Pulsim.

Les dirigeants et administrateurs de la Société ne détiennent aucune option de souscription ou d'achat des Actions et il n'est pas prévu de mettre en place un plan d'option de souscription ou d'achat des actions.

15.3 Participation des salariés dans le capital

Néant.

16. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

16.1 Répartition du capital et des droits de vote

A la date du présent Prospectus, le capital social de la Société est fixé à 45.138 euros, divisé en 45.138 actions ordinaires.

Le tableau ci-dessous présente la répartition du capital et des droits de vote de la Société à la date du présent Prospectus :

| Actionnaire | Nombre d'actions ordinaires | Nombre de droits de vote | % de détention | % de droits de vote |
|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------|---------------------|
| Financière B2G ⁽¹⁾ | 45.137 | 45.137 | 99,99% | 99,99% |
| Monsieur Javier Alvarez Roman | 1 | 1 | 0,01% | 0,01% |
| Total | 45.138 | 45.138 | 100% | 100% |

⁽¹⁾ Société anonyme au capital social de 37.000 euros, dont le siège social est sis au 17, place des Etats-Unis, 75016 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 945 143 105, représentée par Monsieur Javier Alvarez Roman en sa qualité de Président Directeur Général, dont le capital est détenu à 99,99% par la société Pulsim et à 0,01% par Monsieur Javier Alvarez Roman.

16.2 Contrôle de la Société

Il est rappelé qu'à la date du présent Prospectus, la Société est détenue à hauteur de 99,99% du capital social par Financière B2G, Monsieur Javier Alvarez Roman détenant 0,01% du capital social.

Financière B2G est elle-même détenue par Pulsim, à hauteur de 99,99% du capital social et par Monsieur Javier Alvarez Roman, qui détient 0,01% du capital social. Ce dernier détient indirectement la Société, puisqu'il est également actionnaire de Pulsim, société mère du Groupe, directement, à hauteur de 95% du capital social, et indirectement, via Heraclès Investissement (RCS Paris 479 898 611), dont il est actionnaire majoritaire, qui détient 5% du capital social de Pulsim.

Monsieur Javier Alvarez Roman, fondateur et Président Directeur Général de la Société, est donc le contrôlant au plus haut niveau du Groupe Pulsim.

Il est rappelé que la Société a mis en place des mesures de prévention des conflits d'intérêts. En effet, la Société a, lors d'une assemblée générale en date du 20 février 2026, modifié ses statuts, procédé à la nomination de deux administrateurs indépendants au sens du Code de gouvernement d'entreprise Middlenext et mis en place une procédure de révélation et de suivi des conflits d'intérêts aux termes de laquelle, le secrétaire en charge de l'établissement du procès-verbal du Conseil d'administration devra, au moins une fois par an, à l'occasion de la réunion du Conseil d'administration visant à arrêter les comptes annuels, questionner ouvertement tous les administrateurs afin de savoir s'ils se trouvent ou non en situation de conflit d'intérêts, donnant lieu, en cas d'égalité, une voix prépondérante aux administrateurs indépendants. Plus généralement, la Société soumettra toute convention réglementée au sens de l'article L. 225-38 du Code de commerce au respect de la procédure des conventions réglementées étant précisé que les conventions conclues entre la Société et ses actionnaires détenant plus de 10% de son capital ou ses dirigeants seront

qualifiées de Décisions Spéciales (tel que ce terme est défini au paragraphe 19.2.3 du document d'enregistrement) devant être soumises à l'accord préalable des actionnaires de la Société.

16.3 Accords pouvant entraîner un changement de contrôle

A la date du présent Prospectus, il n'existe pas d'accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle de la Société.

17. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES

Il est rappelé que Hôtel B2G Murs, filiale détenue à 100% par la Société, a conclu le 30 septembre 2025 divers contrats avec Pulsim dans le cadre desquels les missions suivantes ont été confiées à Pulsim afin de mener à bien le Projet :

- missions de *sourcing* et de montage rémunérées de manière forfaitaire à hauteur de 2.000.000 euros hors taxes ;
- missions de pilotage opérationnel et d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) rémunérées de manière forfaitaire à hauteur de 3.000.000 euros hors taxes ;
- missions d'*asset management* (assistance à la gestion financière et immobilière de la Société et de ses filiales, supervision des conseillers juridiques et fiscaux, conseil en financement, etc.) rémunérées annuellement à hauteur de 0,4% hors taxes de la valeur d'expertise des biens immobiliers et de *Property Management* (gestion locative et technique, relation avec le(s) locataires et son suivi, gestion des charges et de l'exploitation) rémunérées annuellement à hauteur de 2% des loyers et charges.

L'Offre visant 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, ces prestations sont couvertes par le produit de l'Offre. La trésorerie nécessaire pour le paiement de ces prestations sera apportée par la Société conformément à la convention d'avance en compte courant d'associé en date du 1^{er} juillet 2025 conclue entre la Société et Hôtel B2G Murs.

La modification éventuelle de ces conventions devra être soumise à l'accord préalable des actionnaires de la Société conformément aux statuts de la Société en date du 20 février 2026.

Hôtel B2G Fonds, deuxième filiale détenue à 100% par la Société, a conclu le 31 octobre 2025 avec Pulsim, une convention visant à bénéficier de l'accompagnement de Pulsim dans la gestion de l'exploitation de l'Hôtel.

Par ailleurs, la Société s'est vue apporter l'essentiel du montant de l'Emprunt Obligataire (7.040.021,04 euros) sous forme d'Avances, apportées de manière successive par Financière B2G, conformément à la convention d'avance en compte courant d'associé en date du 1^{er} juillet 2025.

Ce montant a alors été apporté à Hôtel B2G Murs par la Société sous forme d'avances en compte courant d'associé conformément à la convention d'avance en compte courant d'associé en date du 1^{er} juillet 2025.

Enfin, la Société a adhéré le 1^{er} juillet 2025 à la Convention de Gestion de Trésorerie Pulsim. Aux termes de la Convention de Gestion de Trésorerie Pulsim, Pulsim assurera la gestion, de manière centralisée, de la trésorerie des filiales, en plaçant les disponibilités existantes sur tous supports compatibles avec l'objet social, les activités et les besoins de trésorerie des sociétés du Groupe Pulsim. La rémunération des avances en trésorerie est fixée à Euribor 1 mois (minimum 0) + 0,5% des soldes de fin de mois, sans pouvoir excéder le taux minimal d'intérêt déductible au plan fiscal visé à l'article 39.1.3° du Code général des impôts. La révision de taux sera mensuelle, les intérêts seront débités trimestriellement le 31 mars, le 30 juin, le 31 septembre et le 31 décembre.

La Convention de Gestion de Trésorerie Pulsim prévoit la capitalisation des intérêts, qui ne seront échus qu'au moment du débouclage du Projet pour les Investisseurs.

18. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR

18.1 Informations financières historiques

18.1.1 Informations financières historiques pour les trois (3) derniers exercices

La Société a été constituée le 27 février 2025 et immatriculée le 4 mars 2025. A ce titre, la Société a arrêté son premier exercice social le 31 décembre 2025. La Société n'a pas eu d'autres activités que :

- les prises de participation directes et intégrales dans le capital social de ses filiales Hôtel B2G Murs et Hôtel B2G Fonds (se référer au paragraphe 6.2 du présent document d'enregistrement) ;
- la réalisation de l'Augmentation de Capital par Compensation de Créance en date du 27 novembre 2025 par émission de 8.138 actions ordinaires émises au prix unitaire de 865,08 euros, souscrites par Financière B2G par incorporation de la créance détenue par cette dernière au titre des Avances, d'un montant de 7.040.021,04 euros (se référer au paragraphe 5.3 du présent document d'enregistrement) ;
- la préparation et le lancement en juillet 2025, de l'Augmentation de Capital ADP2025 par émission de 10.124 ADP2025 au prix unitaire de 821,79 euros, par voie d'offre au public avec un ticket minimum de 100.000 euros, d'un montant de 8.319.801,96 euros en cas de réalisation à 100%, dont la réalisation devra intervenir avant la réalisation de la Tranche n°1 de l'Offre (se référer au paragraphe 5.3 du présent document d'enregistrement) ;
- la préparation de l'Offre, objet du présent Prospectus.

Le montant total de l'Augmentation de Capital par Compensation de Créance et de l'Augmentation de Capital ADP2025 sera de 15.359.823,00 euros, dont 15.341.561 euros seront affectés au poste « prime d'émission ».

Au 31 décembre 2025, les capitaux propres de la Société représentent 6.892.834 euros, et sont composés de 45.138 euros de capital social, 7.031.883 euros de « prime d'émission » et une perte sur la période considérée de 184.187 euros.

Le compte de résultat ressort avec un résultat net négatif de -184.187 euros et se compose essentiellement de charges externes à hauteur de -184.188 euros. La Société n'a pas constaté de chiffre d'affaires sur la période considérée.

Le bilan représente un total de 7.059.198 euros et se compose principalement :

- A l'actif : des titres de participation (Hôtel B2G Murs et Hôtel B2G Fonds) pour 20.000 euros et des créances rattachées à des participations pour 6.184.832 euros apportés à Hôtel B2G Murs sous forme d'avances en compte courant d'associé ;
- Au passif : des capitaux propres de 6.892.834 euros et des dettes diverses d'exploitation de 166.364 euros.

Le bilan et le compte de résultat de la Société au 31 décembre 2025 figurent dans le rapport du commissaire aux comptes *ad hoc* chargé d'auditer les comptes sociaux intermédiaires de la Société au 31 décembre 2025 figurant en Annexe 1 du Prospectus.

18.1.2 Changement de date de référence comptable

Néant.

18.1.3 Normes comptables

Les informations financières sont établies conformément aux dispositions du Code de commerce et du plan comptable général (PCG, règlement ANC 2016-07).

18.1.4 Changement de référentiel comptable

Néant.

18.1.5 Bilan et compte de résultat (normes françaises)

Le bilan et le compte de résultat de la Société au 31 décembre 2025 figurent en Annexe 1 du Prospectus.

18.1.6 Etats financiers consolidés

Néant.

18.1.7 Dates des dernières informations financières

Les dernières informations financières de la Société sont celles décrites dans les comptes détaillés de la Société à la date du présent Prospectus et présentées en annexe du rapport du commissaire aux comptes

ad hoc chargé d'auditer les comptes sociaux intermédiaires de la Société au 31 décembre 2025 figurant en Annexe 1 du Prospectus.

Entre le 1^{er} janvier 2026 et la date d'approbation du présent prospectus, la trésorerie disponible de la Société, d'un montant de 854.366 euros, a été, pour l'essentiel, reversée à sa filiale Hôtel B2G Murs afin de respecter ses engagements contractuels, et notamment le paiement de la deuxième tranche du prix du Terrain pour un montant de 5 millions d'euros. Aucun autre événement de nature à impacter les comptes n'a été constaté entre le 1^{er} janvier 2026 et la date d'approbation du présent Prospectus.

18.2 Informations financières intermédiaires et autres

La Société ayant été constituée le 27 février 2025 et immatriculée le 4 mars 2025, elle a uniquement établi des comptes sociaux au 31 décembre 2025, présentés en annexe du rapport du commissaire aux comptes *ad hoc* chargé d'auditer les comptes sociaux de la Société au 31 décembre 2025 figurant en Annexe 1 du Prospectus.

18.3 Audit des informations financières annuelles

La Société n'est pas dotée d'un commissaire aux comptes et aucune information contenue dans le document d'enregistrement n'a été auditée par les contrôleurs légaux, à l'exclusion des comptes sociaux de la Société au 31 décembre 2025 présentés dans le rapport du commissaire aux comptes *ad hoc* chargé d'auditer les comptes sociaux de la Société au 31 décembre 2025 figurant en Annexe 1 du Prospectus

18.4 Informations financières pro forma

Néant.

18.5 Politique en matière de dividendes

Les actionnaires de la Société conviendront, conformément au Pacte d'Actionnaires ADP2025 auquel ils adhéreront dans le cadre de l'Augmentation de Capital ADP2025, qu'aucun dividende ne sera distribué jusqu'à la livraison de l'Hôtel estimée prévisionnellement au 30 septembre 2029.

Selon le plan d'affaires prévisionnel, les filiales de la Société, Hôtel B2G Murs et Hôtel B2G Fonds, seraient en mesure de distribuer des dividendes à la Société à l'issue d'une durée d'un an minimum d'exploitation de l'Hôtel. La Société pourrait alors distribuer des dividendes à ses actionnaires à l'issue de l'exercice suivant (soit 2 ans environ après la livraison de l'Hôtel).

18.6 Procédures judiciaires et d'arbitrage

A la date du Prospectus, la Société et le Groupe n'ont connaissance d'aucune procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage (y compris les procédures en cours ou menaces de procédure dont la Société a connaissance) qui pourrait avoir ou a eu récemment, au cours des douze derniers mois, des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société.

18.7 Changement significatif de la situation financière de la Société

Depuis la clôture de l'exercice le 31 décembre 2025, la Société a poursuivi son activité de holding, assurant le pilotage et le suivi opérationnel et financier de ses filiales, Hôtel B2G Murs et Hôtel B2G Fonds, sans modification notable de son organisation et/ou de sa stratégie. Sur le plan financier, la trésorerie de la Société est passée de 854.366 € au 31 décembre 2025 à 2.535 € au 31 janvier 2026, cette variation résultant principalement des flux internes liés à la gestion courante du Groupe, et principalement le paiement, via sa filiale Hôtel B2G Murs, de la deuxième tranche du prix du Terrain (acquis en septembre 2025) pour un montant de 5 millions d'euros conformément à la Convention de Gestion de Trésorerie Pulsim.

19. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

19.1 Capital social

19.1.1 Montant du capital social

A la date du présent Prospectus, le capital social de la Société est composé de 45.138 actions ordinaires intégralement souscrites et entièrement libérées.

En cas de réalisation à 100% de l'Augmentation de Capital ADP2025 devant intervenir avant la réalisation de la Tranche n°1 de l'Offre, le capital social de la Société sera composé de 55.262 actions intégralement souscrites et entièrement libérées, réparties en 45.138 actions ordinaires et 10.124 ADP2025.

19.1.2 Titres non représentatifs du capital

Il n'existe pas d'actions non représentatives du capital.

19.1.3 Actions détenues par la Société ou pour son compte

La Société ne détient aucune de ses propres actions.

A la date du Prospectus, elle détient 100% du capital et des droits de vote de ses deux filiales, Hôtel B2G Murs et Hôtel B2G Fonds (se référer au paragraphe 6.2 du présent document d'enregistrement).

19.1.4 Autres titres donnant accès au capital

Néant.

19.1.5 Conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré

Les ADP2025 à émettre à l'issue de la réalisation de l'Augmentation de Capital ADP2025 devant intervenir avant la réalisation de la Tranche n°1 de l'Offre et dont la réalisation est garantie (Financière B2G s'étant engagé à souscrire à l'Augmentation de Capital ADP2025 le cas échéant afin de garantir le succès de l'émission à hauteur de 75%) seront soumises aux conditions prévues par le Pacte d'Actionnaires ADP2025 à conclure avec les titulaires d'ADP2025.

Le Pacte d'Actionnaires ADP2025 prévoira notamment une période d'inaliénabilité d'un an à compter de la réalisation de l'Augmentation de Capital ADP2025 pendant laquelle les transferts d'actions de la Société (actions ordinaires et ADP2025) seront interdits, à l'exclusion de l'action ordinaire détenue par Monsieur Javier Alvarez Roman.

A l'expiration de la période d'inaliénabilité précitée, si un ou plusieurs tiers ou actionnaires de la Société transmet une offre d'acquisition de tout ou partie de ses actions à tout actionnaire, l'actionnaire cédant devra notifier cette offre d'acquisition à la Société et aux autres actionnaires, sous réserve que cette offre d'acquisition ne constitue pas un « Transfert Libre » tel que défini par le Pacte d'Actionnaires ADP2025 (étant précisé que le transfert d'actions réalisé par un actionnaire au profit d'un de ses affiliés constitue un transfert libre au sens du Pacte d'Actionnaires ADP2025).

Les transferts d'actions à un autre actionnaire ou à un tiers, à l'exclusion des « Transferts Libres » seront également soumis à la procédure d'agrément telle que prévue par le Pacte d'Actionnaires ADP2025.

Le Pacte d'Actionnaires ADP2025 comprendra également :

- une promesse de vente sur les ADP2025 au profit de Financière B2G, pouvant être exercée à l'issue de la période d'inaliénabilité d'un an suivant la date de réalisation de l'Augmentation de Capital ADP2025, à un prix faisant ressortir un taux de rendement interne (TRI) annualisé de 9%, valable pendant toute la durée du Pacte d'Actionnaires ADP2025, c'est-à-dire pendant 10 ans, puis prorogée tacitement par périodes successives d'un an, sauf dénonciation de la part d'un actionnaire ; et
- une clause de cession forcée des actions applicable à tous les actionnaires, à l'issue de la période d'inaliénabilité d'un an à compter de la réalisation de l'Augmentation de Capital ADP2025, dans l'hypothèse où un acquéreur proposerait une offre ferme de rachat portant sur 100% des actions de la Société, à un prix faisant ressortir un taux de rendement interne (TRI) annualisé de 9%, étant rappelé que ce TRI sera dégressif en cas de cession de l'actif « mur » et « fonds » 3 mois après la livraison de l'Hôtel (estimée prévisionnellement au 30 septembre 2029) à un Prix inférieur à 214,9 m€.

19.1.6 Capital social de toute société du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord prévoyant de le placer sous option

Néant.

19.1.7 Evolution du capital

Depuis sa constitution, le capital social a évolué une seule fois, à l'occasion de l'Augmentation de Capital par Compensation de Créance en date du 27 novembre 2025. A cette date, le capital social a été augmenté d'un montant nominal total de 8.138 euros par émission de 8.138 actions ordinaires nouvelles d'un euro de valeur nominale chacune, souscrites par compensation avec la créance de Financière B2G sur la Société au titre des Avances.

En cas de réalisation à 100% de l'Augmentation de Capital ADP2025 devant intervenir avant la réalisation de la Tranche n°1 de l'Offre, le capital social sera de nouveau augmenté d'un montant nominal de 10.124 euros par émission de 10.124 ADP2025 d'un euro de valeur nominale chacune.

19.2 Acte constitutif et statuts

19.2.1 Forme sociale

La Société est une société anonyme à Conseil d'administration.

La Société est régie par les lois et les règlements en vigueur, notamment par le titre II du Livre II du Code de commerce, ainsi que par ses statuts (les « **Statuts** »).

19.2.2 Objet social

La Société a pour objet social exclusif de détenir et gérer ses participations dans Hôtel B2G Murs et Hôtel B2G Fonds présentées au paragraphe 6.2 du présent document d'enregistrement.

19.2.3 Stipulations relatives aux organes d'administration et de direction

- Conseil d'administration

Composition

La Société est administrée par un conseil d'administration de trois (3) membres au moins et de dix-huit (18) au plus, sauf dérogation temporaire prévue en cas de fusion où il peut être porté à vingt-quatre (le « **Conseil d'administration** »).

Les administrateurs sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires, tels que ces termes sont définis dans les Statuts de la Société, qui peut les révoquer à tout moment.

Toutefois, en cas de fusion ou de scission, la nomination des administrateurs peut être faite par l'Assemblée Générale Extraordinaire, tel que ce terme est défini dans les Statuts de la Société.

Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. Les administrateurs personnes morales sont tenus lors de leur nomination de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'il était administrateur en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente ; il doit être renouvelé à chaque renouvellement de mandat de celle-ci.

Lorsque la personne morale révoque son représentant, elle est tenue de notifier cette révocation à la Société, sans délai, par lettre recommandée et de désigner selon les mêmes modalités un nouveau représentant permanent ; il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.

Un salarié de la Société ne peut être nommé administrateur que si son contrat de travail est antérieur à sa nomination et correspond à un emploi effectif. Le nombre des administrateurs liés à la Société par un contrat de travail ne peut dépasser le tiers des administrateurs en fonctions.

Le Conseil d'administration doit être composé pour au moins un tiers d'administrateurs indépendants au sens du Code de gouvernement d'entreprises Middlednext. Chaque administrateur indépendant aura le devoir de faire part au conseil d'administration de toute situation de conflit d'intérêts avec la Société, même potentielle ou à venir, dans laquelle il se trouverait ou serait susceptible de se trouver afin de s'abstenir de participer aux débats ainsi qu'au vote de la ou des délibérations correspondantes.

Dans le cadre d'une procédure de révélation et de suivi des conflits d'intérêts, le secrétaire en charge de l'établissement du procès-verbal du Conseil d'administration devra alors, au moins une fois par an, à l'occasion de la réunion du Conseil d'administration visant à arrêter les comptes annuels, questionner ouvertement tous les administrateurs afin de savoir s'ils se trouvent ou non en situation de conflit d'intérêts.

En cas de doute sur la présence ou non d'un conflit d'intérêts, les administrateurs non concernés pourront délibérer et voter à main levée sur la nécessité de faire sortir de la salle l'administrateur en situation de conflit d'intérêts. En cas d'égalité, les administrateurs indépendants auront une voix prépondérante.

Le Conseil d'administration pourra délibérer annuellement afin de réaliser un état des lieux sur l'existence de tels conflits d'intérêts et le cas échéant de les gérer.

Cumul de mandats

Une personne physique ne peut exercer simultanément plus de cinq mandats d'administrateur ou de membre du conseil de surveillance de sociétés anonymes ayant leur siège sur le territoire français.

Pour le calcul du nombre de mandats indiqué ci-dessus, ne sont pas pris en compte les mandats d'administrateur ou de membre du conseil de surveillance exercés par cette personne dans les sociétés contrôlées au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce, par la Société dont elle est administrateur.

Les mandats d'administrateur ou de membre du conseil de surveillance de sociétés dont les titres ne sont pas admis aux négociations sur un marché réglementé et contrôlées par une même société ne comptent que pour un seul mandat, sous réserve que le nombre de mandats détenus à ce titre n'excède pas cinq.

Sans préjudice des dispositions ci-dessus et de celles de l'Article 16 des Statuts, une même personne physique ne peut exercer simultanément plus de cinq mandats de directeur général, de membre du directoire, de directeur général unique, d'administrateur ou de membre du conseil de surveillance de sociétés anonymes ayant leur siège sur le territoire français. Pour l'application de ces dispositions, l'exercice de la direction générale par un administrateur est décompté pour un seul mandat.

Tout administrateur personne physique qui, lorsqu'il accède à nouveau mandat, se trouve en infraction avec les dispositions de l'alinéa précédent, doit, dans les trois mois de sa nomination, se démettre de l'un de ses mandats. A défaut, il est réputé s'être démis de son nouveau mandat.

Limite d'âge – Durée des fonctions

Nul ne peut être nommé administrateur si, ayant dépassé l'âge de quatre-vingts (80) ans, sa nomination a pour effet de porter à plus du tiers des membres du conseil le nombre d'administrateurs ayant dépassé cet âge.

Le nombre des administrateurs ayant dépassé l'âge de quatre-vingts (80) ans ne peut excéder le tiers des membres du Conseil d'administration. Si cette limite est atteinte, l'administrateur le plus âgé est réputé démissionnaire.

La durée des fonctions des administrateurs est de six (6) années ; elle expire à l'issue de l'assemblée qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat. Les administrateurs sont toujours rééligibles.

Vacance de sièges – Cooptation

En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateur, le Conseil d'administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire.

Toutefois, s'il ne reste plus qu'un seul ou que deux administrateurs en fonctions, celui-ci ou ceux-ci, ou à défaut le ou les commissaires aux comptes, doivent convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires à l'effet de compléter l'effectif du conseil.

Les nominations provisoires effectuées par le Conseil d'administration sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le conseil n'en demeurent pas moins valables.

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonctions que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Possession d'actions par les administrateurs

Les administrateurs ne sont pas tenus de posséder d'Actions de la Société, tel que ce terme est défini dans les Statuts de la Société.

Président du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration élit, parmi ses membres personnes physiques, un président (le « **Président** ») dont il fixe la durée des fonctions sans qu'elle puisse excéder la durée de son mandat d'administrateur.

Le Président ne doit pas être âgé de plus de quatre-vingts (80) ans. S'il vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Le Président du Conseil d'administration organise et dirige les travaux du Conseil d'administration, dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Selon décision du Conseil d'administration, il pourra également exercer les fonctions de Directeur Général de la Société.

Réunion du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration est convoqué par le Président du Conseil d'administration par tous moyens, même verbalement. Lorsqu'il ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers au moins des membres du Conseil d'administration peut demander au Président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé.

Le Directeur Général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Le Président est lié par les demandes qui lui sont adressées en vertu des deux alinéas précédents.

Le Président du Conseil d'administration préside les séances. En cas d'empêchement du Président, le Conseil désigne à chaque séance celui de ses membres présents qui présidera la séance.

Le Conseil peut nommer à chaque séance, un secrétaire, même en dehors de ses membres.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les administrateurs participants à la séance du Conseil d'administration.

Délibérations du Conseil d'administration

Les délibérations du Conseil d'administration sont prises aux conditions de quorum et de majorité prévues par la loi. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Le règlement intérieur pourra prévoir que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence dans les conditions réglementaires. Toutefois, la présence effective ou par représentation sera nécessaire pour toutes délibérations du Conseil relatives à la nomination et à la révocation du Président ou du Directeur Général, à l'arrêté des comptes annuels et des comptes consolidés ainsi qu'à l'établissement du rapport de gestion et s'il y a lieu, du rapport sur la gestion du Groupe.

Les délibérations du Conseil sont constatées par des procès-verbaux, signés par le Président de séance et au moins un administrateur, établis sur un registre spécial côté et paraphé tenu au siège social.

Pouvoirs du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre.

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'Actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des Statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

Il répartit les jetons de présence dont le montant global est voté par l'Assemblée.

Le Conseil d'administration s'assure que les Décisions Spéciales auront bien été prises ou approuvées par l'assemblée générale ordinaire avant leur mise en œuvre par la Direction Générale.

- **Direction générale**

Choix entre les deux modes d'exercice de la direction générale

La direction générale de la Société est assurée, sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de directeur général (le « **Directeur Général** »), selon la décision du Conseil d'administration qui choisit entre les deux modes d'exercice de la direction générale. Il en informe les Actionnaires dans les conditions réglementaires.

L'option retenue par le Conseil d'administration reste valable jusqu'à l'expiration du premier des mandats des dirigeants. A l'expiration de ce délai, le Conseil d'administration doit à nouveau délibérer sur les modalités d'exercice de la direction générale.

Lorsque la direction générale de la Société est assumée par le Président du Conseil d'administration, les dispositions ci-après relatives au Directeur Général lui sont applicables.

Directeur Général

Le Directeur Général peut être choisi parmi les administrateurs ou non. Le Conseil détermine la durée de son mandat ainsi que sa rémunération. Le Directeur Général ne doit pas être âgé de plus de 80 ans. S'il vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'administration.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi et les statuts attribuent expressément aux Assemblées d'Actionnaires et au Conseil d'administration.

Il représente la Société dans les rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des Statuts suffise à constituer cette preuve.

Les dispositions des Statuts ou les décisions du Conseil d'administration limitant les pouvoirs du Directeur Général sont inopposables aux tiers.

Directeurs Généraux Délégués

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général avec le titre de directeur général délégué (le « **Directeur Général Délégué** ») dont il détermine la rémunération.

Le nombre de Directeurs Généraux Délégués ne peut être supérieur à cinq (5).

Les Directeurs Généraux Délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'administration, sur proposition du Directeur Général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Lorsque le Directeur Général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les Directeurs Généraux Délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil d'administration, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs Généraux Délégués. Ceux-ci disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

La limite d'âge applicable au Directeur Général vise également les Directeurs Généraux Délégués.

Cumul de mandats

Une personne physique ne peut exercer simultanément plus d'un mandat de directeur général de sociétés anonymes ayant leur siège sur le territoire français.

Un deuxième mandat de directeur général ou un mandat de membre du directoire ou de directeur général unique peut être exercé dans une société contrôlée au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce par la société dont il est directeur général.

Un autre mandat de direction générale peut également être exercé dans une société dès lors que les titres d'aucune des deux sociétés dans lesquelles sont exercés lesdits mandats ne sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

Une personne physique ne peut exercer simultanément plus de cinq mandats de directeur général, de membre du directoire, de directeur général unique, d'administrateur ou de membre du conseil de surveillance de sociétés anonymes ayant leur siège sur le territoire français. Pour l'application de ces dispositions, l'exercice de la direction générale par un administrateur est décompté pour un seul mandat. En outre, une personne exerçant un mandat de directeur général d'une société peut exercer un nombre illimité de mandats d'administrateur ou de membre du conseil de surveillance dans des sociétés contrôlées au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce par celle dans laquelle le mandat de direction est exercé.

Toute personne qui se trouve en infraction avec les dispositions ci-dessus doit se démettre de l'un de ses mandats dans les trois mois de sa nomination. A défaut, elle est réputée démise de son nouveau mandat.

- **Assemblées générales**

Nature des assemblées

Les décisions des Actionnaires sont prises en assemblée générale (l' « **Assemblée Générale** »).

Les assemblées générales ordinaires sont celles qui sont appelées à prendre toutes décisions qui ne modifient pas les Statuts (l' « **Assemblée Générale Ordinaire** »).

Les assemblées générales extraordinaires sont celles appelées à décider ou autoriser des modifications directes ou indirectes des Statuts (l' « **Assemblée Générale Extraordinaire** »).

Les assemblées spéciales réunissent les titulaires d'Actions d'une catégorie déterminée pour statuer sur une modification des droits des Actions de cette catégorie (l' « **Assemblée Spéciale** »).

Les délibérations des assemblées générales obligent tous les Actionnaires, même absents, dissidents ou incapables.

Convocation et réunion des Assemblées Générales

Les Assemblées Générales sont convoquées, soit par le Conseil d'administration ou, à défaut, par le ou les Commissaires aux Comptes, tel que ce terme est défini dans les Statuts de la Société, soit par un mandataire désigné par le Président du Tribunal de Commerce statuant en référé à la demande d'un ou plusieurs Actionnaires représentant 5 % au moins du capital.

Pendant la période de liquidation, les Assemblées sont convoquées par le ou les liquidateurs. Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.

La convocation est faite quinze jours avant la date de l'Assemblée, soit par lettre simple ou recommandée adressée à chaque Actionnaire, soit par un avis inséré dans un Journal d'annonces légales du département du siège social. En cas de convocation par insertion, chaque Actionnaire doit également être convoqué par lettre simple ou, sur sa demande et à ses frais, par lettre recommandée.

Lorsqu'une Assemblée n'a pu régulièrement délibérer, faute de réunir le quorum requis, la deuxième Assemblée et, le cas échéant, la deuxième Assemblée prorogée, sont convoquées dans les mêmes formes que la première et l'avis de convocation rappelle la date de la première et reproduit son ordre du jour.

Ordre du jour

L'ordre du jour des Assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs Actionnaires, représentant au moins la quotité du capital social requise et agissant dans les conditions et délais fixés par la loi, ont la faculté de requérir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions.

L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation. Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs administrateurs et procéder à leur remplacement.

Admission aux Assemblées – Pouvoirs

Tout Actionnaire a le droit de participer aux Assemblées Générales et aux délibérations personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre de ses Actions, sur simple justification de son identité, dès lors que ses titres sont libérés des versements exigibles et inscrits en compte à son nom depuis trois jours au moins avant la date de la réunion.

Tout Actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées par l'avis de convocation à l'Assemblée.

Un Actionnaire ne peut se faire représenter que par son conjoint ou par un autre Actionnaire justifiant d'un mandat.

Tenue de l'Assemblée – Bureau – Procès-verbaux

Une feuille de présence est émarginée par les Actionnaires présents et les mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire et, le cas échéant, les formulaires de vote par correspondance. Elle est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'administration ou, en son absence, par un administrateur spécialement délégué à cet effet par le Conseil.

En cas de convocation par un Commissaire aux Comptes ou par mandataire de justice, l'Assemblée est présidée par l'auteur de la convocation. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président.

Les deux Actionnaires, présents et acceptants, représentant, tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre de voix remplissent les fonctions de scrutateurs.

Le bureau ainsi constitué désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors des membres de l'Assemblée.

Les délibérations des Assemblées sont constatées par des procès-verbaux signés par les membres du bureau et établis sur un registre spécial conformément à la loi. Les copies et extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés dans les conditions fixées par la loi.

Quorum – Vote

Le *quorum* est calculé sur l'ensemble des Actions composant le capital social, sauf dans les Assemblées Spéciales où il est calculé sur l'ensemble des Actions de la catégorie intéressée, le tout déduction faite des Actions privées du droit de vote en vertu des dispositions de la loi.

En cas de vote par correspondance, il ne sera tenu compte, pour le calcul du *quorum*, que des formulaires dûment complétés et reçus par la Société trois jours au moins avant la date de l'Assemblée.

Le droit de vote attaché aux Actions de capital ou de jouissance est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent. Chaque Action donne droit à une voix.

Le vote s'exprime à main levée, ou par appel nominal, ou au scrutin secret, selon ce qu'en décide le bureau de l'Assemblée ou les Actionnaires. Les Actionnaires peuvent aussi voter par correspondance.

Assemblée Générale Ordinaire

L'Assemblée Générale Ordinaire (« **AGO** ») prend toutes décisions (i) excédant les pouvoirs du Conseil d'administration et qui n'ont pas pour objet de modifier les Statuts ou (ii) relevant des Décisions Spéciales.

L'Assemblée Générale Ordinaire est réunie au moins une fois l'an, dans les six mois de la clôture de l'exercice social, pour statuer sur les comptes de cet exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice.

Elle ne délibère valablement, sur première convocation, que si les Actionnaires présents ou représentés, ou votant par correspondance, possèdent au moins le cinquième des Actions ayant le droit de vote.

Aucun *quorum* n'est requis sur deuxième convocation. Elle statue à la majorité des voix dont disposent les Actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance.

Les Actionnaires détenteurs d'ADP2025 et d'ADP2026 ne peuvent pas voter aux Assemblées Générales Ordinaires sur la ou les résolutions relatives à la composition du conseil d'administration, les ADP2025 et les ADP2026 étant privées de droit de vote sur cette question.

Assemblées Générales Extraordinaires

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les Statuts dans toutes leurs dispositions et décider notamment la transformation de la Société en société d'une autre forme, civile ou commerciale. Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des Actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'Actions régulièrement effectué.

L'Assemblée Générale Extraordinaire ne peut délibérer valablement que si les Actionnaires présents ou représentés, ou votant par correspondance, possèdent au moins, sur première convocation, le quart et, sur deuxième convocation, le cinquième des Actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième Assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

L'Assemblée Générale Extraordinaire statue :

- (i) à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les Actionnaires présents ou représentés, ou votant par correspondance, sauf dérogation légale,
- (i) à l'unanimité des voix dont disposent les Actionnaires présents ou représentés, ou votant par correspondance, s'agissant de toute décision visant à (i) élargir l'objet à une activité commerciale ou industrielle ou (ii) réduire la liste des Décisions Spéciales.

Dans les Assemblées Générales Extraordinaires à forme constitutive, c'est-à-dire celles appelées à délibérer sur l'approbation d'un apport en nature ou l'octroi d'un avantage particulier, l'apporteur ou le bénéficiaire n'a voix délibérative ni pour lui-même ni comme mandataire.

Les Actionnaires détenteurs d'ADP2025 et d'ADP2026 ne sont pas convoqués aux Assemblées Générales Extraordinaires et ne peuvent pas voter aux Assemblées Générales Extraordinaires, les ADP2025 et les ADP2026 étant privées de droit de vote auxdites assemblées.

Assemblées Spéciales

S'il existe plusieurs catégories d'Actions, aucune modification ne peut être faite aux droits des Actions d'une de ces catégories, sans vote conforme d'une Assemblée Générale Extraordinaire ouverte à tous les Actionnaires et, en outre, sans vote également conforme d'une Assemblée Spéciale ouverte aux seuls propriétaires des Actions de la catégorie intéressée.

Les Assemblées Spéciales ne peuvent délibérer valablement que si les Actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le tiers et, sur deuxième convocation, le cinquième des Actions de la catégorie concernée.

Pour le reste, elles sont convoquées et délibèrent dans les mêmes conditions que les Assemblées Générales Extraordinaires sous réserve des dispositions particulières applicables aux Assemblées de titulaires d'Actions à dividende prioritaire sans droit de vote.

Droit de communication des Actionnaires

Tout Actionnaire a le droit d'obtenir, dans les conditions et aux époques fixées par la loi, communication des documents nécessaires pour lui permettre de se prononcer en connaissance de cause et de porter un jugement sur la gestion et le contrôle de la Société.

La nature de ces documents et les conditions de leur envoi ou mise à disposition sont déterminées par la loi et les règlements.

Décisions Spéciales

Le Directeur Général, ainsi que tout Directeur Général délégué, ou le Conseil d'administration, ne pourront prendre, voter pour le compte de la Société en faveur de, ou mettre en œuvre, sans l'accord préalable ou décision des actionnaires, les décisions suivantes :

- (a) la conclusion de tout nouvel accord d'associés relativement aux Filiales qui viendrait dégrader les droits financiers des actionnaires, au-delà du simple effet de la dilution ;
- (b) tout acte de disposition de titres des Filiales en dehors d'un transfert réalisé dans le cadre d'un mécanisme contractuel ou statutaire de cession forcée (p. ex. *drag along*) ;
- (c) toute souscription d'emprunt bancaire par la Société ;

- (d) la conclusion de toute convention intervenant entre la Société et soit ses actionnaires détenant plus de 10% de son capital, soit un de ses dirigeants. S'agissant des conventions déjà conclues telles que celles relatives aux missions d'asset management (assistance à la gestion financière et immobilière de la Société et de ses Filiales, supervision des conseillers juridiques et fiscaux, conseil en financement, etc.) et de property management (gestion locative et technique, relation avec le(s) locataires et son suivi, gestion des charges et de l'exploitation), les modifications substantielles seront soumises aux Décisions Spéciales ;
- (e) l'acquisition par la Société de tout actif amortissable ;
- (f) l'embauche de salarié par la Société ;
- (g) la rémunération des mandataires sociaux de la Société ;
- (h) la définition du sens du vote de la Société lors de toute assemblée d'associés des Filiales relativement (i) à l'approbation des comptes annuels, (ii) à la rémunération des dirigeants, (iii) à l'embauche de salariés et (iv) à toute modification statutaire significative.

(les « **Décisions Spéciales** »).

Il est précisé que les Décisions Spéciales ci-dessus devront être prises en AGO à la majorité des voix dont disposent les Actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance, à l'exception des Décisions Spéciales (e), (f) et (g) qui seront prises à la majorité qualifiée des 2/3. Ces AGO pourront être convoquées, par exception aux autres stipulations des présents statuts, par des actionnaires représentant au moins 5% des Actions Ordinaires.

19.2.4 Forme, droits et obligations attachés aux actions

Dispositions générales

Chaque Action donne droit à une voix.

Chaque Action donne, en outre, droit dans les bénéfices et l'actif social à une part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente.

Les actionnaires ne sont responsables des pertes qu'à concurrence de leurs apports. Les droits et obligations attachés à l'Action suivent le titre dans quelque main qu'il passe. La propriété d'une Action comporte de plein droit adhésion aux Statuts et aux décisions des assemblées générales.

Les héritiers, créanciers, ayants droit ou autre représentant d'un Actionnaire ne peuvent requérir l'apposition de scellés sur les biens et valeurs de la Société, ni en demander le partage ou la licitation. Ils ne peuvent en aucun cas s'immiscer dans les actes de son administration. Ils doivent pour l'exercice de leurs droits s'en remettre aux inventaires sociaux et aux décisions des assemblées générales.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs Actions pour exercer un droit quelconque, ou encore en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution d'Actions, ou en conséquence d'une augmentation ou d'une réduction du capital, d'une fusion ou de toute autre opération, les titulaires d'Actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis ne pourront exercer ce droit qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du regroupement et, le cas échéant, de l'achat ou de la vente des Actions nécessaires.

Droits particuliers attachés aux actions de préférence de catégorie « ADP2025 »

Promesse de vente au profit de Financière B2G

Chacun des titulaires d'ADP2025 s'engage dans le Pacte d'Actionnaires ADP2025 à conclure à l'issue de l'Augmentation de Capital ADP2025 à vendre à Financière B2G l'intégralité de ses ADP2025 si Financière B2G devait exercer ladite promesse de vente, à l'issue de la période d'inaliénabilité d'un an à compter de la réalisation de l'Augmentation de Capital ADP2025 pendant laquelle les transferts d'actions de la Société (actions ordinaires et ADP2025) seront interdits.

Le prix de vente par action des ADP2025 sera égal au résultat de la formule suivante, avec un taux de rendement interne (« TRI ») de 9% : $[PSI \times (1 + TRI(n/365))] / \text{Nombre total d'ADP2025}$

Où :

"PSI" signifie le prix de souscription initial des ADP2025.

"n" signifie le nombre de jours calendaires s'étant écoulés entre la date d'entrée en jouissance des ADP2025 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%.

La promesse de vente au profit de Financière B2G sera valable pendant toute la durée du Pacte d'Actionnaires ADP2025, c'est-à-dire pendant 10 ans, puis prorogée tacitement par périodes successives d'un an, sauf dénonciation de la part d'un actionnaire.

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 ADP2025 sera réparti entre les Actionnaires selon la méthode suivante :

- (1) Le boni de liquidation sera prioritairement alloué aux titulaires d'ADP2025 jusqu'à concurrence d'une somme calculée comme suit : $PSI \times (1 + TRI)^{(n/365)}$ (le « **Boni Préférentiel** »)

Où : "PSI" signifie le prix de souscription initial des ADP2025

"n" signifie le nombre de jours calendaires s'étant écoulés entre la date d'entrée en jouissance des ADP2025 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'ADP2025 à hauteur du nombre d'ADP2025 qu'ils détiennent par rapport au nombre total d'ADP2025 de la Société.

- (2) Si le boni de liquidation permet le paiement intégral du Boni Préférentiel, le solde du boni de liquidation après paiement du Boni Préférentiel (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, le boni de liquidation sera réparti entre les titulaires d'ADP2025 à hauteur du nombre d'ADP2025 qu'ils détiennent par rapport au nombre total d'ADP2025 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, 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'ADP2025, le prix de cession (le "Prix") sera réparti entre les Actionnaires, à savoir :

- (1) Le Prix sera prioritairement alloué aux titulaires d'ADP2025 jusqu'à concurrence d'une somme calculée comme suit : $PSI \times (1 + TRI)^{(n/365)}$ (le « **Prix Préférentiel** »)

Où : "PSI" signifie le prix de souscription initial des ADP2025.

"n" signifie le nombre de jours calendaires s'étant écoulés entre la date d'entrée en jouissance des ADP2025 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'ADP2025 à hauteur du nombre d'ADP2025 qu'ils détiennent par rapport au nombre total d'ADP2025 de la Société.

- (2) Si le Prix permet le paiement intégral du Prix Préférentiel, le solde du Prix après paiement du Prix Préférentiel (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, les titulaires d'ADP2025 n'étant pas prioritaires sur les titulaires d'ADP2026.

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

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

Le TRI de 9% sera assuré aux titulaires d'ADP2025 ainsi qu'aux titulaires d'ADP2026 dès lors que 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

Au même titre que les détenteurs d'actions ordinaires de la Société, les porteurs d'ADP2025 sont actionnaires de la Société. Néanmoins, leurs droits de vote aux Assemblées Générales sont limités.

Les droits de vote des porteurs d'ADP2025 sont restreints ou nuls aux Assemblées Générales.

Les Actionnaires détenteurs d'ADP2025 ne peuvent pas voter aux Assemblées Générales Ordinaires sur la ou les résolutions relatives à la composition du conseil d'administration, les ADP2025 étant privées de droit de vote sur cette question.

Les Actionnaires détenteurs d'ADP2025 ne sont pas convoqués aux Assemblées Générales Extraordinaires et ne peuvent pas voter aux Assemblées Générales Extraordinaires, les ADP2025 étant privées de droit de vote auxdites assemblées.

Droits particuliers attachés aux actions de préférence de catégorie « ADP2026 »

Les droits attachés aux ADP2026 sont décrits au paragraphe 4.5 de la note d'opération.

19.2.5 Dispositions qui auraient pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle

Les statuts de la Société ne contiennent pas de stipulations permettant de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle.

20. CONTRATS IMPORTANTS

La société Hôtel B2G Murs est bénéficiaire d'une promesse synallagmatique de vente conclue le 21 mars 2025 avec Euro Disney Associés, aux termes de laquelle Euro Disney Associés s'est irrévocablement engagée à vendre et Hôtel B2G Murs s'est irrévocablement engagée à acquérir, sous réserve de la réalisation de diverses conditions suspensives, le Terrain, dont la description figure au paragraphe 5.4 du présent document d'enregistrement.

Par ailleurs, Hôtel B2G Murs, filiale détenue à 100% par la Société, a conclu divers contrats avec Pulsim en date du 30 septembre 2025 dans le cadre desquels les missions suivantes ont été confiées à Pulsim afin de mener à bien le Projet :

- missions de *sourcing* et de montage rémunérées de manière forfaitaire à hauteur de 2.000.000 euros hors taxes ;
- missions de pilotage opérationnel et d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) rémunérées de manière forfaitaire à hauteur de 3.000.000 euros hors taxes ;
- missions d'*asset management* (assistance à la gestion financière et immobilière de la Société et de ses filiales, supervision des conseillers juridiques et fiscaux, conseil en financement, etc.) rémunérées annuellement à hauteur de 0,4% hors taxes de la valeur d'expertise des biens immobiliers et de *Property Management* (gestion locative et technique, relation avec le(s) locataires et son suivi, gestion des charges et de l'exploitation) rémunérées annuellement à hauteur de 2% des loyers et charges.

Il est rappelé que l'Offre visant 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, ces prestations sont couvertes par le produit de l'Offre. La trésorerie nécessaire pour le paiement de ces prestations sera apportée par la Société conformément à la convention d'avance en compte courant d'associé en date du 1^{er} juillet 2025 conclue entre la Société et Hôtel B2G Murs.

Hôtel B2G Fonds, deuxième filiale détenue à 100% par la Société, a également conclu le 31 octobre 2025 avec Pulsim, une convention visant à bénéficier de l'accompagnement de Pulsim dans la gestion de l'exploitation de l'Hôtel.

Par ailleurs, la Société s'est vue apporter l'essentiel du montant de l'Emprunt Obligataire (7.040.021,04 euros) sous forme d'Avances, apportées de manière successive par Financière B2G, conformément à la convention d'avance en compte courant d'associé en date du 1^{er} juillet 2025.

Ce montant a alors été apporté par la Société à Hôtel B2G Murs sous forme d'avances en compte courant d'associé conformément à la convention d'avance en compte courant d'associé en date du 1^{er} juillet 2025.

Il est rappelé qu'afin de financer le Projet, les filiales devront souscrire à des prêts bancaires représentant environ 66% du coût de revient total des constructions de l'Hôtel, pour une livraison estimée prévisionnellement au 30 septembre 2029.

21. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Des exemplaires du Prospectus sont disponibles sans frais au siège social de la Société, 17, place des Etats-Unis, 75016 Paris.

Le Prospectus peut également être consulté sur le site Internet de la société Pulsim (<https://pulsim.fr/hb2g/>) et sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org).

Les statuts, procès-verbaux des assemblées générales et autres documents sociaux de la Société, ainsi que les informations financières historiques et toute évaluation ou déclaration établie par un expert à la demande de la Société devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la législation applicable, peuvent être consultés, sans frais, au siège social de la Société.

DEUXIEME PARTIE : NOTE RELATIVE AUX VALEURS MOBILIÈRES POUR LES TITRES DE CAPITAL (ANNEXE 11 DU REGLEMENT DELEGUE (UE) N°2019/980 DE LA COMMISSION)

1. PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITE COMPETENTE

1.1 Personne responsable des informations contenues dans le Prospectus

Se référer au paragraphe 1.1 du document d'enregistrement.

1.2 Attestation de la personne responsable du Prospectus

Une déclaration est disponible au paragraphe 1.2 du document d'enregistrement.

1.3 Rapport d'expert

1.3.1 Commissaire à la vérification de l'actif et du passif

La Société n'ayant pas encore établi deux bilans régulièrement approuvés par les actionnaires, l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 21 novembre 2025 a désigné D&W Audit & Conseils en qualité de commissaire chargé de la vérification de l'actif et du passif, conformément à l'article L. 225-131 du Code de commerce.

- a) Nom : D&W Audit & Conseils
- b) Adresse professionnelle : 29 rue du Colisée, 75008 Paris
- c) Qualifications : Commissaire aux comptes
- d) Intérêt dans la Société : néant.

Le rapport du commissaire à la vérification de l'actif et du passif figure en Annexe 2 du Prospectus.

1.3.2 Commissaire aux apports chargé d'apprécier les avantages particuliers

Les titres à émettre dans le cadre de l'Offre correspondant à une nouvelle catégorie d'actions de préférence, l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 21 novembre 2025 a désigné Christian Détré en qualité de commissaire aux apports chargé d'apprécier les avantages particuliers attachés aux ADP2026, conformément à l'article L. 228-15 du Code de commerce.

- a) Nom : Christian Détré
- b) Adresse professionnelle : 51 rue de Sèvres, 92410 Ville d'Avray
- c) Qualifications : Commissaire aux comptes
- d) Intérêt dans la Société : néant.

Le rapport du commissaire aux apports chargé d'apprécier les avantages particuliers attachés aux ADP2026 figure en Annexe 3 du Prospectus.

1.3.3 Commissaire aux comptes ad hoc

La Société n'étant pas dotée d'un commissaire aux comptes titulaire, l'assemblée générale des actionnaires en date du 21 novembre 2025 a également désigné D&W Audit & Conseils en qualité de commissaire aux comptes *ad hoc* chargé d'établir le rapport spécial sur l'Offre avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en application de l'article L. 225-136 du Code de commerce.

- a) Nom : D&W Audit & Conseils
- b) Adresse professionnelle : 29 rue du Colisée, 75008 Paris
- c) Qualifications : Commissaire aux comptes
- d) Intérêt dans la Société : néant.

Le rapport du commissaire aux comptes *ad hoc* sur l'Offre avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires figure en Annexe 4 du Prospectus.

1.4 Informations contenues dans le Prospectus provenant d'une tierce partie

Se référer au paragraphe 1.4 du document d'enregistrement.

1.5 Approbation de l'autorité compétente

Se référer au paragraphe 1.5 du document d'enregistrement.

2. FACTEURS DE RISQUES PROPRES AUX VALEURS MOBILIERES

En complément des facteurs de risques décrits à la section 3 « Facteurs de risques » du document d'enregistrement, l'Investisseur est invité à tenir compte des facteurs de risques suivants et des autres informations contenues dans la Partie II du Prospectus avant toute décision d'investissement dans la Société.

Un investissement dans la Société implique des risques. Si l'un de ces risques venait à se concrétiser, les activités, la situation financière, les résultats ou les perspectives de la Société pourraient en être significativement affectés. Par conséquent, un investissement dans la Société ne doit être envisagé que par des Investisseurs dont les ressources financières sont suffisantes pour leur permettre d'assumer ces risques (ainsi que la perte éventuelle de tout ou partie de leur investissement) et qui n'ont pas un besoin immédiat de rendre liquide leur investissement.

Conformément au règlement (UE) n° 2017/1129 « Prospectus », la présentation de la section « Facteurs de risques » du Prospectus a été revue afin d'en améliorer la lisibilité. Conformément à cette réglementation, seuls les risques importants et spécifiques aux actions de la Société dans le cadre de l'Offre sont mentionnés. Les facteurs de risques sont évalués après mise en œuvre de mesures de gestion et sont classés selon leur niveau de criticité (combinaison de la probabilité d'occurrence et de l'impact estimé) de manière décroissante. Les facteurs de risques que la Société considère, à la date du Prospectus, comme les plus importants (signalés par un astérisque), sont mentionnés en premier lieu.

L'attention des Investisseurs est attirée sur le fait que la liste des risques ci-dessous n'est donc pas exhaustive, étant donné que seuls y sont mentionnés les risques significatifs que la Société a identifiés à la date du présent Prospectus. D'autres risques et incertitudes non connus de la Société à la date du présent Prospectus ou qu'elle juge à cette même date non significatifs pourraient exister et survenir et également perturber ou avoir un effet défavorable sur les activités, la situation financière, les résultats, les perspectives de la Société.

Tableau synthétique :

| Nature du risque | Probabilité d'occurrence | Ampleur du risque | Degré de criticité du risque net |
|---|--------------------------|-------------------|----------------------------------|
| Risques propres aux valeurs mobilières | | | |
| Risques de dilution des participations des Investisseurs* | Elevé | Elevé | Elevé |
| Risques liés à la perte de l'investissement / liés à l'absence de garantie du capital et du rendement | Modéré | Modéré | Modéré |
| Risques liés à l'illiquidité des ADP2026 offertes à la souscription | Modéré | Modéré | Modéré |
| Risques liés à une souscription inférieure à 75% pour chaque Tranche | Modéré | Faible | Faible |

2.1 Risque de dilution des participations des Investisseurs*

L'Offre étant structurée en quatre Tranches successives, il existe un risque de dilution des Investisseurs à l'issue de la réalisation de chaque Tranche suivante.

Par ailleurs, l'attention des Investisseurs est attirée sur le fait que d'autres levées de fonds seront nécessaires pour financer les travaux de construction de l'Hôtel après la réalisation de l'Augmentation de Capital ADP2025 et l'Offre d'ADP2026. La Société devra ainsi lancer une nouvelle offre au public d'un montant de 32 millions d'euros en 2027 dans le cadre du financement des murs de l'Hôtel, impliquant, à terme, une dilution de la participation des Investisseurs au capital.

2.2 Risques liés à la perte de l'investissement

Il existe un risque inhérent à tout investissement en capital qui peut conduire à des pertes totales ou partielles en capital ou à une mauvaise rentabilité en cas d'échec des activités développées par la Société. La Société ne peut écarter les risques de perte partielle ou totale d'investissement ou de mauvaise rentabilité pour les Investisseurs.

En effet, 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€. Il est rappelé que 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€.

Le TRI leur sera assuré dans les mêmes proportions, en cas de liquidation de la Société elle-même précédée de la cession des sociétés Hôtel B2G Murs et/ou Hôtel B2G Fonds et/ou de la liquidation des sociétés Hôtel B2G Murs et/ou Hôtel B2G Fonds après cession de leurs actifs.

Ce risque correspond au risque normal supporté par un investisseur en capital.

2.3 Risques liés à l'illiquidité des ADP2026 offertes à la souscription

La Société n'envisage pas de demander l'admission des ADP2026 aux négociations sur un quelconque marché de titres financiers, réglementé ou non, en ce compris un marché secondaire.

Ces ADP2026 conféreront aux Investisseurs des droits limités : ils ne percevront pas de dividendes avant la livraison de l'Hôtel estimée prévisionnellement au 30 septembre 2029 et ne pourront pas voter lors des assemblées générales de la Société, sauf sur les résolutions des assemblées générales ordinaires autres que celles qui concernent la composition du conseil d'administration étant précisé que les Décisions Spéciales (telles que définies au paragraphe 19.2.3 du document d'enregistrement universel), qui devront être soumises à l'accord préalable des actionnaires, seront prises en assemblée générale ordinaire.

Par ailleurs, le Pacte d'Actionnaires ADP2026 à conclure avec les Investisseurs à l'issue de la réalisation de chaque Tranche contiendra une clause portant interdiction et restriction de la cession des ADP2026, à savoir une période d'inaliénabilité d'un an à compter de la réalisation de chaque Tranche de l'Offre applicable aux ADP2026.

Outre l'existence de cette clause, l'attention des Investisseurs est attirée sur les difficultés potentielles qu'ils pourraient rencontrer s'ils souhaitaient revendre leurs titres avant l'échéance en raison de l'absence de liquidité, c'est-à-dire l'absence d'acheteurs potentiels pour leurs ADP2026.

Néanmoins, les Investisseurs bénéficieront d'opportunités de liquidité prévues par le Pacte d'Actionnaires ADP2026 au travers de la clause de cession forcée en cas d'offre de rachat portant sur 100% des actions de la Société par un acquéreur (après la période d'inaliénabilité) et de la promesse de vente sur les ADP2026 au profit de Financière B2G (après la période d'inaliénabilité), étant toutefois précisé que les Investisseurs d'ADP2026 ne bénéficieront pas d'une promesse d'achat portant sur les ADP2026.

2.4 Risques liés à une souscription inférieure à 75% pour chaque Tranche

Chaque Tranche de l'Offre pourra être limitée à 75% de son montant, étant précisé que si le montant total des souscriptions reçues est inférieur à ce seuil, elle sera purement et simplement annulée, et les Investisseurs seront remboursés dans les meilleurs délais à compter du Conseil d'administration constatant son annulation.

Néanmoins, si le montant cible d'une Tranche n'est pas atteint, la Société se réserve le droit d'ajuster le montant cible de la Tranche suivante pour tenir compte du montant cible non levé au titre de la Tranche précédente.

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 Pulsim en date du 3 janvier 2023 telle que modifiée par voie d'avenant le 1^{er} juillet 2025, à laquelle la Société a adhéré le 1^{er} juillet 2025.

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 (2M€) et de pilotage opérationnel et d'AMO (3M€). 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 € (c'est-à-dire 17.684.588,18 € desquels seraient déduits les 5M€), 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.

3. INFORMATIONS ESSENTIELLES

3.1 Déclaration sur le fonds de roulement net

Au 31 décembre 2025, la trésorerie de la Société est de 854.366 euros. Depuis le 31 décembre 2025, la trésorerie de la Société a été redescendue vers sa filiale Hôtel B2G Murs au début du mois de janvier 2026, pour permettre à Hôtel B2G Murs de faire face à ses obligations contractuelles, à savoir principalement le paiement de la deuxième tranche du prix du Terrain pour un montant de 5 millions d'euros. Ainsi, la trésorerie de la Société ressort créditrice, au 31 janvier 2026, à 2.535 euros.

En conséquence, le fonds de roulement net de la Société est insuffisant pour couvrir les besoins de la Société pour les douze mois suivant la date d'approbation du Prospectus, avant le produit total anticipé de la Tranche n°1 de l'Offre prévu au 30 avril 2026.

A date, les dépenses de fonctionnement de la Société sur douze mois sont estimées à 190 k€ environ. Elles sont considérées comme fermes et irrévocables puisqu'elles seront dues quand bien même l'Offre ne serait pas réalisée (ou ne serait pas souscrite à 100%).

Les dépenses estimées à 190 k€ se composent de :

- 150 k€ de prestations d'avocats dans le cadre de l'Offre ;
- 25 k€ d'honoraires d'expertise comptable / commissariat aux comptes ;
- 15 k€ d'honoraires d'expertises.

A partir de la date de lancement de l'Offre et jusqu'au règlement-livraison de la Tranche n°1, les besoins de financement sont estimés pour un montant maximum de 40 k€.

La Société atteste que, de son point de vue, à la suite du règlement-livraison des actions nouvelles émises à l'issue de la réalisation de la Tranche n°1 de l'Offre (pour un produit brut estimé de 1,2m€), et en tout état de cause après le règlement-livraison des actions nouvelles émises dans le cadre des ADP2025 (pour un produit brut estimé de 8,3m€), les ressources financières de la Société lui permettront de couvrir ses besoins nets de financement pour les douze mois suivant la date d'approbation du Prospectus.

En cas de non-réalisation de l'Offre, les dépenses de la Société seront financées intégralement par Pulsim, le cas échéant via Financière B2G. Cette garantie sera apportée dans le cadre de Convention de Gestion de Trésorerie Pulsim via (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. Par ailleurs, il est rappelé que Financière B2G s'est engagée à souscrire à l'Augmentation de Capital ADP2025, le cas échéant, afin de garantir le succès de l'émission à hauteur de 75%, ce qui permettra à la Société de disposer des liquidités suffisantes pour faire face à ses obligations financières.

En effet, la Convention de Gestion de Trésorerie Pulsim stipule dans son article 2, que Pulsim assurera la gestion, de manière centralisée, de la trésorerie des filiales, en plaçant les disponibilités existantes sur tous supports compatibles avec l'objet social, les activités et les besoins de trésorerie des sociétés du Groupe Pulsim.

Après réalisation de l'Offre, le fonds de roulement disponible de la Société lui permettra de faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les 12 prochains mois.

3.2 Capitaux propres et endettement

Le montant des capitaux propres de la Société s'élève au 31 décembre 2025 à 6.892.834 euros.

La Société n'ayant, depuis son immatriculation en date du 4 mars 2025, d'autres activités que celles visées au paragraphe 18.1.1 du document d'enregistrement, son niveau d'endettement (en ce inclus les dettes d'exploitation) au 31 décembre 2025 est de -688.002 euros.

Conformément au point 3.2 de l'annexe 11 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019 et aux orientations de l'ESMA (*European Securities and Markets Authority*) de mars 2021 (ESMA32-382-1138), le tableau ci-dessous présente la situation des capitaux propres et de l'endettement financier net au 31 décembre 2025.

| | | 31/12/25 |
|--|--|--------------------|
| Dette courante totale | | 166 364 € |
| Garanti | | |
| Sécurisé | | |
| Non garanti / non assuré | | 166 364 € |
| Total de la dette à long terme | | 0 € |
| Garanti | | |
| Sécurisé | | |
| Non garanti / non assuré | | 0 € |
| Capitaux propres des actionnaires | | 6 892 834 € |
| Capital social | | 45 138 € |
| Réserve(s) légale(s) | | |
| Autres réserves | | 7 031 883 € |
| Résultat de l'exercice | | -184 187 € |
| Total | | 7 059 198 € |

| | | 31/12/25 |
|----------|---|-------------------|
| A | Trésorerie | 854 366 € |
| B | Trésorerie et équivalent de trésorerie | |
| C | Autres actifs financiers courants | |
| D | Liquidité (A+B+C) | 854 366 € |
| E | Dette financière courante | 166 364 € |
| F | Partie courante de la dette financière non courante | |
| G | Endettement financier courant (E+F) | 166 364 € |
| H | Endettement financier courant net (G-D) | -688 002 € |
| I | Dette financière non courante | 0 € |
| J | Instruments de dettes | |
| K | Dettes commerciales et autres dettes non courantes | |
| L | Dettes financières non courantes (I+J+K) | 0 € |
| M | Endettement financier total (H+L) | -688 002 € |

La réalisation de l'Augmentation de Capital ADP2025 devant avant la réalisation de la Tranche n°1 de l'Offre permettra d'augmenter les capitaux propres de la Société de l'ordre de 8.319.802 euros en cas de souscription à hauteur de 100%.

3.3 Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'Offre

Pulsim & Partners est une société par actions simplifiée au capital social de 10.000 euros dont le siège social est situé 17 place des Etats-Unis, 75116 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 980 652 325 (« **Pulsim & Partners** »), appartenant au Groupe Pulsim qui a notamment pour mission de recueillir et d'accompagner la Société dans la rédaction de l'ensemble de la documentation juridique et commerciale relative à l'Offre en vue de la transmettre, le cas échéant, au Prestataire de Service d'Investissement, TYLIA Invest (se référer au paragraphe 5.4.2 de la présente note d'opération), et

d'accompagner la Société dans la communication relative à l'Offre conformément à la réglementation applicable.

Pulsim & Partners a également pour mission de rechercher des Investisseurs potentiels et de répondre à leurs éventuelles interrogations, et de rechercher d'éventuels acquéreurs d'ADP2026, dans le cadre du débouclage de l'investissement des Investisseurs à l'issue de la période d'inaliénabilité d'un an (voir paragraphe 4.8 de la présente note d'opération).

Pulsim & Partners intervient en qualité d'agent lié dans le cadre de l'Offre (se référer au paragraphe 5.4.2 de la présente note d'opération).

Pulsim & Partners n'a pas l'intention de participer à l'Offre.

3.3.1 Intérêt du Groupe Pulsim

Monsieur Javier Alvarez Roman, qui contrôle au plus haut niveau le Groupe Pulsim, a un intérêt financier direct et commun avec les Investisseurs dans la mesure où il est lui-même, au travers des sociétés qui détiennent directement et indirectement la Société, intéressé à la réussite de l'Offre.

3.3.2 Intérêt des Investisseurs

L'intérêt pour les Investisseurs consiste à participer au financement d'une opération immobilière, sur un marché à fort potentiel de valorisation, tout en bénéficiant de l'expertise du Groupe Pulsim, acteur reconnu dans ce domaine.

La Société a en effet pour objectif d'offrir aux Investisseurs, à son échéance, un taux de rentabilité interne actualisé (TRI) de 9%. Les Investisseurs ont un intérêt compte tenu de l'avantage particulier dont ils disposeront.

En effet, les statuts de la Société prévoient une répartition inégalitaire entre les actionnaires du boni de liquidation dans l'hypothèse d'une liquidation amiable de la Société, celui-ci étant réparti dans les conditions exposées au paragraphe 19.2.4 du document d'enregistrement.

Des dispositions similaires s'appliquent à la répartition entre les actionnaires du prix de cession des actions de la Société dans l'hypothèse où un acquéreur présenterait une offre portant sur 100% des actions de la Société, celui-ci étant réparti dans les conditions exposées au paragraphe 19.2.4 du document d'enregistrement.

Il est rappelé que le mode de sortie pourra prendre la forme soit de l'exercice de la promesse de vente sur les ADP2026 qui sera accordée par les Investisseurs à Financière B2G au titre du Pacte d'Actionnaires ADP2026 à conclure à l'issue de la réalisation de chaque Tranche de l'Offre, soit du rachat de 100% des actions de la Société par un acquéreur, soit la dissolution des sociétés Hôtel B2G Murs, Hôtel B2G Fonds et de la Société après la vente de l'Hôtel et/ou du fonds de commerce ou de la Société après cession des actions des sociétés Hôtel B2G Murs et Hôtel B2G Fonds.

Le retour sur investissement projeté n'est néanmoins pas garanti (se référer au paragraphe 2.1 de la présente note d'opération).

3.4 Raison de l'Offre et utilisation du produit

La présente Offre, d'un montant d'environ 17,7 millions d'euros, 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.

Conformément au business plan arrêté par la Société en date du 30 novembre 2025, les besoins de financement estimés de la Société se synthétisent comme suit :

- 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 : 8.850.360 euros (22,65% de ce montant devant être alloué à la rémunération du promoteur immobilier, 59,94% à la rémunération des architectes et 17,41% à la rémunération du bureau de contrôle et des bureaux d'étude) ;

- Honoraires de conseils et frais généraux : 6.694.450,18 euros (61,20% de ce montant devant être alloué au paiement des honoraires liés à la gestion des travaux, 37,30% au paiement des honoraires liés à l'acquisition, le solde correspondant au paiement d'autres frais) ;
- Commissions et frais de levées de fonds : 2.139.778 euros ;

soit 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.

4. INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIERES DESTINEES A ETRE OFFERTES

4.1 Nature et catégorie

Les actions nouvelles émises dans le cadre de l'Offre revêtent la forme nominative et sont toutes des actions de préférence de catégorie « ADP2026 ».

4.2 Droit applicable et tribunaux compétents

Les actions de la Société sont soumises à la législation française.

Les tribunaux compétents en cas de litige avec la Société sont ceux du lieu du siège social de la Société lorsque la Société est défenderesse et sont désignés en fonction de la nature des litiges lorsque la Société est demanderesse, sauf disposition contraire du code de procédure civile.

4.3 Forme des valeurs mobilières

Les valeurs mobilières émises sont des actions de société anonyme.

Elles sont émises dans le cadre de l'Offre et revêtent la forme nominative et sont toutes des actions de préférence de catégorie « ADP2026 ». Elles donnent lieu à une inscription à un compte ouvert par la Société au nom de leur titulaire dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

Les ADP2026 seront émises sous la forme de titres nominatifs dématérialisés. La Société se chargera elle-même de la tenue du registre des ADP2026 et des comptes d'actionnaires correspondants.

4.4 Monnaie de l'émission des valeurs mobilières

L'émission des ADP2026 est réalisée en euros.

4.5 Droits attachés aux valeurs mobilières

Les ADP2026 ont les mêmes droits que ceux attachés aux ADP2025.

Dispositions générales

Chaque action donne droit à une voix.

Chaque action donne, en outre, droit dans les bénéfices et l'actif social à une part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente.

Les actionnaires ne sont responsables des pertes qu'à concurrence de leurs apports. Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe. La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux Statuts et aux décisions des assemblées générales.

Les héritiers, créanciers, ayants droit ou autre représentant d'un actionnaire ne peuvent requérir l'apposition de scellés sur les biens et valeurs de la Société, ni en demander le partage ou la licitation. Ils ne peuvent en aucun cas s'immiscer dans les actes de son administration. Ils doivent pour l'exercice de leurs droits s'en remettre aux inventaires sociaux et aux décisions des assemblées générales.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, ou encore en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution d'actions, ou en conséquence d'une augmentation ou d'une réduction du capital, d'une fusion ou de toute autre opération, les titulaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis ne pourront exercer ce droit qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du regroupement et, le cas échéant, de l'achat ou de la vente des actions nécessaires.

Promesse de vente au profit de Financière B2G

Chacun des Investisseurs s'engage dans le Pacte d'Actionnaires ADP2026 à vendre à Financière B2G l'intégralité de ses ADP2026 si Financière B2G devait exercer ladite promesse 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.

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% : $[\text{PSI} \times (1 + \text{TRI}(n/365))] / \text{Nombre total d'ADP2026}$

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%.

La promesse de vente au profit de Financière B2G sera 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.

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 : $\text{PSI} \times (1 + \text{TRI})^{(n/365)}$ (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 ADP2025 et du Boni Préférentiel ADP2026, le solde du boni de liquidation après paiement du Boni Préférentiel ADP2025 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 : $\text{PSI} \times (1 + \text{TRI})^{(n/365)}$ (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 le 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 le 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 également informés que le TRI de 9% leur est assuré dès lors que l'actif « mur » et « fonds » est 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

Au même titre que les détenteurs d'actions ordinaires de la Société, les porteurs d'ADP2026 sont actionnaires de la Société. Néanmoins, leurs droits de vote aux Assemblées Générales sont limités.

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.

Décisions Spéciales

Le Directeur Général, ainsi que tout Directeur Général délégué, ou le Conseil d'administration, ne pourront prendre, voter pour le compte de la Société en faveur de, ou mettre en œuvre, sans l'accord préalable ou décision des actionnaires, les décisions suivantes (cette liste étant limitative) :

- (a) la conclusion de tout nouvel accord d'associés relativement aux Filiales qui viendrait dégrader les droits financiers des actionnaires, au-delà du simple effet de la dilution ;
- (b) tout acte de disposition de titres des Filiales en dehors d'un transfert réalisé dans le cadre d'un mécanisme contractuel ou statutaire de cession forcée (p. ex. *drag along*) ;
- (c) toute souscription d'emprunt bancaire par la Société ;
- (d) la conclusion de toute convention intervenant entre la Société et soit ses actionnaires détenant plus de 10% de son capital, soit un de ses dirigeants. S'agissant des conventions déjà conclues telles que celles relatives aux missions d'asset management (assistance à la gestion financière et immobilière de la Société et de ses Filiales, supervision des conseillers juridiques et fiscaux, conseil en financement, etc.) et de property management (gestion locative et technique, relation avec le(s) locataires et son suivi, gestion des charges et de l'exploitation), les modifications substantielles seront soumises aux Décisions Spéciales ;
- (e) l'acquisition par la Société de tout actif amortissable ;

- (f) l'embauche de salarié par la Société ;
- (g) la rémunération des mandataires sociaux de la Société ;
- (h) la définition du sens du vote de la Société lors de toute assemblée d'associés des Filiales relativement (i) à l'approbation des comptes annuels, (ii) à la rémunération des dirigeants, (iii) à l'embauche de salariés et (iv) à toute modification statutaire significative.

(les « **Décisions Spéciales** »).

Il est précisé que les Décisions Spéciales ci-dessus devront être prises en AGO à la majorité des voix dont disposent les Actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance, à l'exception des Décisions Spéciales (e), (f) et (g) qui seront prises à la majorité qualifiée des 2/3. Ces AGO pourront être convoquées, par exception aux autres stipulations des présents statuts, par des actionnaires représentant au moins 5% des Actions Ordinaires.

4.6 Résolutions, autorisations et approbation

L'émission des ADP2026 a été autorisée par les 1^{ère} et 2^{ème} résolutions de l'assemblée générale des actionnaires du 27 mars 2026, dont le texte est reproduit ci-après :

PREMIERE RESOLUTION

Augmentation de Capital d'un montant maximum de 17.684.588,18 € par émission d'un nombre maximum de 21.523 ADP2026 au prix de 821,66 € chacune, soit 1 € de valeur nominale assortie d'une prime d'émission de 820,66 € chacune, dans le cadre d'une offre au public – Fixation des modalités de cette augmentation de capital – Délégation de pouvoirs au Conseil d'Administration en vue de la réalisation matérielle de l'Augmentation de Capital

L'Assemblée, connaissance prise (i) du Rapport du Conseil d'Administration et (ii) des Rapports du CAC Ad Hoc,

sous la condition suspensive de l'adoption de la deuxième résolution,

statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour l'adoption des décisions collectives extraordinaires,

conformément aux articles L. 225-127 et suivants du Code de commerce, et

constatant que le capital social est entièrement libéré,

décide d'augmenter, en plusieurs tranches (ci-après les « **Tranches** »), le capital social d'un montant maximum de 21.253 €, par émission d'un nombre maximum de 21.253 ADP2026 de 821,66 € chacune, soit 1 € de valeur nominale assortie d'une prime d'émission de 820,66 € chacune, représentant un apport en fonds propres à la Société de 17.684.588,18 € (l'« **Augmentation de Capital** ») ;

fixe les modalités principales de l'Augmentation de Capital comme suit :

Les souscriptions aux ADP2026 seront constatées par la signature de bulletins de souscription.

Elles seront intégralement et immédiatement libérées par versements en numéraire.

Les souscriptions et les libérations correspondantes seront reçues par la société TYLIA Invest.

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés et cantonnés par TYLIA Invest auprès de LCL Paris, dépositaire des fonds, dont les coordonnées figurent ci-après :

| | |
|----------|-----------------------------------|
| Banque : | LCL Paris |
| IBAN : | FR72 3000 2048 6900 0007 0348 W15 |
| BIC : | CRLYFRPP |

Les ADP2026 émises seront soumises à toutes les dispositions des Nouveaux Statuts et aux décisions de la collectivité des Actionnaires applicables, seront inscrites en compte le jour de l'émission et porteront jouissance à compter de la date de réalisation définitive de l'augmentation de capital propre à chaque Tranche ;

délègue sa compétence au Conseil d'Administration de la Société, avec faculté de subdélégation, pour la réalisation matérielle de l'Augmentation de Capital, notamment aux fins de :

- fixer les conditions et modalités définitives de souscription à l'Augmentation de Capital ;

- fixer le montant de chaque Tranche dans la limite du montant maximum de l'Augmentation de Capital,
- ajuster, le cas échéant, le montant de chaque Tranche dans la limite du montant maximum de l'Augmentation de Capital,
- fixer la période de souscription propre à chaque Tranche,
- proroger, le cas échéant, la durée de la période de souscription de chaque Tranche, impliquant également le report pour autant de jours de la date d'ouverture de la période de souscription de la Tranche suivante ;
- recueillir et constater la recevabilité des souscriptions aux ADP2026,
- recueillir les versements correspondants et les remettre au dépositaire des fonds,
- limiter, le cas échéant, l'augmentation de capital propre à chaque Tranche au montant des souscriptions recueillies, à la condition que celles-ci atteignent les trois-quarts (3/4) au moins de l'augmentation décidée,
- 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,
- obtenir le certificat du dépositaire des fonds,
- constater la réalisation définitive de l'augmentation de capital propre à chaque Tranche,
- modifier corrélativement, à l'issue de l'augmentation de capital propre à chaque Tranche, les statuts de la Société afin de refléter chaque augmentation de capital intervenue ;
- accomplir tous actes et formalités nécessaires ;
- plus généralement, faire tout ce qui se révélerait nécessaire dans le cadre de la loi et de la réglementation en vigueur et/ou utile à cette fin.

DEUXIEME RESOLUTION

Suppression du droit préférentiel de souscription des Actionnaires aux ADP2026 émises aux termes de la première résolution de l'Assemblée

L'Assemblée, connaissance prise (i) du Rapport du Conseil d'Administration et (ii) des Rapports du CAC ad hoc,

sous la condition suspensive de l'adoption de la première résolution,

statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour l'adoption des décisions collectives extraordinaires,

décide, conformément aux dispositions de l'article L. 225-136 du Code de commerce, de supprimer le droit préférentiel de souscription des Actionnaires de la Société aux ADP2026 émises aux termes de la première résolution.

4.7 Date prévue d'émission des valeurs mobilières

La date d'émission prévue des ADP2026 interviendra comme suit :

- l'émission des ADP2026 de la Tranche n°1 interviendra après la réalisation de l'Augmentation de Capital ADP2025 (prévue le 30 avril 2026) ;
- la date d'émission des ADP2026 de la Tranche n°2 est fixée au 31 juillet 2026 ;
- la date d'émission des ADP2026 de la Tranche n°3 est fixée au 31 octobre 2026 ;

- la date d'émission des ADP2026 de la Tranche n°4 est fixée au 25 mars 2027.

Le règlement-livraison interviendra à la date d'émission des ADP2026 propre à chaque Tranche.

4.8 Restrictions à la libre négociabilité des valeurs mobilières

Le Pacte d'Actionnaires ADP2026 sera conclu avec les Investisseurs à l'issue de la réalisation de chaque Tranche, sous réserve de la réalisation de chacune d'entre elles à hauteur de 75%.

Conformément au Pacte d'Actionnaires ADP2026 à conclure avec les Investisseurs, les ADP2026 pourront être transférées à l'expiration d'une période d'inaliénabilité d'un an à compter de l'émission des ADP2026 dans le cadre de l'exercice de la promesse unilatérale de vente au profit de Financière B2G ou en cas de cession de la totalité des actions de la Société à un repreneur, et pourront être transférées à tout actionnaire ou tiers, sous réserve du respect de la procédure d'agrément prévue par le Pacte d'Actionnaires ADP2026.

Plus précisément, le Pacte d'Actionnaires ADP2026 prévoira notamment un 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.

Le Pacte d'Actionnaires ADP2026 prévoira que les Transferts d'Actions (tel que ce terme sera défini par le Pacte d'Actionnaires ADP2026), seront interdits pendant une période commençant à courir à compter de la réalisation de l'émission des ADP2026 pour se terminer le dernier jour (inclus) du douzième (12^{ème}) mois suivant le mois de la réalisation de leur émission (la « **Période d'Inaliénabilité** »). Les Transferts d'Actions de la Société deviendront donc possibles à compter du premier jour (inclus) du treizième (13^{ème}) mois suivant le mois de la réalisation de l'émission des ADP2026.

Les transferts d'Actions suivants seront libres (les « **Transferts Libres** ») et ne seront pas soumis à la procédure d'agrément mentionnée ci-après :

- (i) les Transferts d'Actions réalisés par un actionnaire au profit d'un de ses Affiliés (tel que ce terme sera défini par le Pacte d'Actionnaires ADP2026) ;
- (ii) les Transferts d'Actions réalisés dans le cadre de la promesse de vente des Investisseurs à consentir au profit de Financière B2G et portant sur l'intégralité des ADP2026 ;
- (iii) les Transferts d'Actions réalisés dans le cadre d'une cession de l'intégralité des actions de la Société dans l'hypothèse où un acquéreur présenterait une offre portant sur 100% des actions de la Société, moyennant un prix au moins égal au montant de l'actif net de la Société, réévalué au regard de la valeur de l'Hôtel.

Les Transferts Libres visés au (i) devront être notifiés aux autres actionnaires et à la Société au plus tard trente (30) jours ouvrés avant leur réalisation, et les bénéficiaires de ces Transferts Libres devront adhérer préalablement à leur réalisation, et dans l'hypothèse où ils ne seraient pas déjà parties au Pacte, aux stipulations dudit Pacte.

En outre, à l'expiration de la Période d'Inaliénabilité, si un ou plusieurs tiers ou actionnaires transmet une offre d'acquisition de tout ou partie de ses actions (une « **Offre de Transfert** ») à tout actionnaire, alors l'actionnaire cédant devra notifier cette Offre de Transfert à la Société et aux autres actionnaires, sous réserve que cette Offre de Transfert ne constitue pas un Transfert Libre.

A l'expiration de la Période d'Inaliénabilité et sous réserve des Transferts Libres, les Transferts d'Actions à un autre actionnaire ou à un tiers seront soumis à la procédure d'agrément prévue ci-après.

Dans un délai de quatre-vingt-dix (90) jours calendaires suivant la réception de la notification d'Offre de Transfert, le Président devra consulter les actionnaires, lesquels se prononceront par une décision collective adoptée par les actionnaires représentant plus de la moitié des droits de vote, sur l'agrément ou le refus d'agrément de l'Offre de Transfert.

La décision de la collectivité des actionnaires n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les actionnaires ou contre la Société.

Cette décision doit être notifiée au cédant par tous moyens écrits dans un délai de trente (30) jours calendaires suivant la date à laquelle elle a été adoptée.

A défaut de décision collective et/ou de notification au cédant dans un délai de cent vingt (120) jours calendaires suivant la réception de la notification de transfert, l'agrément sera réputé acquis.

En cas d'agrément de l'Offre de Transfert ou lorsque l'agrément est réputé acquis, le Transfert des Actions concernées du cédant devra intervenir dans les trente (30) jours calendaires de la notification de la décision d'agrément (ou de l'expiration du délai de 120 prévu ci-avant lorsque l'agrément est réputé acquis) aux conditions figurant dans la notification de transfert. A défaut, le cédant ne pourra pas procéder au Transfert et les stipulations relatives aux obligations de déclarer tout projet de transfert devront à nouveau être mises en œuvre.

En cas de refus d'agrément, le cédant aura dix (10) jours calendaires pour notifier au Président sa décision de ne pas renoncer au transfert.

Dans le cas où le cédant ne renoncerait pas à son projet, le Président est tenu, dans le délai de six (6) mois à compter de la notification de refus, de faire acquérir, aux conditions prévues dans l'Offre de Transfert, les actions concernées soit, en premier rang, par Financière B2G, soit, en deuxième rang, par la Société (la décision de rachat desdites actions devant être prise à l'unanimité des actionnaires, le cédant ne prenant pas part au vote), soit, en troisième rang, par les autres actionnaires s'ils souhaitent se porter acquéreurs.

Pour le cas où plusieurs actionnaires souhaiteraient se porter acquéreurs des actions concernées non acquises par Financière B2G ou par la Société, celles-ci seront réparties entre eux (sauf répartition convenue entre eux) au prorata des actions de la Société détenues par chacun de ces actionnaires par rapport au nombre total d'actions de la Société détenues par les actionnaires s'étant portés acquéreurs.

Par ailleurs, le Pacte d'Actionnaires 2026 prévoira le débouclage de l'investissement des Investisseurs ADP2026 sous différentes formes comprenant une restriction à la libre négociabilité des ADP2026 (se référer au paragraphe 4.5 de la présente note d'opération) :

- exercice par Financière B2G d'une promesse de vente sur les ADP2026 à l'issue de la période d'inaliénabilité d'un an à compter de la réalisation de chaque Tranche de l'Offre, à un prix faisant ressortir un taux de rendement interne (TRI) annualisé de 9%, puis valable pendant toute la durée du Pacte d'Actionnaires ADP2025, c'est-à-dire pendant 10 ans, prorogée tacitement par périodes successives d'un an, sauf dénonciation de la part d'un actionnaire ;
- rachat de 100% des actions de la Société par un acquéreur à l'issue de la période d'inaliénabilité d'un an à compter de la réalisation de chaque Tranche de l'Offre, à un prix faisant ressortir un taux de rendement interne (TRI) annualisé de 9% ;
- attribution d'un boni préférentiel dans l'hypothèse de la dissolution des sociétés Hôtel B2G Murs, Hôtel B2G Fonds et de la Société après la vente de l'Hôtel et/ou du fonds de commerce ou de la Société après cession des actions des sociétés Hôtel B2G Murs et Hôtel B2G Fonds, faisant ressortir un taux de rendement interne (TRI) annualisé de 9%, étant rappelé que ce TRI sera dégressif en cas de cession de l'actif « mur » et « fonds » 3 mois après la livraison de l'Hôtel (estimée prévisionnellement au 30 septembre 2029) à un prix inférieur à 214,9 m€.

4.9 Réglementation en matière d'offres publiques

La Société n'a pas l'intention de demander l'admission des actions aux négociations sur un quelconque marché de titres financiers, réglementé ou non.

4.10 Offres publiques d'achat initiées par des tiers sur le capital de la Société durant le dernier exercice et l'exercice en cours

Les actions de la Société n'étant pas admises aux négociations sur un marché réglementé à la date du présent Prospectus, aucune offre publique d'achat émanant de tiers n'a été lancée sur le capital de la Société durant l'exercice en cours, étant rappelé que la Société a été immatriculée le 4 mars 2025.

4.11 Régime fiscal applicable aux valeurs mobilières

La présente section décrit brièvement certaines règles fiscales françaises susceptibles de s'appliquer aux personnes qui deviendront actionnaires de la Société.

Elle a été préparée au regard des dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date du présent Prospectus, et les informations qu'elle contient sont donc susceptibles d'être affectées par d'éventuelles modifications de ces dispositions (assorties le cas échéant d'un effet rétroactif), ou par un changement de leur interprétation par l'administration fiscale française.

Les développements qui suivent ne mentionnent pas de manière exhaustive toutes les conséquences fiscales liées à la souscription, l'acquisition, la détention, l'apport ou la cession d'actions, et ils n'envisagent pas toutes les situations particulières qui sont susceptibles de se présenter.

Il est notamment supposé que :

- les personnes qui deviendront actionnaires de la Société ne seront pas constitués, domiciliés ou établis dans un Etat ou territoire non coopératif (au sens de l'article 238-0 A du Code général des impôts) et ne percevront pas les sommes ou valeurs auxquelles les actions leur donneront droit sur des comptes bancaires ouverts dans un tel Etat ou territoire ;
- les personnes qui deviendront actionnaires de la Société ne souscriront ou n'acquerront pas des actions via des trusts ou organismes comparables qui peuvent être soumis à des obligations déclaratives en France ;
- la Société n'est pas, et ne deviendra pas, une société à prépondérance immobilière au sens de la réglementation fiscale française.

La présente section n'a pas vocation à remplacer une analyse fiscale personnalisée. Les personnes concernées sont invitées à consulter leurs propres conseils pour déterminer les conséquences fiscales de leur éventuel investissement dans la Société au regard de leur situation particulière.

Il est précisé en tant que de besoin que les impositions décrites ci-après ne seront en aucun cas et en aucune manière prises en charge par la Société.

4.11.1 Résidents fiscaux de France

4.11.1.1 Personnes physiques soumises à l'impôt sur le revenu et agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé

Dividendes versés par la Société

Les dividendes perçus par les contribuables personnes physiques fiscalement domiciliés en France sont en principe soumis à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 12,8% (le « **prélèvement forfaitaire unique** » ou « **PFU** »).

Par exception, les contribuables peuvent, par l'exercice d'une option expresse et irrévocable lors du dépôt de leur déclaration de revenus au titre de l'année concernée, choisir de soumettre ces dividendes au barème progressif de l'impôt sur le revenu, au lieu du taux forfaitaire de 12,8% (l'« **Option pour l'imposition au barème** »). L'option est globale et entraîne la soumission au barème progressif de l'impôt sur le revenu de l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances de l'année entrant normalement dans le champ d'application du PFU, qui sont alors inclus dans le revenu net global. Lorsque l'Option pour l'imposition au barème est exercée, les dividendes bénéficient en principe d'un abattement de 40%.

Quel que soit le mode d'imposition choisi par les contribuables, les dividendes sont en général soumis à un prélèvement à la source non libératoire de l'impôt sur le revenu de 12,8% (qui s'impute sur l'impôt sur le revenu de l'année concernée) ainsi que, le cas échéant, à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (la « **CEHR** ») au taux de 3% et/ou 4%, selon la situation familiale des contribuables et leur revenu fiscal de référence respectifs.

Les dividendes sont également soumis, en tout état de cause, à divers prélèvements sociaux dont le taux global est de 17,2% (les « **Prélèvements Sociaux** ») et qui sont acquittés par voie de prélèvements à la source. Lorsque l'Option pour l'imposition au barème est exercée, une fraction des Prélèvements Sociaux (6,8%) est déductible du revenu global imposable.

Plus-values de cession d'actions

Les plus-values réalisées par les contribuables personnes physiques fiscalement domiciliés en France à l'occasion de la cession de valeurs mobilières sont en principe soumises à l'impôt sur le revenu (PFU ou barème progressif en cas d'exercice de l'Option pour l'imposition au barème), aux Prélèvements Sociaux ainsi que, le cas échéant, à la CEHR.

Lorsque l'Option pour l'imposition au barème est exercée, une fraction des Prélèvements Sociaux (6,8%) est déductible du revenu global imposable.

Régime spécial du plan d'épargne en actions (PEA)

Le PEA permet d'investir en actions tout en bénéficiant d'une exonération totale ou partielle d'impôt sur le revenu à raison des produits procurés par les placements effectués, à condition de respecter les règles de fonctionnement du plan, et notamment de n'effectuer aucun retrait pendant au moins cinq ans.

Les dividendes et les plus-values de cession afférents aux titres valablement souscrits ou acquis dans le cadre d'un PEA sont en principe totalement exonérés d'impôt sur le revenu, étant toutefois précisé que les revenus distribués par des sociétés non cotées ne bénéficient de cette exonération que dans la limite de 10% du montant des placements concernés, et sous réserve du respect d'un formalisme particulier.

Deux types de plans coexistent : le PEA "classique", dont le plafond des versements est fixé à 150.000 euros (300.000 euros pour un couple soumis à imposition commune), et le PEA "PME-ETI", dont le plafond des versements est fixé à 75 000 euros ; étant toutefois précisé que pour un même contribuable, la somme des versements effectués sur les deux plans ne peut toutefois excéder 225 000 euros.

Le régime du PEA est strictement encadré. Il existe un certain nombre de restrictions, notamment quant aux titres pouvant figurer dans le plan, à leurs émetteurs et aux modalités d'investissement via le plan. Les personnes concernées sont invitées à consulter leurs propres conseils pour déterminer le régime applicable au regard de leur situation particulière.

Droits de succession et de donation

Les transmissions à titre gratuit (par voie de succession ou de donation) d'actions de sociétés françaises par des personnes physiques fiscalement domiciliées en France sont en principe soumises aux droits de succession ou de donation en France.

La France a conclu avec un certain nombre d'États des conventions destinées à éviter les doubles impositions en matière de succession et de donation susceptibles de s'appliquer.

Les personnes concernées sont invitées à consulter leurs propres conseils pour déterminer le régime applicable au regard de leur situation particulière.

4.11.1.2 Personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun

Dividendes versés par la Société

Régime de droit commun

Les dividendes perçus les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés sont en principe inclus dans leurs résultats soumis à l'impôt sur les sociétés au taux normal (actuellement 25% sauf exceptions) et, le cas échéant, aux contributions additionnelles à l'impôt sur les sociétés applicables.

Régime spécial des "sociétés mères et filiales"

Les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés qui détiennent au moins 5% du capital d'une société pendant au moins deux ans peuvent, sous certaines conditions et sur option, bénéficier du régime des « sociétés mères et filiales » et ainsi être exonérées d'impôt sur les sociétés à raison des dividendes distribués par une telle société, sous réserve d'une quote-part de frais et charges de 5% qui doit être réintégrée dans leurs résultats soumis à l'impôt sur les sociétés au taux normal (actuellement 25% sauf exceptions) et, le cas échéant, aux contributions additionnelles à l'impôt sur les sociétés applicables.

Plus-values de cession d'actions

Régime de droit commun

Les plus-values réalisées par les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés à l'occasion de la cession de valeurs mobilières sont en principe incluses dans leurs résultats soumis à l'impôt sur les sociétés au taux normal (actuellement 25% sauf exceptions) et, le cas échéant, aux contributions additionnelles à l'impôt sur les sociétés applicables.

Régime spécial des « plus-values à long terme »

Les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés qui détiennent des titres de participation (ou titres assimilés) pendant au moins deux ans peuvent, sous certaines conditions et sur option, bénéficier du régime des « plus-values à long terme » et ainsi être exonérées d'impôt sur les sociétés à raison des plus-values de cession de ces titres, sous réserve d'une quote-part de frais et charges de 12% qui doit être réintégrée dans

leurs résultats soumis à l'impôt sur les sociétés au taux normal (actuellement 25% sauf exceptions) et, le cas échéant, aux contributions additionnelles à l'impôt sur les sociétés applicables.

Les titres de participation qui bénéficient de ce régime comprennent les parts ou actions qui revêtent ce caractère sur le plan comptable (qu'elles ouvrent droit ou non au régime des « sociétés mères et filiales ») et les titres considérés comme tels par la loi fiscale, à l'exception, notamment, des titres de sociétés à prépondérance financière.

4.11.2 Personnes dont la résidence est située hors de France

4.11.2.1 Dividendes versés par la Société

Personnes physiques

Les dividendes distribués par une société établie en France à des actionnaires personnes physiques dont le domicile fiscal est situé hors de France font en principe l'objet d'une retenue à la source de 12,8% applicable sur le montant brut des dividendes perçus.

Cette retenue à la source peut, le cas échéant, être réduite ou éliminée en application de la convention fiscale conclue entre le pays de résidence d'un actionnaire non-résident et la France (s'il en existe et si elle est applicable).

Les dividendes perçus par des non-résidents ne sont pas soumis aux Prélèvements Sociaux.

Les personnes concernées sont invitées à consulter leurs propres conseils pour déterminer le régime applicable au regard de leur situation particulière.

Personnes morales

A partir du 1^{er} janvier 2022, les dividendes distribués par une société établie en France à ses actionnaires personnes morales dont le siège social est situé hors de France font l'objet d'une retenue à la source de 25% applicable sur le montant brut des dividendes perçus.

La retenue à la source n'est toutefois pas applicable, ou est partiellement et temporairement restituable, sous certaines conditions, à certaines catégories de personnes, telles que par exemple certaines sociétés mères européennes ou certains organismes de placement collectifs.

La retenue à la source peut par ailleurs, le cas échéant, être réduite ou éliminée en application de la convention fiscale conclue entre le pays de résidence d'un actionnaire non-résident et la France (s'il en existe et si elle est applicable).

Les personnes concernées sont invitées à consulter leurs propres conseils pour déterminer le régime applicable au regard de leur situation particulière.

4.11.2.2 Plus-values de cession d'actions

En principe, les plus-values réalisées à l'occasion de la cession à titre onéreux de valeurs mobilières françaises effectuées par des personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France ou dont le siège social est situé hors de France (et qui ne disposent pas d'établissement stable en France à l'actif duquel les valeurs mobilières ont été inscrites) ne sont pas imposables en France.

Par exception, et sous réserve des stipulations des conventions fiscales internationales éventuellement applicables, la plus-value résultant de la cession de parts ou d'actions d'une société française est imposable en France si le cédant a détenu (avec son conjoint, leurs ascendants et leurs descendants le cas échéant) directement ou indirectement plus de 25% des droits dans les bénéfices sociaux de la société concernée à un moment quelconque au cours de la période de cinq ans précédant la cession. La plus-value est alors soumise à un prélèvement au taux de 12,8% pour les personnes physiques et à 25% pour les personnes morales ou organismes quelle qu'en soit la forme. Certaines personnes morales peuvent, dans certaines conditions, obtenir la restitution de la part du prélèvement qui excède l'impôt sur les sociétés dont elles auraient été redevables si leur siège social avait été situé en France.

Les personnes concernées sont invitées à consulter leurs propres conseils pour déterminer le régime applicable au regard de leur situation particulière.

4.11.2.3 Droits de succession et de donation

Les transmissions à titre gratuit (par voie de succession ou de donation) d'actions de sociétés françaises par des personnes physiques fiscalement domiciliées hors de France sont en principe soumises aux droits de succession ou de donation en France.

La France a conclu avec un certain nombre d'États des conventions destinées à éviter les doubles impositions en matière de succession et de donation susceptibles de s'appliquer.

Les personnes concernées sont invitées à consulter leurs propres conseils pour déterminer le régime applicable au regard de leur situation particulière.

5. MODALITES ET CONDITIONS DE L'OFFRE

5.1 Conditions de l'Offre, calendrier prévisionnel et modalités de souscription

5.1.1 Conditions de l'Offre

Les ADP2026 à émettre dans le cadre de l'Offre sont émises au prix de 821,66 euros.

L'Offre est réalisée par voie d'offre au public, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

L'Investisseur pourra souscrire à l'Offre sur le portail de souscription privé <https://app.pulsimandpartners.fr/connexion>, sur lequel figurera un bulletin de souscription « personne morale » et un bulletin de souscription « personne physique », après avoir effectué les formalités lui permettant d'acquérir le statut d' « Investisseur ».

Les souscriptions seront reçues par la société TYLIA Invest, qui en vérifiera la recevabilité, à savoir l'envoi, pendant la période de souscription de chaque Tranche :

- d'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 ;
- d'un ordre de virement sur le compte visé à la section 5.4.2 de la présente note d'opération ou d'un chèque à l'ordre de TYLIA Invest correspondant au montant de la 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.

La clôture de la période de souscription propre à chaque Tranche d'émission des ADP2026 par TYLIA Invest interviendra comme suit :

- la clôture de la période de souscription des ADP2026 de la Tranche n°1 aura lieu après la réalisation de l'Augmentation de Capital ADP2025 (prévue le 30 avril 2026) ;
- la clôture de la période de souscription des ADP2026 de la Tranche n°2 est fixée au 31 juillet 2026 ;
- la clôture de la période de souscription des ADP2026 de la Tranche n°3 est fixée au 31 octobre 2026 ;
- la clôture de la période de souscription des ADP2026 de la Tranche n°4 est fixée au 25 mars 2027.

Le Conseil d'administration se réunira après la clôture de la période de souscription de chaque Tranche, soit le 30 avril 2026 pour la Tranche n°1, le 31 juillet 2026 pour la Tranche n°2, le 31 octobre 2026 pour la Tranche n°3 et le 25 mars 2027 pour la Tranche n°4, afin d'examiner s'il y a lieu :

- de constater l'annulation de la Tranche concernée, dans le cas où le montant total des souscriptions reçues est strictement inférieur à 75% du montant de la Tranche concernée ; ou
- de constater la réalisation définitive de l'augmentation de capital au titre de la Tranche concernée. Dans l'hypothèse où le montant cible de la Tranche concernée ne serait pas atteint à la date de clôture de la période de souscription de la Tranche, tout en ayant atteint 75% du montant cible de la Tranche concernée, le Conseil d'administration pourra ajuster le montant cible de la Tranche suivante pour tenir compte du montant cible non levé au titre de la Tranche concernée ; ou

- d'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 d'annulation d'une Tranche, les Investisseurs ayant souscrit à la Tranche concernée seront avertis individuellement par courrier électronique et les versements réalisés 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.

5.1.2 Montant total de l'Offre

Le montant total de l'Offre, objet du Prospectus, décidée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 27 mars 2026 aux termes des 1^{ère} et 2^{ème} résolutions, s'élève à 17.684.588,18 euros correspondant à l'émission de 21.523 ADP2026 au prix unitaire de 821,66 euros :

- dont un montant total brut de 1.249.744,86 euros au titre de la Tranche n°1 (pouvant faire l'objet d'une Clause d'Extension jusqu'à 15%) ;
- dont un montant total brut de 5.992.366,38 euros au titre de la Tranche n°2 (pouvant faire l'objet d'une Clause d'Extension jusqu'à 15%) ;
- dont un montant total brut de 4.025.312,34 euros au titre de la Tranche n°3 (pouvant faire l'objet d'une Clause d'Extension jusqu'à 15%) ;
- dont un montant total brut de 6.417.164,60 euros au titre de la Tranche n°4.

5.1.3 Durée de l'Offre et procédure de souscription

Il est rappelé que l'ouverture et la clôture de la période de souscription de chaque Tranche interviendra comme suit :

- Tranche n°1 : ouverture de la période de souscription des ADP2026 le 31 mars 2026 et clôture après la réalisation de l'Augmentation de Capital ADP2025 (prévue le 30 avril 2026) ;
- Tranche n°2 : ouverture de la période de souscription des ADP2026 le 1^{er} mai 2026 et clôture le 31 juillet 2026 ;
- Tranche n°3 : ouverture de la période de souscription des ADP2026 le 1^{er} août 2026 et clôture le 31 octobre 2026 ;
- Tranche n°4 : ouverture de la période de souscription des ADP2026 le 1^{er} novembre 2026 et clôture le 25 mars 2027.

La durée totale de souscription de l'ensemble des Tranches ne pourra dépasser 12 mois à compter de la date d'approbation du Prospectus.

Pour être recevables, les dossiers de souscription devront être reçus par la plateforme Pulsim & Partners, 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 visé à la section 5.4.2 de la présente note d'opération 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.

Le calendrier indicatif de l'Offre est le suivant :

| | |
|--|--------------|
| Assemblée générale de la Société décidant de l'Offre | 27 mars 2026 |
|--|--------------|

| | |
|---|-------------------------------|
| Approbation du Prospectus par l'AMF | 30 mars 2026 |
| Tranche n°1 d'un montant total brut de 1.249.744,86 euros (pouvant faire l'objet d'une Clause d'Extension jusqu'à 15%) | |
| 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"> - En cas de souscription inférieure à 75%, constatation par le Conseil d'administration de la caducité de la Tranche n°1 - 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 - 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 | |
| Règlement livraison des ADP2026 de la Tranche n°1 | |
| 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%) | |
| 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 ^{er} 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"> - En cas de souscription inférieure à 75%, constatation par le Conseil d'administration de la caducité de la Tranche n°2 - 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 - 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 | |
| Règlement livraison des ADP2026 de la Tranche n°2 | |
| 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%) | |
| 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 ^{er} 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"> - En cas de souscription inférieure à 75%, constatation par le Conseil d'administration de la caducité de la Tranche n°3 - 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 - 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 | |
| Règlement livraison des ADP2026 de la Tranche n°3 | |
| Tranche n°4 d'un montant total brut de 6.417.164,60 euros | |
| Décision d'ouverture de la Tranche n°4 | 1 ^{er} novembre 2026 |
| Ouverture de la période de souscription de la Tranche n°4 | 1 ^{er} 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 | |

La Société publiera un supplément au Prospectus au sens de l'article 23 du règlement (UE) 2017/1129, devant être lu conjointement avec le présent Prospectus, à l'issue de la réalisation de chaque Tranche.

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 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 de la 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, soit à :

- 937.308,64 euros au titre de la Tranche n°1 ;
- 4.494.274,79 euros au titre de la Tranche n°2 ;
- 3.018.984,26 euros au titre de la Tranche n°3 ; et
- 4.812.873,45 euros au titre de la Tranche n°4.

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 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 Pulsim en date du 3 janvier 2023 telle que modifiée par voie d'avenant le 1^{er} juillet 2025, à laquelle la Société a adhéré le 1^{er} juillet 2025.

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 (2M€) et de pilotage opérationnel et d'AMO (3M€). 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 € (c'est-à-dire 17.684.588,18 € desquels seraient déduits les 5M€), 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.

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.

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.

5.1.4 Révocation de l'Offre

L'Offre sera annulée si le Conseil d'administration appelé à se réunir après la fin de la période de souscription de chaque Tranche constate que le montant total des souscriptions est inférieur (strictement) à 75% du montant cible de la Tranche concernée (se référer au paragraphe 5.1.3 de la note d'opération).

5.1.5 Réduction des souscriptions et mode de remboursement

Non applicable.

5.1.6 Montant minimal et/ou maximal de souscription

La souscription minimum est de vingt mille cinq cent quarante et un euros et cinquante centimes (20.541,50€), correspondant à vingt-cinq (25) ADP2026.

5.1.7 Révocation des ordres de souscription

La souscription de l'Investisseur à chaque Tranche de l'Offre est irrévocable, sauf annulation de la Tranche dans le cas où le montant total des souscriptions est inférieur à 75% du montant cible de la Tranche envisagée (se référer au paragraphe 5.1.3 de la note d'opération).

5.1.8 Versement des fonds et modalités de délivrance des valeurs mobilières

La libération du prix de souscription des ADP2026 interviendra en espèces (virement sur le compte visé à la section 5.4.2 de la présente note d'opération ou chèque à l'ordre de TYLIA Invest).

Les ADP2026 souscrites seront inscrites au registre nominatif tenu par la Société.

5.1.9 Publication des résultats de l'Offre

Les résultats de chaque Tranche de la présente Offre feront l'objet d'un communiqué de presse publié sur le site internet de Pulsim (<https://pulsim.fr/hb2g/>).

Le montant total des souscriptions reçues au titre de chaque Tranche augmentera d'autant le montant du capital de la Société à l'issue de la constatation de la réalisation définitive de l'augmentation de capital au titre de chaque Tranche. Les statuts seront corrélativement modifiés, publiés dans un journal d'annonces légales et déposés au greffe du Tribunal des Activités Economiques de Paris selon la législation en vigueur.

5.1.10 Procédure d'exercice des droits préférentiels de souscription, négociabilité des droits

Le droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société sur les ADP2026 a été supprimé par l'assemblée générale des actionnaires de la Société du 27 mars 2026 aux termes de sa 2^{ème} résolution.

5.2 Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières

5.2.1 Catégories de souscripteurs potentiels auxquels les valeurs mobilières sont offertes

L'Offre sera ouverte au public en France.

5.2.2 Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance ou de quiconque entendrait passer un ordre d'achat ou de souscription de plus de 5%

La Société n'a pas connaissance d'intention de souscription de ses principaux actionnaires ou de membres de ses organes d'administration et de direction ou de quiconque entendrait passer un ordre de souscription de plus de 5% des ADP2026 offertes dans le cadre de l'Offre.

5.2.3 Information préallocation

Sans objet.

5.2.4 Notification aux souscripteurs

Une fois que la réalisation de l'augmentation de capital au titre de chaque Tranche de l'Offre aura été constatée par le Conseil d'administration de la Société à l'issue de la période de souscription de chaque Tranche, les Investisseurs devenus actionnaires recevront de la part de la Société une copie du procès-verbal du Conseil d'administration de la Société dans les délais présentés au paragraphe 5.1.3 de la note d'opération. Les Investisseurs pourront recevoir une attestation d'inscription en compte des ADP2026, sur demande adressée à l'adresse email investisseurs@pulsim.fr.

Dans l'hypothèse où une Tranche de l'Offre serait annulée, les Investisseurs ayant souscrit à la Tranche concernée seront avertis individuellement par courrier électronique de ladite annulation. 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.

5.3 Fixation du prix des valeurs mobilières

5.3.1 Prix des valeurs mobilières

Il n'existe pas de procédure de publication du prix de l'Offre, le prix d'offre (prix de souscription) étant égal à huit cent vingt-et-un euros et soixante-six centimes (821,66€), soit un (1) euro de valeur nominale et huit cent vingt euros et soixante-six centimes (820,66€) de prime d'émission.

Les actionnaires de la Société ne jouissent d'aucun droit préférentiel de souscription au titre de l'Offre dans la mesure où celui-ci a été supprimé par l'assemblée générale des actionnaires en date du 27 mars 2026, aux termes de sa 2^{ème} résolution.

Les ADP2026 seront émises au profit des Investisseurs dans les conditions figurant au paragraphe 5.1.3 de la présente note d'opération.

5.3.2 Procédure de publication du prix des valeurs mobilières

Sans objet.

5.3.3 Restrictions ou suppression du droit préférentiel de souscription

Il est rappelé que les actionnaires de la Société ne jouissent d'aucun droit préférentiel de souscription au titre de l'Offre dans la mesure où celui-ci a été supprimé par l'assemblée générale des actionnaires en date du 27 mars 2026, aux termes de sa 2^{ème} résolution.

5.3.4 Disparité de prix

Sans objet.

5.4 Services d'investissements

5.4.1 Nom et adresse du ou des coordinateurs de l'Offre

Se référer à la section 5.4.2 de la présente note d'opération.

5.4.2 Nom et adresse des intermédiaires en charge du service des titres et du service financier

1) Tylia Invest, le Prestataire de Services d'Investissement (PSI)

La souscription de la présente 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 (l' « **le PSI** »), à réaliser les services d'investissements mentionnés à l'article L.321-1 du Code monétaire et financier, et plus précisément :

- Le Placement non garanti : conformément à l'article L.321-1, 7° du Code monétaire et financier, défini comme le fait de rechercher des souscripteurs ou des acquéreurs pour le compte d'un émetteur, sans garantir à celui-ci un niveau de souscription ou d'acquisition déterminé ;
- Le Conseil en investissement : conformément à l'article L.321-1, 5° du Code monétaire et financier, défini comme le fait de fournir des recommandations personnalisées à un client, soit à sa demande, soit à l'initiative de l'entreprise qui fournit le conseil, concernant une ou plusieurs transactions portant sur des instruments financiers ;
- La Réception et transmission d'ordres pour compte de tiers (RTO) : conformément à l'article L.321-1, 1° du Code monétaire et financier, défini comme le fait de recevoir et de transmettre les ordres d'un ou plusieurs clients portant sur un ou plusieurs instruments financiers.

A cet égard, et conformément aux dispositions des articles L.545-1 à L.545-6 du code monétaire et financier, TYLIA Invest a mandaté Pulsim & Partners en qualité d'Agent-lié afin de réaliser, sous son contrôle, **les services de placement non garanti et de réception transmission d'ordres pour compte de tiers** des ADP2026 à émettre dans le cadre de la présente Offre et ce, de manière exclusive et à titre onéreux.

A cette fin, Pulsim & Partners, sous le contrôle de TYLIA Invest, assurera le traitement et la centralisation des bulletins de souscription des Investisseurs et de tous les autres documents requis pour les besoins de la souscription (se référer au paragraphe 5.1.3 de la présente note d'opération) et informera régulièrement la Société de l'état des souscriptions pour chaque Tranche. TYLIA Invest transmettra à la Société l'ensemble des bulletins de souscription à l'issue de la période de souscription de chaque Tranche et transférera à la Société les fonds correspondants.

Pour le service de conseil en investissement, TYLIA Invest en assure directement la fourniture sous sa propre responsabilité. Dans le cas où l'Investisseur est accompagné par un Partenaire CGP-CIF, ce dernier assumera la réalisation du service de conseil en investissement sous sa propre responsabilité (se référer au paragraphe 5.4.2, 3)).

2) Pulsim & Partners, L'Agent Lié

Aux termes d'un contrat de mandat d'agent lié, TYLIA Invest a confié à Pulsim & Partners la mission de réaliser les services de placement non garanti et de réception transmission d'ordre pour compte de tiers sous le contrôle de TYLIA Invest.

La Société et l'Agent Lié ont un actionnaire et un représentant légal commun, Monsieur Javier Alvarez Roman. Dans le cadre de l'Offre, Tylia Invest facture une commission de succès à la Société en pourcentage des montants collectés dont cinq pour cent (5%) TTI est rétrocédé à l'Agent Lié au titre de la réalisation du service de placement non garanti de l'Offre.

Pulsim & Partners en qualité d'Agent Lié de TYLIA Invest doit respecter la procédure de prévention et de gestion des conflits d'intérêts de TYLIA Invest, qui a formalisé un dispositif de prévention et de gestion des conflits d'intérêts applicable à l'ensemble de ses membres dont les agents liés font partie intégrante. Le corpus documentaire comprend notamment une politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts publiée sur la plateforme mise à disposition de Pulsim & Partners et disponible en téléchargement à l'adresse url suivante :

https://app.pulsimandpartners.fr/doc/Politique_de_prevention_et_de_gestion_des_conflits_dinterets.pdf, ainsi qu'une analyse relative aux conflits d'intérêts potentiels retranscrite dans la fiche « transparence sur les intérêts détenus par le PSI et/ou son Agent lié dans le projet proposé » auxquelles les Investisseurs sont invités à se reporter.

La politique de gestion des conflits d'intérêts et la fiche « transparence sur les intérêts détenus par le PSI et/ou son Agent lié dans le projet proposé » figurent respectivement en Annexe 7 et en Annexe 8 du présent Prospectus.

3) Les Conseillers en Investissements Financiers (CIF)

TYLIA Invest signe des conventions de partenariat avec tout professionnel agréé ou habilité à réaliser le service de conseil en investissement notamment les conseillers en investissements financiers (ci-après les « **CIF** ») immatriculés à l'ORIAS (articles L. 541-1 et suivants du Code monétaire et financier) et les prestataires de services d'investissement (PSI) agréés à l'effet de réaliser le service de conseil en investissement défini à l'article L. 321-1 du Code monétaire et financier souhaitant présenter l'Offre à leur clientèle (ci-après les « **IF Partenaires** »). Les IF Partenaires sont informés du fait que la présente Offre constitue une offre au public de titres financiers au sens de l'article L. 411-1 du Code monétaire et financier soumise aux dispositions du règlement (UE) 2017/1129 dit "Prospectus". Il est précisé qu'un conseiller en investissement financier n'est pas habilité à rendre le service de réception-transmission d'ordres sur des titres autres que des Organismes de Placements Collectifs.

Il est précisé que le placement des ADP2026 peut faire l'objet d'un acte de démarchage au sens de l'article L. 341-1 du Code monétaire et financier. Néanmoins, il est rappelé qu'un conseiller en investissement financier ne peut faire de démarchage sur les titres qu'il conseille.

4) L'Etablissement de Crédit

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés et cantonnés par TYLIA Invest auprès de LCL Paris agissant en qualité d'établissement de crédit (l'« **Etablissement de Crédit** »).

Le paiement de la souscription est possible par chèque à l'ordre de Tylia INVEST ou par virement bancaire sur le compte de l'Etablissement de Crédit ci-après :

Intitulé du virement : Nom-Prénom-ADP2026-[numéro de la Tranche]

Coordonnées bancaires : Banque : LCL Paris

IBAN : FR72 3000 2048 6900 0007 0348 W15

BIC : CRLYFRPP

5.4.3 **Date à laquelle la convention de services d'investissements sera honorée**

Néant.

6. **ADMISSION AUX NEGOCIATIONS ET MODALITES DE NEGOCIATION**

Les actions de la Société ne font pas l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur un quelconque marché de titres financiers, réglementé ou non. La Société n'envisage pas de procéder à une telle admission à l'avenir.

7. **DETENTEURS DE VALEURS MOBILIERES SOUHAIANT LES VENDRE**

A la connaissance de la Société, aucun actionnaire n'a l'intention de céder ses actions à la date du présent Prospectus, à l'exception de Monsieur Javier Alvarez Roman qui cédera son action à Financière B2G consécutivement à la réalisation de l'Augmentation de Capital ADP2025.

7.1 **Actionariat de la Société à la date du Prospectus**

L'actionariat de la Société à la date du présent Prospectus s'établit comme suit :

| Actionnaire | Nombre d'actions ordinaires | Nombre de droits de vote | % de détention | % de droits de vote |
|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------|---------------------|
| Financière B2G ⁽¹⁾ | 45.137 | 45.137 | 99,99% | 99,99% |
| Monsieur Javier Alvarez Roman | 1 | 1 | 0,01% | 0,01% |
| Total | 45.138 | 45.138 | 100% | 100% |

⁽¹⁾ Société anonyme au capital social de 37.000 euros, dont le siège social est sis au 17, place des Etats-Unis, 75016 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 945 143 105, représentée par Monsieur

Javier Alvarez Roman en sa qualité de Président Directeur Général, dont le capital est détenu à 99,99% par la société Pulsim et à 0,01% par Monsieur Javier Alvarez Roman.

Il est rappelé que Monsieur Javier Alvarez Roman exerce la fonction de Président Directeur Général au sein de la Société.

7.2 Nombre et catégorie de valeurs mobilières offertes

L'Offre porte sur un nombre de 21.523 ADP2026 nouvelles à émettre par la Société dans le cadre de l'Offre, d'une valeur nominale d'un (1) euro.

7.3 Conventions de blocage

Néant.

8. DEPENSES LIEES A L'OFFRE

Sur la base d'une émission d'un nombre maximum de 21.523 ADP2026 au prix unitaire de 821,66 euros, le montant du produit brut de l'Offre sera d'un montant maximum de 17.684.588,18 euros.

Le montant des dépenses liées à l'Offre à la charge de la Société est estimé à 2.139.734 euros. Les dépenses liées à l'Offre comprennent les frais et commissions liés à l'Offre tels que précisés au paragraphe 3.4 de la présente note d'opération.

Le montant du produit net de l'Offre est estimé à un montant maximum de 15.544.854 euros (se référer au paragraphe 3.4 de la présente note d'opération pour une description détaillée de l'utilisation du produit net de l'Offre).

9. DILUTION

9.1 Incidence de l'Offre sur les capitaux propres de la Société

A titre indicatif, l'incidence de l'Offre sur la quote-part des capitaux propres de la Société par action (calculs effectués sur la base des capitaux propres de la Société tels qu'ils ressortent des comptes sociaux au 31 décembre 2025) de la Société serait la suivante :

| (en euros par action) | Quote-Part des capitaux propres par action | |
|--|--|----------------------------|
| | Base non diluée | Base diluée ⁽¹⁾ |
| Avant émission des actions nouvelles ADP2025 et ADP2026 | 152,7058 | 152,7058 |
| Après émission des actions nouvelles ADP2025 | 275,2820 | 275,2820 |
| Après émission des actions nouvelles ADP2026 (Tranche n°1) | 289,9174 | 289,9174 |
| Après émission des actions nouvelles ADP2026 (Tranche n°2) | 350,4393 | 350,4393 |
| Après émission des actions nouvelles ADP2026 (Tranche n°3) | 383,9081 | 383,9081 |
| Après émission des actions nouvelles ADP2026 (Tranche n°4) | 428,4330 | 428,4330 |

(1) En l'absence d'instruments dilutifs dans la Société, la base diluée est identique à la base non diluée

Incidence de l'Offre sur la situation de l'actionnaire

A titre indicatif, l'incidence de l'Offre sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à celle-ci (calculs effectués sur la base d'un nombre de 45.138 actions composant le capital social de la Société à la date du Prospectus) serait la suivante :

| |
|-----------------------|
| Quote-Part du capital |
|-----------------------|

| (en %) | Base non diluée | Base diluée ⁽¹⁾ |
|--|-----------------|----------------------------|
| Avant émission des actions nouvelles ADP2025 et ADP2026 | 1,0000% | 1,0000% |
| Après émission des actions nouvelles ADP2025 | 0,8168% | 0,8168% |
| Après émission des actions nouvelles ADP2026 (Tranche n°1) | 0,7949% | 0,7949% |
| Après émission des actions nouvelles ADP2026 (Tranche n°2) | 0,7044% | 0,7044% |
| Après émission des actions nouvelles ADP2026 (Tranche n°3) | 0,6544% | 0,6544% |
| Après émission des actions nouvelles ADP2026 (Tranche n°4) | 0,5878% | 0,5878% |

(1) En l'absence d'instruments dilutifs dans la Société, la base diluée est identique à la base non diluée

9.2 Répartition du capital et des droits de vote

La répartition du capital et des droits de vote de la Société avant la réalisation de l'Offre est la suivante :

| Actionnaire | Nombre d'actions ordinaires | Nombre de droits de vote | % de détention | % de droits de vote |
|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------|---------------------|
| Financière B2G ⁽¹⁾ | 45.137 | 45.137 | 99,99% | 99,99% |
| Monsieur Javier Alvarez Roman | 1 | 1 | 0,01% | 0,01% |
| Total | 45.138 | 45.138 | 100% | 100% |

(1) Société anonyme au capital social de 37.000 euros, dont le siège social est sis au 17, place des Etats-Unis, 75016 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 945 143 105, représentée par Monsieur Javier Alvarez Roman en sa qualité de Président Directeur Général, dont le capital est détenu à 99,99% par la société Pulsim et à 0,01% par Monsieur Javier Alvarez Roman, étant précisé que la société Pulsim est détenue à hauteur de 95% par Monsieur Javier Alvarez Roman et de 5% par Heraclès Investissement.

La répartition du capital et des droits de vote de la Société après l'Augmentation de Capital ADP2025 (en cas de souscription à l'Augmentation de Capital ADP2025 à 75%, laquelle est garantie par Financière B2G) et cession de l'action ordinaire détenue par Javier Alvarez Roman consécutivement à la réalisation de l'Augmentation de Capital ADP2025 sera la suivante :

| Après l'Augmentation de Capital ADP2025 à 75% | | | | | |
|---|-----------------------------|---|--------------------------|----------------|-------------------------|
| Actionnaire | Nombre d'actions ordinaires | Nombre d'actions de préférence de catégorie « ADP2025 » | Nombre de droits de vote | % de détention | % de droits de vote |
| Financière B2G ⁽¹⁾ | 45.138 | 0 | 45.138 | 85,60% | 85,60% |
| Investisseurs ADP2025 | 0 | 7.593 | 7.593/0 ⁽²⁾ | 14,40% | 14,40%/0 ⁽²⁾ |
| Total | 45.138 | 7.593 | 52 731 | 100% | 100% |

(1) Société anonyme au capital social de 37.000 euros, dont le siège social est sis au 17, place des Etats-Unis, 75016 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 945 143 105, représentée par Monsieur Javier Alvarez Roman en sa qualité de Président Directeur Général, dont le capital est détenu à 99,99% par la société Pulsim et à 0,01% par Monsieur Javier Alvarez Roman, étant précisé que la société Pulsim est détenue à hauteur de 95% par Monsieur Javier Alvarez Roman et de 5% par Heraclès Investissement.

(2) **Les titulaires d'ADP2025 ne pourront pas voter aux assemblées générales ordinaires sur la ou les résolutions relatives à la composition du conseil d'administration, les ADP2025 étant privées de droit de vote sur cette question. Les titulaires d'ADP2025 ne seront pas convoqués aux assemblées générales extraordinaires et ne pourront pas voter aux assemblées générales extraordinaires, les ADP2025 étant privées de droit de vote aux dites assemblées.**

La répartition du capital et des droits de vote de la Société après l'Augmentation de Capital ADP2025 (en cas de souscription à l'Augmentation de Capital ADP2025 à 100%) et cession de l'action ordinaire détenue par

Javier Alvarez Roman consécutivement à la réalisation de l'Augmentation de Capital ADP2025 sera la suivante :

| Après l'Augmentation de Capital ADP2025 à 100% | | | | | |
|--|-----------------------------|---|--------------------------|----------------|--------------------------|
| Actionnaire | Nombre d'actions ordinaires | Nombre d'actions de préférence de catégorie « ADP2025 » | Nombre de droits de vote | % de détention | % de droits de vote |
| Financière B2G ⁽¹⁾ | 45.138 | 0 | 45.138 | 81,68% | 81,68% |
| Investisseurs ADP2025 ⁽²⁾ | 0 | 10.124 | 10.124/0 ⁽²⁾ | 18,32% | 18,32%/0% ⁽²⁾ |
| Total | 45.138 | 10.124 | 55.262 | 100% | 100% |

⁽¹⁾ Société anonyme au capital social de 37.000 euros, dont le siège social est sis au 17, place des Etats-Unis, 75016 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 945 143 105, représentée par Monsieur Javier Alvarez Roman en sa qualité de Président Directeur Général, dont le capital est détenu à 99,99% par la société Pulsim et à 0,01% par Monsieur Javier Alvarez Roman, étant précisé que la société Pulsim est détenue à hauteur de 95% par Monsieur Javier Alvarez Roman et de 5% par Heraclès Investissement.

⁽²⁾ **Les titulaires d'ADP2025 ne pourront pas voter aux assemblées générales ordinaires sur la ou les résolutions relatives à la composition du conseil d'administration, les ADP2025 étant privées de droit de vote sur cette question (uniquement). Les titulaires d'ADP2025 ne seront pas convoqués aux assemblées générales extraordinaires et ne pourront pas voter aux assemblées générales extraordinaires, les ADP2025 étant privées de droit de vote aux dites assemblées.**

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 :

| Après l'Offre (souscription à 75% 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 |
| Après la Tranche n°1 | | | | | | |
| Financière B2G | 45 138 | 0 | 0 | 45 138 | 80,03% | 80,03% |
| Investisseurs ADP2025 ⁽¹⁾ | 0 | 10 124 | 0 | 10 124/0 ⁽²⁾ | 17,95% | 17,95%/0% ⁽²⁾ |
| Investisseurs ADP2026 | 0 | 0 | 1 141 | 1 141/0 ⁽³⁾ | 2,02% | 2,02% ⁽³⁾ |
| Total à l'issue de la Tranche n°1 | 45 138 | 10 124 | 1 141 | 56 403 | 100,00% | 100,00% |
| Après la Tranche n°2 | | | | | | |
| Financière B2G | 45 138 | 0 | 0 | 45 138 | 72,95% | 72,95% |
| Investisseurs ADP2025 ⁽¹⁾ | 0 | 10 124 | 0 | 10 124/0 ⁽²⁾ | 16,36% | 16,36%/0% ⁽²⁾ |
| Investisseurs ADP2026 | 0 | 0 | 6 611 | 6 611/0 ⁽³⁾ | 10,68% | 10,68%/0% ⁽³⁾ |
| Total à l'issue de la Tranche n°2 | 45 138 | 10 124 | 6 611 | 61 873 | 100,00% | 100,00% |
| Après la Tranche n°3 | | | | | | |
| Financière B2G | 45 138 | 0 | 0 | 45 138 | 68,86% | 68,86% |
| Investisseurs ADP2025 ⁽¹⁾ | 0 | 10 124 | 0 | 10 124/0 ⁽²⁾ | 15,45% | 15,45%/0% ⁽²⁾ |
| Investisseurs ADP2026 | 0 | 0 | 10 285 | 10 285/0 ⁽³⁾ | 15,69% | 15,69%/0% ⁽³⁾ |
| Total à l'issue de la Tranche n°3 | 45 138 | 10 124 | 10 285 | 65 547 | 100,00% | 100,00% |
| Après la Tranche n°4 | | | | | | |
| Financière B2G | 45 138 | 0 | 0 | 45 138 | 63,21% | 63,21% |
| Investisseurs ADP2025 ⁽¹⁾ | 0 | 10 124 | 0 | 10 124/0 ⁽²⁾ | 14,18% | 14,18%/0% ⁽²⁾ |
| Investisseurs ADP2026 | 0 | 0 | 16 142 | 16 142/0 ⁽³⁾ | 22,61% | 22,61%/0% ⁽³⁾ |
| Total à l'issue de la Tranche n°4 | 45 138 | 10 124 | 16 142 | 71 404 | 100,00% | 100,00% |

⁽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.**

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 (se référer au paragraphe 5.1.3 de la présente note d'opération) :

| 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 |
| Après la Tranche n°1 | | | | | | |
| Financière B2G | 45 138 | 0 | 0 | 45 138 | 79,49% | 79,49% |
| Investisseurs ADP2025 ⁽¹⁾ | 0 | 10 124 | 0 | 10 124/0 ⁽²⁾ | 17,83% | 17,83%/0% ⁽²⁾ |
| Investisseurs ADP2026 | 0 | 0 | 1 521 | 1 521/0 ⁽³⁾ | 2,68% | 2,68%/0% ⁽³⁾ |
| Total à l'issue de la Tranche n°1 | 45 138 | 10 124 | 1 521 | 56 783 | 100,00% | 100,00% |
| Après la Tranche n°2 | | | | | | |
| Financière B2G | 45 138 | 0 | 0 | 45 138 | 70,44% | 70,44% |
| Investisseurs ADP2025 ⁽¹⁾ | 0 | 10 124 | 0 | 10 124/0 ⁽²⁾ | 15,80% | 15,80%/0% ⁽²⁾ |
| Investisseurs ADP2026 | 0 | 0 | 8 814 | 8 814/0 ⁽³⁾ | 13,76% | 13,76%/0% ⁽³⁾ |
| Total à l'issue de la Tranche n°2 | 45 138 | 10 124 | 8 814 | 64 076 | 100,00% | 100,00% |
| Après la Tranche n°3 | | | | | | |
| Financière B2G | 45 138 | 0 | 0 | 45 138 | 65,44% | 65,44% |
| Investisseurs ADP2025 ⁽¹⁾ | 0 | 10 124 | 0 | 10 124/0 ⁽²⁾ | 14,68% | 14,68%/0% ⁽²⁾ |
| Investisseurs ADP2026 | 0 | 0 | 13 713 | 13 713/0 ⁽³⁾ | 19,88% | 19,88%/0% ⁽³⁾ |
| Total à l'issue de la Tranche n°3 | 45 138 | 10 124 | 13 713 | 68 975 | 100,00% | 100,00% |
| Après la Tranche n°4 | | | | | | |
| Financière B2G | 45 138 | 0 | 0 | 45 138 | 58,78% | 58,78% |
| Investisseurs ADP2025 ⁽¹⁾ | 0 | 10 124 | 0 | 10 124/0 ⁽²⁾ | 13,18% | 13,18%/0% ⁽²⁾ |
| Investisseurs ADP2026 | 0 | 0 | 21 523 | 21 523/0 ⁽³⁾ | 28,03% | 28,03%/0% ⁽³⁾ |
| Total à l'issue de la Tranche n°4 | 45 138 | 10 124 | 21 523 | 76 785 | 100,00% | 100,00% |

(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.**

10. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

10.1 Conseillers ayant un lien avec l'Offre

Se référer au paragraphe 5.4.2 de la présente note d'opération.

10.2 Autres informations revues par le commissaire aux comptes

Le rapport du commissaire aux comptes *ad hoc* chargé d'auditer les comptes sociaux de la Société au 31 décembre 2025 figure en Annexe 1 du présent Prospectus.

Le rapport du commissaire chargé de la vérification de l'actif et du passif figure en Annexe 2 du présent Prospectus.

Le rapport du commissaire aux apports chargé d'apprécier les avantages particuliers attachés aux ADP2026

figure en Annexe 3 du présent Prospectus.

Le rapport du commissaire aux comptes *ad hoc* sur la suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires dans le cadre de l'Offre figure en Annexe 4 du présent Prospectus.

Annexe 1 – Rapport du commissaire aux comptes *ad hoc* chargé d'auditer les comptes sociaux intermédiaires au 31 décembre 2025

HOTEL BAILLY 2 GOLFS

Société anonyme à conseil d'administration au capital social
de 45 138 €

17, PLACE DES ETATS-UNIS,
75016 PARIS

941 422 099 R.C.S. Paris

**RAPPORT D'EXAMEN LIMITE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR
LES COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2025**

HOTEL BAILLY 2 GOLFS

Société anonyme à conseil d'administration au capital social de 45 138 €
17, PLACE DES ETATS-UNIS
75016 PARIS
941 422 099 R.C.S. Paris

RAPPORT D'EXAMEN LIMITE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2025

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes ad hoc de la société HOTEL BAILLY 2 GOLFS et en réponse à votre demande dans le cadre du projet d'une offre au public, nous avons effectué un examen limité des comptes sociaux de la société HOTEL BAILLY 2 GOLFS, relatifs à la période du 27 février 2025 au 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes sociaux ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France et la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes sociaux, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard des règles et principes comptables français, le fait que les comptes sociaux présentent sincèrement le patrimoine et la situation financière de la société au 31 décembre 2025, ainsi que le résultat de ses opérations pour la période du 27 février 2025 au 31 décembre 2025.

Paris, le 23 mars 2026

D&W AUDIT et CONSEILS
Société de Commissariat aux comptes

Représentée par Aurélien Wegmuller
Commissaire aux comptes




Bilan Actif

| Bilan Actif | Du 27/02/2025 au 31/12/2025 | | | Au |
|---|-----------------------------|----------------------------|------------------|-----|
| | Brut | Amort. Dép. (à déduire) | Net | Net |
| Capital souscrit non appelé I | | | | |
| Frais d'établissement II | | | | |
| Actif immobilisé | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Frais de développement | | | | |
| Concessions, brevets, droits et valeurs similaires | | | | |
| Fonds commercial | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | | | | |
| Immo. incorp. en cours, avances et acomptes | | | | |
| Immobilisations corporelles | | | | |
| Terrains | | | | |
| Constructions | | | | |
| Instal. techniques, matériel et outillages indus. | | | | |
| Autres immobilisations corporelles | | | | |
| Immo. corp. en cours, avances et acomptes | | | | |
| Immobilisations financières (1) | | | | |
| Participations | 20 000 | | 20 000 | |
| Créances rattachées à des participations | 6 184 832 | | 6 184 832 | |
| Titres immobilisés de l'activité de portefeuille | | | | |
| Autres titres immobilisés | | | | |
| Prêts | | | | |
| Autres immobilisations financières | | | | |
| TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ III | 6 204 832 | | 6 204 832 | |
| Actif circulant | | | | |
| Stocks et en-cours | | | | |
| Matières premières et autres approvisionnements | | | | |
| En-cours de production | | | | |
| Produits finis | | | | |
| Marchandises | | | | |
| Avances et acomptes versés sur commandes | | | | |
| Créances (2) | | | | |
| Créances clients et comptes rattachés | | | | |
| Autres créances | | | | |
| Charges constatées d'avance | | | | |
| Capital souscrit et appelé, non versé | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| Actions propres | | | | |
| Autres titres | | | | |
| Instruments financiers à terme et jetons détenus | | | | |
| Disponibilités | 854 366 | | 854 366 | |
| TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT IV | 854 366 | | 854 366 | |
| Frais d'émission des emprunts V | | | | |
| Primes de remboursement des emprunts VI | | | | |
| Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Actif VII | | | | |
| TOTAL GÉNÉRAL DE L'ACTIF (I à VII) | 7 059 198 | | 7 059 198 | |
| (1) Dont à moins d'un an | | | | |
| (2) Dont à moins d'un an | | | | |

Bilan Passif

| Bilan Passif | Du 27/02/2025 au 31/12/2025 | Du au |
|---|-----------------------------|----------|
| | Total | Total |
| Capitaux propres | | |
| Capital (dont versé) 45 138 | 45 138 | |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | 7 031 883 | |
| Écarts de réévaluation | | |
| Écart d'équivalence | | |
| Réserve légale | | |
| Réserves statutaires ou contractuelles | | |
| Réserves réglementées | | |
| Autres réserves | | |
| Report à nouveau | | |
| Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte) | -184 187 | |
| Subventions d'investissement | | |
| Provisions réglementées | | |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES I | 6 892 834 | |
| Autres fonds propres | | |
| Produits des émissions de titres participatifs | | |
| Avances conditionnées | | |
| Autres | | |
| TOTAL DES AUTRES FONDS PROPRES I bis | | |
| Provisions pour risques et charges | | |
| Provisions pour risques | | |
| Provisions pour charges | | |
| TOTAL DES PROVISIONS II | | |
| Emprunts et dettes (1) | | |
| Emprunts obligataires convertibles | | |
| Autres emprunts obligataires | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | | |
| Emprunts et dettes financières diverses (2) | | |
| Instruments financiers à terme | | |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 166 364 | |
| Dettes fiscales et sociales | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | |
| Autres dettes | | |
| Produits constatés d'avance | | |
| TOTAL DES EMPRUNTS ET DETTES III | 166 364 | |
| Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Passif IV | | |
| TOTAL GÉNÉRAL DU PASSIF (I à IV) | 7 059 198 | |
| (1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours) | | |
| (2) Dont emprunts participatifs | | |

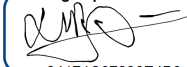
Signé par :

 84174C67236E4B9...

Compte de résultat

| Compte de résultat | Du 27/02/2025 au 31/12/2025 | | | Du au |
|--|-----------------------------|-------------|-----------------|-------|
| | France | Exportation | Total | Total |
| Produits d'exploitation | | | | |
| Ventes de marchandises | | | | |
| Production vendue de biens | | | | |
| Production vendue de services | | | | |
| Montant net du chiffre d'affaires | | | | |
| Production stockée | | | | |
| Production immobilisée | | | | |
| Subventions | | | | |
| Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions | | | | |
| Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles | | | | |
| Autres produits | | | 1 | |
| TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION I | | | 1 | |
| Charges d'exploitation | | | | |
| Achats de marchandises | | | | |
| Variation de stocks (marchandises) | | | | |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements | | | | |
| Variation de stocks (matières premières et autres approvisionnements) | | | | |
| Autres achats et charges externes (1) | | | 184 188 | |
| Impôts, taxes et versements assimilés | | | | |
| Salaires | | | | |
| Cotisations sociales | | | | |
| Dotations aux amortissement sur immobilisations | | | | |
| Dotations aux dépréciations sur immobilisations | | | | |
| Dotations aux dépréciations sur actif circulant | | | | |
| Dotations aux provisions | | | | |
| Valeurs comptables des immo. incorporelles et corporelles cédées | | | | |
| Autres charges | | | | |
| TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION II | | | 184 188 | |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II) | | | -184 187 | |
| Quote-part de résultat sur opérations faites en commun | | | | |
| Bénéfice attribué ou perte transférée | | III | | |
| Perte supportée ou bénéfice transféré | | IV | | |
| Produits financiers | | | | |
| Produits financiers de participation (2) | | | | |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2) | | | | |
| Autres intérêts et produits assimilés (2) | | | | |
| Reprises sur dépréciations et provisions | | | | |
| Différences positives de change | | | | |
| Produit des cessions d'immobilisations financières | | | | |
| Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie | | | | |
| TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS V | | | | |

Compte de résultat (suite)

| Compte de résultat (Suite) | Du 27/02/2025 au 31/12/2025 | Du au |
|---|--------------------------------|----------|
| | Total | Total |
| Charges financières | | |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions | | |
| Intérêts et charges assimilées (3) | | |
| Différences négatives de change | | |
| Valeurs comptables des immobilisations financières cédées | | |
| Charges nettes sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie | | |
| TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES VI | | |
| RÉSULTAT FINANCIER (V-VI) | | |
| RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI) | -184 187 | |
| Produits exceptionnels VII | | |
| Charges exceptionnelles VIII | | |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII) | | |
| Participation des salariés aux résultats IX | | |
| Impôts sur les bénéfices X | | |
| TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII) | 1 | |
| TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X) | 184 188 | |
| BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges) | -184 187 | |
| (1) Y compris : - Redevances de crédit-bail mobilier - Redevances de crédit-bail immobilier | | |
| (2) Dont produits concernant les entités liées | | |
| (3) Dont intérêts concernant les entités liées | | |

Signé par :

 84174C67236E4B9...

COMPTES ANNUELS

2025

Période du 27/02/2025 au 31/12/2025

Annexe

Règles et méthodes comptables

Pour les personnes morales

(Article R. 123-195 du Code du Commerce)

Annexe au bilan et au compte de résultat de l'exercice clos le 31/12/2025 dont le total du bilan avant répartition est de 7 059 198 Euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un résultat de -184 187 Euros.

L'exercice a une durée de 11 mois, recouvrant la période du 27/02/2025 au 31/12/2025.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions du Code de Commerce et du plan comptable général (PCG, Règlement ANC 2014-03, actualisé du règlement 2022-06).

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Méthode des coûts historiques

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Changements comptables

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des comptes annuels sont décrites ci-après. Sauf indication contraire, ces méthodes ont été appliquées de façon permanente à tous les exercices présentés.

Changement de réglementation comptable

Le règlement ANC n° 2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers s'applique aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025.

Ainsi, pour tout exercice ouvert à compter du 1er janvier 2025, la Société présente ses états financiers conformément aux dispositions et aux modèles figurant dans le Règlement.

La première application du Règlement correspond au changement de réglementation, donc au changement de méthode comptable, y compris lorsque les conséquences de ce changement n'ont d'incidence que sur la présentation des états financiers.

Les dispositions du Règlement s'appliquent à compter de l'exercice de première application sans emporter de conséquences sur les comptes antérieurs, autres que les reclassements nécessaires pour se conformer aux nouveaux modèles de bilan et de compte de résultat lors du premier exercice d'application.

Changement de présentation des comptes annuels

Lors du premier exercice d'application, la Société présente le bilan et le compte de résultat conformément aux modèles figurant dans le présent règlement.

Le bilan et le compte de résultat de l'exercice précédent l'exercice de première application sont présentés selon ces modèles, le cas échéant, en procédant à des reclassements.

Les informations pertinentes et nécessaires à la compréhension des changements de présentation sont fournies dans l'annexe.

Changement de méthode comptable

A l'occasion de la première application des nouvelles dispositions du Règlement (nouvelle définition du résultat exceptionnel, nouveaux schémas d'écritures comptables liés à la suppression de la technique des transferts de charges, nouveau classement de la dotation aux amortissements des frais d'émission d'emprunts en résultat financier, ...), nous avons revu nos principes de comptabilisation

Participation, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'acquisition (y compris les droits de mutation, honoraires, ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition).

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à cette valeur, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Faits caractéristiques de l'exercice

Augmentation de capital

Par une décision du Conseil d'Administration en date du 27 novembre 2025, le capital social a été augmenté par émission de 8.138 actions de un euro de valeur nominal, entièrement libérées, portant le capital social à 45.138 €.

La prime d'émission s'élève à 7.031.883,04 €

Evènements post clôture

Au cours de la période suivant le 31 décembre 2025, la société a poursuivi normalement son activité de holding, assurant le pilotage et le suivi opérationnel et financier de ses filiales sans modification notable de son organisation ou de sa stratégie. Sur le plan financier, la trésorerie de la Société a connu une évolution, passant de 854 366€ au 31 décembre 2025 à 2 535€ au 31 janvier 2026, cette variation résultant principalement des flux internes liés à la gestion courante du groupe, et principalement le paiement, via sa filiale Hôtel Bailly 2 Golfs - Murs, de la deuxième tranche du prix du Terrain (acquis en septembre 2025) pour un montant de 5 millions d'euros conformément à la convention de gestion de trésorerie Pulsim du 3 janvier 2023 telle que modifiée par voie d'avenant le 1er juillet 2025.

Etat des immobilisations

| État des immobilisations | Montant brut à l'ouverture de l'exercice | Augmentations | Diminutions | Montant brut à la clôture de l'exercice |
|--|--|------------------|-------------|---|
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Frais de développement | | | | |
| Concessions, brevets, droits et valeurs similaires | | | | |
| Fonds commercial | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes | | | | |
| TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | | | | |
| Immobilisations corporelles | | | | |
| Terrains | | | | |
| Constructions | | | | |
| Installations techniques, matériel et outillages industriels | | | | |
| Autres immobilisations corporelles | | | | |
| Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes | | | | |
| TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES | | | | |
| Immobilisations financières | | | | |
| Participations | | 20 000 | | 20 000 |
| Créances rattachées à des participations | | 6 184 832 | | 6 184 832 |
| Titres immobilisés de l'activité de portefeuille | | | | |
| Autres titres immobilisés | | | | |
| Prêts | | | | |
| Autres immobilisations financières | | | | |
| TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | | 6 204 832 | | 6 204 832 |
| TOTAL GÉNÉRAL | | 6 204 832 | | 6 204 832 |

| Augmentations | Augmentations de l'exercice | Ventilation des augmentations | | | | |
|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------|---------|-----------|
| | | Virements | | Entrées | | |
| | | De poste à poste | Provenant de l'actif circulant | Acquisitions | Apports | Créations |
| Total immobilisations incorporelles | | | | | | |
| Total immobilisations corporelles | | | | | | |
| Total immobilisations financières | 6 204 832 | | | 6 204 832 | | |
| TOTAL GÉNÉRAL | 6 204 832 | | | 6 204 832 | | |

| Diminutions | Diminutions de l'exercice | Ventilation des diminutions | | | | |
|-------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|------------------------------------|----------|-----------|--------------------|
| | | Virements | | Sorties | | |
| | | De poste à poste | À destination de l'actif circulant | Cessions | Scissions | Mises hors service |
| Total immobilisations incorporelles | | | | | | |
| Total immobilisations corporelles | | | | | | |
| Total immobilisations financières | | | | | | |
| TOTAL GÉNÉRAL | | | | | | |

Commentaires : néant

Etat des amortissements

| État des amortissements | Amortissements cumulés à l'ouverture de l'exercice | Augmentations Dotations de l'exercice | Diminutions | Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice |
|--|--|---------------------------------------|-------------|---|
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Frais de développement | | | | |
| Concessions, brevets, droits et valeurs similaires | | | | |
| Fonds commercial | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | | | | |
| TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | | | | |
| Immobilisations corporelles | | | | |
| Terrains | | | | |
| Constructions | | | | |
| Installations techniques, matériel et outillages industriels | | | | |
| Autres immobilisations corporelles | | | | |
| TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES | | | | |
| Immobilisations financières | | | | |
| TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | | | | |
| TOTAL GÉNÉRAL | | | | |

| Dotations | Dotations de l'exercice | Ventilation des dotations | | | |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|---|--|---------------------------|
| | | Compléments liés à une réévaluation | Sur éléments amortis selon le mode linéaire | Sur éléments amortis selon un autre mode | Dotations exceptionnelles |
| Immobilisations incorporelles | | | | | |
| Immobilisations corporelles | | | | | |
| Immobilisations financières | | | | | |
| TOTAL GÉNÉRAL | | | | | |

| Diminutions | Diminutions de l'exercice | Ventilation des diminutions | | |
|-------------------------------|---------------------------|---|----------------|---------------------------|
| | | Éléments transférés à l'actif circulant | Éléments cédés | Éléments mis hors service |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations corporelles | | | | |
| Immobilisations financières | | | | |
| TOTAL GÉNÉRAL | | | | |

Commentaires : néant

Etat des dépréciations

| Nature des dépréciations | Dépréciations à l'ouverture de l'exercice | Augmentations : dotations de l'exercice | Diminutions : reprises de l'exercice | Dépréciations à la clôture de l'exercice |
|--|---|---|--------------------------------------|--|
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Frais de développement | | | | |
| Concessions, brevets, droits et valeurs similaires | | | | |
| Fonds commercial | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes | | | | |
| TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | | | | |
| Immobilisations corporelles | | | | |
| Terrains | | | | |
| Constructions | | | | |
| Installations techniques, matériel et outillages industriels | | | | |
| Autres immobilisations corporelles | | | | |
| Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes | | | | |
| TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES | | | | |
| Immobilisations financières | | | | |
| Participations | | | | |
| Créances rattachées à des participations | | | | |
| Titres immobilisés de l'activité de portefeuille | | | | |
| Autres titres immobilisés | | | | |
| Prêts | | | | |
| Autres immobilisations financières | | | | |
| TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | | | | |
| Actif circulant | | | | |
| Stocks et en-cours | | | | |
| Créances clients | | | | |
| Autres dépréciations | | | | |
| TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT | | | | |
| TOTAL GÉNÉRAL | | | | |

Commentaires : néant

Etat des créances

| Créances | Montant brut | Liquidité de l'actif | |
|--|------------------|--------------------------|-------------------------|
| | | Échéances à moins d'1 an | Échéances à plus d'1 an |
| De l'actif immobilisé | | | |
| Créances rattachées à des participations | 6 184 832 | | 6 184 832 |
| Prêts (1) (2) | | | |
| Autres immobilisations financières | | | |
| De l'actif circulant | | | |
| Clients douteux ou litigieux | | | |
| Autres créances clients | | | |
| Créances représentatives de titres prêtés | | | |
| Personnel et comptes rattachés | | | |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | | | |
| Impôts sur les bénéfices | | | |
| Taxe sur la valeur ajoutée | | | |
| Autres impôts, taxes et versements assimilés | | | |
| Divers | | | |
| Groupe et associés (2) | | | |
| Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres) | | | |
| Charges constatées d'avance | | | |
| TOTAL | 6 184 832 | | 6 184 832 |
| (1) Montant des prêts accordés en cours d'exercice | | | |
| (1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice | | | |
| (2) Prêts et avances consentis aux associés personnes physiques | | | |

Commentaires : néant

Etat des dettes

| Dettes | Montant brut | Degré d'exigibilité du passif | | |
|---|----------------|-------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| | | Échéances à moins d'1 an | Échéances à plus d'1 an | Échéances à plus de 5 ans |
| Emprunts obligataires convertibles (1) | | | | |
| Autres emprunts obligataires (1) | | | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1) : | | | | |
| - A 1 an max. à l'origine | | | | |
| - A plus d'1 an à l'origine | | | | |
| Emprunts et dettes financières diverses (1) (2) | | | | |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 166 364 | 166 364 | | |
| Personnel et comptes rattachés | | | | |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | | | | |
| Impôts sur les bénéfiques | | | | |
| Taxe sur la valeur ajoutée | | | | |
| Obligations cautionnées | | | | |
| Autres impôts, taxes et assimilés | | | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | | | |
| Groupe et associés (2) | | | | |
| Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres) | | | | |
| Dettes représentatives de titres empruntés | | | | |
| Produits constatés d'avance | | | | |
| TOTAL | 166 364 | 166 364 | | |
| (1) Emprunts souscrits en cours d'exercice | | | | |
| (1) Emprunts remboursés en cours d'exercice | | | | |
| (2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques | | | | |

Commentaires : néant

Charges à payer

| Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan | Du 27/02/2025 au 31/12/2025 | Du au |
|---|--------------------------------|----------|
| Produits des émissions de titres participatifs | | |
| Avances conditionnées | | |
| Emprunts obligataires convertibles | | |
| Autres emprunts obligataires | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | | |
| Emprunts et dettes financières diverses | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 166 364 | |
| Dettes fiscales et sociales | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | |
| Autres dettes | | |
| TOTAL | 166 364 | |

Détail des charges à payer

| Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan | Du 27/02/2025 au 31/12/2025 | Du au |
|---|--------------------------------|----------|
| Produits des émissions de titres participatifs | | |
| Avances conditionnées | | |
| Emprunts obligataires convertibles | | |
| Autres emprunts obligataires | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | | |
| Emprunts et dettes financières diverses | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 166 363.51 | |
| 408100 FOURNISSEURS - FACT. NON PARVENUES | 166 363.51 | |
| Dettes fiscales et sociales | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | |
| Autres dettes | | |
| TOTAL | 166 363.51 | |

Produits à recevoir

| Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan | Du 27/02/2025 au 31/12/2025 | Du au |
|---|--------------------------------|----------|
| Créances rattachées à des participations | | |
| Autres titres immobilisés | | |
| Prêts | | |
| Autres immobilisations financières | | |
| Créances clients et comptes rattachés | | |
| Autres créances | | |
| Valeurs mobilières de placement | | |
| Disponibilités | | |
| TOTAL | | |

Détail des produits à recevoir

| Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan | Du 27/02/2025 au 31/12/2025 | Du au |
|---|--------------------------------|----------|
| Créances rattachées à des participations | | |
| Autres titres immobilisés | | |
| Prêts | | |
| Autres immobilisations financières | | |
| Créances clients et comptes rattachés | | |
| Autres créances | | |
| Valeurs mobilières de placement | | |
| Disponibilités | | |
| TOTAL | | |

Produits et charges constatés d'avance

| Produits constatés d'avance | Du 27/02/2025 au 31/12/2025 | Du au |
|--|--------------------------------|----------|
| Produits: - D'exploitation - Financiers - Exceptionnels | | |
| TOTAL | | |

| Charges constatées d'avance | Du 27/02/2025 au 31/12/2025 | Du au |
|--|--------------------------------|----------|
| Charges: - D'exploitation - Financières - Exceptionnelles | | |
| TOTAL | | |

Commentaires : néant

Annexe 2 – Rapport du commissaire chargé de la vérification de l'actif et du passif

HOTEL BAILLY 2 GOLFS

Société anonyme à conseil d'administration au capital social
de 45 138 €

17, PLACE DES ETATS-UNIS,
75016 PARIS

941 422 099 R.C.S. Paris

**RAPPORT DU COMMISSAIRE DESIGNE EN APPLICATION DE L'ARTICLE
L. 225-131 DU CODE DE COMMERCE**

HOTEL BAILLY 2 GOLFS

Société anonyme à conseil d'administration au capital social de 45 138 €
17, PLACE DES ETATS-UNIS
75016 PARIS
941 422 099 R.C.S. Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE DESIGNE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-131 DU CODE DE COMMERCE

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission prévue par l'article L. 225-131 du code de commerce qui nous a été confiée à l'unanimité des actionnaires, en date du 21 novembre 2025, nous avons établi le présent rapport sur la vérification de l'actif et du passif de votre société, tels qu'ils résultent de l'état et de ses notes annexes.

Cette mission s'inscrit dans le cadre de l'augmentation de capital liée à la création d'une nouvelle catégorie d'actions de préférence, dénommée « ADP2026 ».

L'état de l'actif et du passif de la société au 31 Décembre 2025, ainsi que ses notes annexes, ont été établis par votre conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base nos travaux, d'exprimer une conclusion sur la conformité de cet actif et de ce passif aux règles de comptabilisation et d'évaluation des principes comptables français.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences sont destinées à apprécier si l'actif et le passif de la société, tels qu'ils figurent dans l'état établi, sont déterminés conformément aux règles de comptabilisation et d'évaluation des principes comptables français et font l'objet, dans les notes annexes qui accompagnent cet état, d'une information appropriée compte tenu du contexte dans lequel l'émission d'actions est proposée à l'assemblée. Une telle vérification s'analyse comme le contrôle des éléments constitutifs du patrimoine de la société, en termes d'existence, d'appartenance et d'évaluation. Elle consiste également à apprécier l'incidence éventuelle, sur l'actif et le passif, des événements survenus entre la date à laquelle l'état correspondant a été établi et la date de notre rapport.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la conformité, au regard des règles de comptabilisation et d'évaluation des principes comptables français, de l'état de l'actif et du passif de la société.

Paris, le 23 mars 2026

D&W AUDIT et CONSEILS

Société de Commissariat aux comptes

Représentée par Aurélien Wegmuller

Commissaire aux comptes




Bilan Actif

| Bilan Actif | Du 27/02/2025 au 31/12/2025 | | | Au |
|---|-----------------------------|----------------------------|------------------|-----|
| | Brut | Amort. Dép. (à déduire) | Net | Net |
| Capital souscrit non appelé I | | | | |
| Frais d'établissement II | | | | |
| Actif immobilisé | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Frais de développement | | | | |
| Concessions, brevets, droits et valeurs similaires | | | | |
| Fonds commercial | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | | | | |
| Immo. incorp. en cours, avances et acomptes | | | | |
| Immobilisations corporelles | | | | |
| Terrains | | | | |
| Constructions | | | | |
| Instal. techniques, matériel et outillages indus. | | | | |
| Autres immobilisations corporelles | | | | |
| Immo. corp. en cours, avances et acomptes | | | | |
| Immobilisations financières (1) | | | | |
| Participations | 20 000 | | 20 000 | |
| Créances rattachées à des participations | 6 184 832 | | 6 184 832 | |
| Titres immobilisés de l'activité de portefeuille | | | | |
| Autres titres immobilisés | | | | |
| Prêts | | | | |
| Autres immobilisations financières | | | | |
| TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ III | 6 204 832 | | 6 204 832 | |
| Actif circulant | | | | |
| Stocks et en-cours | | | | |
| Matières premières et autres approvisionnements | | | | |
| En-cours de production | | | | |
| Produits finis | | | | |
| Marchandises | | | | |
| Avances et acomptes versés sur commandes | | | | |
| Créances (2) | | | | |
| Créances clients et comptes rattachés | | | | |
| Autres créances | | | | |
| Charges constatées d'avance | | | | |
| Capital souscrit et appelé, non versé | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| Actions propres | | | | |
| Autres titres | | | | |
| Instruments financiers à terme et jetons détenus | | | | |
| Disponibilités | 854 366 | | 854 366 | |
| TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT IV | 854 366 | | 854 366 | |
| Frais d'émission des emprunts V | | | | |
| Primes de remboursement des emprunts VI | | | | |
| Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Actif VII | | | | |
| TOTAL GÉNÉRAL DE L'ACTIF (I à VII) | 7 059 198 | | 7 059 198 | |
| (1) Dont à moins d'un an | | | | |
| (2) Dont à moins d'un an | | | | |

Bilan Passif

| Bilan Passif | Du 27/02/2025 au 31/12/2025 | Du au |
|---|-----------------------------|-------|
| | Total | Total |
| Capitaux propres | | |
| Capital (dont versé) 45 138 | 45 138 | |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | 7 031 883 | |
| Écarts de réévaluation | | |
| Écart d'équivalence | | |
| Réserve légale | | |
| Réserves statutaires ou contractuelles | | |
| Réserves réglementées | | |
| Autres réserves | | |
| Report à nouveau | | |
| Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte) | -184 187 | |
| Subventions d'investissement | | |
| Provisions réglementées | | |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES I | 6 892 834 | |
| Autres fonds propres | | |
| Produits des émissions de titres participatifs | | |
| Avances conditionnées | | |
| Autres | | |
| TOTAL DES AUTRES FONDS PROPRES I bis | | |
| Provisions pour risques et charges | | |
| Provisions pour risques | | |
| Provisions pour charges | | |
| TOTAL DES PROVISIONS II | | |
| Emprunts et dettes (1) | | |
| Emprunts obligataires convertibles | | |
| Autres emprunts obligataires | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | | |
| Emprunts et dettes financières diverses (2) | | |
| Instruments financiers à terme | | |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 166 364 | |
| Dettes fiscales et sociales | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | |
| Autres dettes | | |
| Produits constatés d'avance | | |
| TOTAL DES EMPRUNTS ET DETTES III | 166 364 | |
| Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Passif IV | | |
| TOTAL GÉNÉRAL DU PASSIF (I à IV) | 7 059 198 | |
| (1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours) | | |
| (2) Dont emprunts participatifs | | |

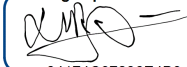
Signé par :

 84174C67236E4B9...

Compte de résultat

| Compte de résultat | Du 27/02/2025 au 31/12/2025 | | | Du au |
|--|-----------------------------|-------------|-----------------|----------|
| | France | Exportation | Total | Total |
| Produits d'exploitation | | | | |
| Ventes de marchandises | | | | |
| Production vendue de biens | | | | |
| Production vendue de services | | | | |
| Montant net du chiffre d'affaires | | | | |
| Production stockée | | | | |
| Production immobilisée | | | | |
| Subventions | | | | |
| Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions | | | | |
| Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles | | | | |
| Autres produits | | | 1 | |
| TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION I | | | 1 | |
| Charges d'exploitation | | | | |
| Achats de marchandises | | | | |
| Variation de stocks (marchandises) | | | | |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements | | | | |
| Variation de stocks (matières premières et autres approvisionnements) | | | | |
| Autres achats et charges externes (1) | | | 184 188 | |
| Impôts, taxes et versements assimilés | | | | |
| Salaires | | | | |
| Cotisations sociales | | | | |
| Dotations aux amortissement sur immobilisations | | | | |
| Dotations aux dépréciations sur immobilisations | | | | |
| Dotations aux dépréciations sur actif circulant | | | | |
| Dotations aux provisions | | | | |
| Valeurs comptables des immo. incorporelles et corporelles cédées | | | | |
| Autres charges | | | | |
| TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION II | | | 184 188 | |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II) | | | -184 187 | |
| Quote-part de résultat sur opérations faites en commun | | | | |
| Bénéfice attribué ou perte transférée | | III | | |
| Perte supportée ou bénéfice transféré | | IV | | |
| Produits financiers | | | | |
| Produits financiers de participation (2) | | | | |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2) | | | | |
| Autres intérêts et produits assimilés (2) | | | | |
| Reprises sur dépréciations et provisions | | | | |
| Différences positives de change | | | | |
| Produit des cessions d'immobilisations financières | | | | |
| Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie | | | | |
| TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS V | | | | |

Compte de résultat (suite)

| Compte de résultat (Suite) | Du 27/02/2025 au 31/12/2025 | Du au |
|---|--------------------------------|----------|
| | Total | Total |
| Charges financières | | |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions | | |
| Intérêts et charges assimilées (3) | | |
| Différences négatives de change | | |
| Valeurs comptables des immobilisations financières cédées | | |
| Charges nettes sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie | | |
| TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES VI | | |
| RÉSULTAT FINANCIER (V-VI) | | |
| RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI) | -184 187 | |
| Produits exceptionnels VII | | |
| Charges exceptionnelles VIII | | |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII) | | |
| Participation des salariés aux résultats IX | | |
| Impôts sur les bénéfices X | | |
| TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII) | 1 | |
| TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X) | 184 188 | |
| BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges) | -184 187 | |
| (1) Y compris : - Redevances de crédit-bail mobilier - Redevances de crédit-bail immobilier | | |
| (2) Dont produits concernant les entités liées | | |
| (3) Dont intérêts concernant les entités liées | | |

Signé par :

 84174C67236E4B9...

COMPTES ANNUELS

2025

Période du 27/02/2025 au 31/12/2025

Annexe

Règles et méthodes comptables

Pour les personnes morales

(Article R. 123-195 du Code du Commerce)

Annexe au bilan et au compte de résultat de l'exercice clos le 31/12/2025 dont le total du bilan avant répartition est de 7 059 198 Euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un résultat de -184 187 Euros.

L'exercice a une durée de 11 mois, recouvrant la période du 27/02/2025 au 31/12/2025.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions du Code de Commerce et du plan comptable général (PCG, Règlement ANC 2014-03, actualisé du règlement 2022-06).

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Méthode des coûts historiques

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Changements comptables

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des comptes annuels sont décrites ci-après. Sauf indication contraire, ces méthodes ont été appliquées de façon permanente à tous les exercices présentés.

Changement de réglementation comptable

Le règlement ANC n° 2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers s'applique aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025.

Ainsi, pour tout exercice ouvert à compter du 1er janvier 2025, la Société présente ses états financiers conformément aux dispositions et aux modèles figurant dans le Règlement.

La première application du Règlement correspond au changement de réglementation, donc au changement de méthode comptable, y compris lorsque les conséquences de ce changement n'ont d'incidence que sur la présentation des états financiers.

Les dispositions du Règlement s'appliquent à compter de l'exercice de première application sans emporter de conséquences sur les comptes antérieurs, autres que les reclassements nécessaires pour se conformer aux nouveaux modèles de bilan et de compte de résultat lors du premier exercice d'application.

Changement de présentation des comptes annuels

Lors du premier exercice d'application, la Société présente le bilan et le compte de résultat conformément aux modèles figurant dans le présent règlement.

Le bilan et le compte de résultat de l'exercice précédent l'exercice de première application sont présentés selon ces modèles, le cas échéant, en procédant à des reclassements.

Les informations pertinentes et nécessaires à la compréhension des changements de présentation sont fournies dans l'annexe.

Changement de méthode comptable

A l'occasion de la première application des nouvelles dispositions du Règlement (nouvelle définition du résultat exceptionnel, nouveaux schémas d'écritures comptables liés à la suppression de la technique des transferts de charges, nouveau classement de la dotation aux amortissements des frais d'émission d'emprunts en résultat financier, ...), nous avons revu nos principes de comptabilisation

Participation, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'acquisition (y compris les droits de mutation, honoraires, ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition).

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à cette valeur, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Faits caractéristiques de l'exercice

Augmentation de capital

Par une décision du Conseil d'Administration en date du 27 novembre 2025, le capital social a été augmenté par émission de 8.138 actions de un euro de valeur nominal, entièrement libérées, portant le capital social à 45.138 €.

La prime d'émission s'élève à 7.031.883,04 €

Evènements post clôture

Au cours de la période suivant le 31 décembre 2025, la société a poursuivi normalement son activité de holding, assurant le pilotage et le suivi opérationnel et financier de ses filiales sans modification notable de son organisation ou de sa stratégie. Sur le plan financier, la trésorerie de la Société a connu une évolution, passant de 854 366€ au 31 décembre 2025 à 2 535€ au 31 janvier 2026, cette variation résultant principalement des flux internes liés à la gestion courante du groupe, et principalement le paiement, via sa filiale Hôtel Bailly 2 Golfs - Murs, de la deuxième tranche du prix du Terrain (acquis en septembre 2025) pour un montant de 5 millions d'euros conformément à la convention de gestion de trésorerie Pulsim du 3 janvier 2023 telle que modifiée par voie d'avenant le 1er juillet 2025.

Etat des immobilisations

| État des immobilisations | Montant brut à l'ouverture de l'exercice | Augmentations | Diminutions | Montant brut à la clôture de l'exercice |
|--|--|------------------|-------------|---|
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Frais de développement | | | | |
| Concessions, brevets, droits et valeurs similaires | | | | |
| Fonds commercial | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes | | | | |
| TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | | | | |
| Immobilisations corporelles | | | | |
| Terrains | | | | |
| Constructions | | | | |
| Installations techniques, matériel et outillages industriels | | | | |
| Autres immobilisations corporelles | | | | |
| Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes | | | | |
| TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES | | | | |
| Immobilisations financières | | | | |
| Participations | | 20 000 | | 20 000 |
| Créances rattachées à des participations | | 6 184 832 | | 6 184 832 |
| Titres immobilisés de l'activité de portefeuille | | | | |
| Autres titres immobilisés | | | | |
| Prêts | | | | |
| Autres immobilisations financières | | | | |
| TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | | 6 204 832 | | 6 204 832 |
| TOTAL GÉNÉRAL | | 6 204 832 | | 6 204 832 |

| Augmentations | Augmentations de l'exercice | Ventilation des augmentations | | | | |
|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------|---------|-----------|
| | | Virements | | Entrées | | |
| | | De poste à poste | Provenant de l'actif circulant | Acquisitions | Apports | Créations |
| Total immobilisations incorporelles | | | | | | |
| Total immobilisations corporelles | | | | | | |
| Total immobilisations financières | 6 204 832 | | | 6 204 832 | | |
| TOTAL GÉNÉRAL | 6 204 832 | | | 6 204 832 | | |

| Diminutions | Diminutions de l'exercice | Ventilation des diminutions | | | | |
|-------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|------------------------------------|----------|-----------|--------------------|
| | | Virements | | Sorties | | |
| | | De poste à poste | À destination de l'actif circulant | Cessions | Scissions | Mises hors service |
| Total immobilisations incorporelles | | | | | | |
| Total immobilisations corporelles | | | | | | |
| Total immobilisations financières | | | | | | |
| TOTAL GÉNÉRAL | | | | | | |

Commentaires : néant

Etat des amortissements

| État des amortissements | Amortissements cumulés à l'ouverture de l'exercice | Augmentations Dotations de l'exercice | Diminutions | Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice |
|--|--|---------------------------------------|-------------|---|
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Frais de développement | | | | |
| Concessions, brevets, droits et valeurs similaires | | | | |
| Fonds commercial | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | | | | |
| TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | | | | |
| Immobilisations corporelles | | | | |
| Terrains | | | | |
| Constructions | | | | |
| Installations techniques, matériel et outillages industriels | | | | |
| Autres immobilisations corporelles | | | | |
| TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES | | | | |
| Immobilisations financières | | | | |
| TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | | | | |
| TOTAL GÉNÉRAL | | | | |

| Dotations | Dotations de l'exercice | Ventilation des dotations | | | |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|---|--|---------------------------|
| | | Compléments liés à une réévaluation | Sur éléments amortis selon le mode linéaire | Sur éléments amortis selon un autre mode | Dotations exceptionnelles |
| Immobilisations incorporelles | | | | | |
| Immobilisations corporelles | | | | | |
| Immobilisations financières | | | | | |
| TOTAL GÉNÉRAL | | | | | |

| Diminutions | Diminutions de l'exercice | Ventilation des diminutions | | |
|-------------------------------|---------------------------|---|----------------|---------------------------|
| | | Éléments transférés à l'actif circulant | Éléments cédés | Éléments mis hors service |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations corporelles | | | | |
| Immobilisations financières | | | | |
| TOTAL GÉNÉRAL | | | | |

Commentaires : néant

Etat des dépréciations

| Nature des dépréciations | Dépréciations à l'ouverture de l'exercice | Augmentations : dotations de l'exercice | Diminutions : reprises de l'exercice | Dépréciations à la clôture de l'exercice |
|--|---|---|--------------------------------------|--|
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Frais de développement | | | | |
| Concessions, brevets, droits et valeurs similaires | | | | |
| Fonds commercial | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes | | | | |
| TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | | | | |
| Immobilisations corporelles | | | | |
| Terrains | | | | |
| Constructions | | | | |
| Installations techniques, matériel et outillages industriels | | | | |
| Autres immobilisations corporelles | | | | |
| Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes | | | | |
| TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES | | | | |
| Immobilisations financières | | | | |
| Participations | | | | |
| Créances rattachées à des participations | | | | |
| Titres immobilisés de l'activité de portefeuille | | | | |
| Autres titres immobilisés | | | | |
| Prêts | | | | |
| Autres immobilisations financières | | | | |
| TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | | | | |
| Actif circulant | | | | |
| Stocks et en-cours | | | | |
| Créances clients | | | | |
| Autres dépréciations | | | | |
| TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT | | | | |
| TOTAL GÉNÉRAL | | | | |

Commentaires : néant

Etat des créances

| Créances | Montant brut | Liquidité de l'actif | |
|--|------------------|--------------------------|-------------------------|
| | | Échéances à moins d'1 an | Échéances à plus d'1 an |
| De l'actif immobilisé | | | |
| Créances rattachées à des participations | 6 184 832 | | 6 184 832 |
| Prêts (1) (2) | | | |
| Autres immobilisations financières | | | |
| De l'actif circulant | | | |
| Clients douteux ou litigieux | | | |
| Autres créances clients | | | |
| Créances représentatives de titres prêtés | | | |
| Personnel et comptes rattachés | | | |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | | | |
| Impôts sur les bénéfices | | | |
| Taxe sur la valeur ajoutée | | | |
| Autres impôts, taxes et versements assimilés | | | |
| Divers | | | |
| Groupe et associés (2) | | | |
| Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres) | | | |
| Charges constatées d'avance | | | |
| TOTAL | 6 184 832 | | 6 184 832 |
| (1) Montant des prêts accordés en cours d'exercice | | | |
| (1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice | | | |
| (2) Prêts et avances consentis aux associés personnes physiques | | | |

Commentaires : néant

Etat des dettes

| Dettes | Montant brut | Degré d'exigibilité du passif | | |
|--|----------------|-------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| | | Échéances à moins d'1 an | Échéances à plus d'1 an | Échéances à plus de 5 ans |
| Emprunts obligataires convertibles (1) | | | | |
| Autres emprunts obligataires (1) | | | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1) : | | | | |
| - A 1 an max. à l'origine | | | | |
| - A plus d'1 an à l'origine | | | | |
| Emprunts et dettes financières diverses (1) (2) | | | | |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 166 364 | 166 364 | | |
| Personnel et comptes rattachés | | | | |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | | | | |
| Impôts sur les bénéfices | | | | |
| Taxe sur la valeur ajoutée | | | | |
| Obligations cautionnées | | | | |
| Autres impôts, taxes et assimilés | | | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | | | |
| Groupe et associés (2) | | | | |
| Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres) | | | | |
| Dettes représentatives de titres empruntés | | | | |
| Produits constatés d'avance | | | | |
| TOTAL | 166 364 | 166 364 | | |
| <i>(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice</i> | | | | |
| <i>(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice</i> | | | | |
| <i>(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques</i> | | | | |

Commentaires : néant

Charges à payer

| Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan | Du 27/02/2025 au 31/12/2025 | Du au |
|---|--------------------------------|----------|
| Produits des émissions de titres participatifs | | |
| Avances conditionnées | | |
| Emprunts obligataires convertibles | | |
| Autres emprunts obligataires | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | | |
| Emprunts et dettes financières diverses | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 166 364 | |
| Dettes fiscales et sociales | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | |
| Autres dettes | | |
| TOTAL | 166 364 | |

Détail des charges à payer

| Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan | Du 27/02/2025 au 31/12/2025 | Du au |
|---|--------------------------------|----------|
| Produits des émissions de titres participatifs | | |
| Avances conditionnées | | |
| Emprunts obligataires convertibles | | |
| Autres emprunts obligataires | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | | |
| Emprunts et dettes financières diverses | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 166 363.51 | |
| 408100 FOURNISSEURS - FACT. NON PARVENUES | 166 363.51 | |
| Dettes fiscales et sociales | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | |
| Autres dettes | | |
| TOTAL | 166 363.51 | |

Produits à recevoir

| Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan | Du 27/02/2025 au 31/12/2025 | Du au |
|---|--------------------------------|----------|
| Créances rattachées à des participations | | |
| Autres titres immobilisés | | |
| Prêts | | |
| Autres immobilisations financières | | |
| Créances clients et comptes rattachés | | |
| Autres créances | | |
| Valeurs mobilières de placement | | |
| Disponibilités | | |
| TOTAL | | |

Détail des produits à recevoir

| Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan | Du 27/02/2025 au 31/12/2025 | Du au |
|---|--------------------------------|----------|
| Créances rattachées à des participations | | |
| Autres titres immobilisés | | |
| Prêts | | |
| Autres immobilisations financières | | |
| Créances clients et comptes rattachés | | |
| Autres créances | | |
| Valeurs mobilières de placement | | |
| Disponibilités | | |
| TOTAL | | |

Produits et charges constatés d'avance

| Produits constatés d'avance | Du 27/02/2025 au 31/12/2025 | Du au |
|--|--------------------------------|----------|
| Produits: - D'exploitation - Financiers - Exceptionnels | | |
| TOTAL | | |

| Charges constatées d'avance | Du 27/02/2025 au 31/12/2025 | Du au |
|--|--------------------------------|----------|
| Charges: - D'exploitation - Financières - Exceptionnelles | | |
| TOTAL | | |

Commentaires : néant

**Annexe 3 – Rapport du commissaire aux apports chargé d'apprécier les avantages particuliers
attachés aux ADP2026**



MEMBRE DE LA COMPAGNIE
REGIONALE DE VERSAILLES
ET DU CENTRE

HOTEL BAILLY 2 GOLFS
Société anonyme à conseil d'administration
Au capital de 45 138 €
Siège social : 17, place des Etats-Unis
75016 PARIS
941 422 099 R.C.S. Paris

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS CHARGE
D'APPRECIER LES AVANTAGES PARTICULIERS**

HOTEL BAILLY 2 GOLFS

Société anonyme à conseil d'administration

Au capital de 45 138 €

Siège social : 17, place des Etats-Unis
75016 PARIS

941 422 099 R.C.S. Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS CHARGE D'APPRECIER LES AVANTAGES PARTICULIERS

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision unanime des actionnaires en date du 20 novembre 2025, et conformément aux dispositions de l'article L. 228-15 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur l'appréciation des droits particuliers résultant de la création d'une catégorie d'actions de préférence dites « ADP2026 » au sens des dispositions de l'article L. 228-11 du Code de commerce.

L'opération envisagée vous est présentée dans le projet de texte des résolutions qui nous a été communiqué le 27 mars 2026.

Il nous appartient d'apprécier les droits particuliers attachés aux actions de préférence dites ADP2026, dont l'émission est proposée. Il ne nous appartient pas de juger du bien-fondé de l'octroi de droits particuliers, lequel procède du consentement des associés.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences, qui ne constituent ni un audit ni un examen limité, sont destinées à décrire et apprécier chacun des droits particuliers attachés aux actions de préférence ADP2026.

Notre mission prenant fin avec le dépôt de notre rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa signature.

Le présent rapport s'ordonne selon le plan suivant :

1. Présentation de l'opération
2. Description des droits particuliers
3. Diligences accomplies et appréciation des droits particuliers
5. Conclusion

1. Présentation de l'opération

1.1 Société concernée

La société HOTEL BAILLY 2 GOLFS est une société anonyme à conseil d'administration au capital social de 45.138 €, dont le siège social est situé au 17 PLACE DES ETATS-UNIS 75016 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 941 422 099, représentée par M. Javier ALVAREZ, agissant et ayant les pouvoirs nécessaires en tant que Président du conseil d'administration et directeur général.

La Société a pour objet, directement ou indirectement, en France et à l'étranger, de détenir et gérer des participations dans des sociétés exerçant les activités mentionnées aux articles 34 et 35 du Code général des impôts, incluant sans être limitatif les activités industrielles, commerciales, artisanales, de marchand de biens et de promotion immobilière.

1.2 Contexte, objectifs et modalités de l'opération envisagée

La société FINANCIERE BAILLY 2 GOLFS (Financière B2G) détient 99,99% du capital de la Société HOTEL BAILLY 2 GOLFS, qui détient elle-même l'intégralité des actions des deux sociétés suivantes :

- la société "Hôtel Bailly 2 Golfs – Murs", société par actions simplifiée au capital de 10.000 € ayant son siège social au 17 place des Etats-Unis Paris 75116, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 942 022 708 ("Hôtel B2G Murs") ;
- la société "Hôtel Bailly 2 Golfs – Fonds", société par actions simplifiée au capital de 10.000 € ayant son siège social au 17 place des Etats-Unis Paris 75116, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 945 051 431 ("Hôtel B2G Fonds").

Hôtel B2G Murs a signé, en date du 24 septembre 2025, un acte de vente avec la société Euro Disney Associés SAS, société par actions simplifiée, dont le siège est sis 1 rond-point d'Isigny, Chessy 77700, immatriculée sous le numéro 397 471 822 au registre du commerce et des sociétés de Meaux, , concernant le bien suivant :

Sur la Commune de Bailly-Romainvilliers dans la ZAC des Deux Golfs, un terrain d'une superficie de 70.607 m² constituant le Lot ES4.7, cadastrée section AM numéro 64, lieudit Le Bois du Trou (sept hectares six ares sept centiares (07ha 06a 07ca)) (le "Terrain")

Afin de financer une partie de l'acquisition du Terrain, Financière B2G a émis le 18 juillet 2025 un emprunt obligataire d'un montant nominal de sept millions neuf-cent quatre-vingt-dix-neuf mille euros (7.999.000 €).

Une avance en compte courant d'actionnaires a été effectuée par Financière B2G à la Société HOTEL BAILLY 2 GOLFS à hauteur de 7.040.021,04 €. Cette avance a été convertie, le 27 novembre 2025, en 8.138 actions ordinaires nouvelles, émises au prix de souscription d'un (1) euro par action, avec une prime d'émission unitaire de 864,08 €, souscrites par Financière B2G. Hôtel B2G Murs envisage d'y faire construire un hôtel 5 étoiles pour une surface de plancher totale prévisionnelle de 21.995 m² (l'"Hôtel" ou le "Projet") et comprenant notamment :

- un bâtiment principal d'environ 258 unités ;
- 7 Unités de type villas soit un total d'environ 265 unités ;
- un club wellness comprenant un spa et un espace fitness ;
- des restaurants ;
- un bar ;
- des salles de réunion et de conférence ;
- un kids club ;
- une conciergerie.

A ce jour le capital social de la Société, d'un montant nominal de trente-sept mille euros (45.138 €), divisé en quarante-cinq mille cent trente-huit (45.138) Actions Ordinaires d'un euro (1 €), est détenu par Financière B2G à hauteur de 45.137 Actions Ordinaires et par Javier Alvarez Roman à hauteur de 1 Action Ordinaire.

La Société a procédé le 18 juin 2025 à l'émission de dix-mille cent vingt-quatre (10.124) Actions de Préférence 2025 (ADP2025), émises au prix unitaire de huit-cent-vingt et un euros et soixante-dix-neuf centimes (821,79 €), correspondant à la valeur nominale d'un euro (1 €) et à une prime d'émission unitaire de huit-cent vingt euros et soixante-dix-neuf centimes (820,79 €) et portant jouissance à compter de la constatation de la réalisation définitive de l'augmentation de capital.

La société envisage la création d'une catégorie d'actions de préférence « ADP2026 » et une augmentation de capital d'un montant maximum de 17.684.588,18 € par émission d'un nombre maximum de 21.523 ADP2026 au prix de 821,66 € chacune, soit 1 € de valeur nominale assortie d'une prime d'émission de 820,66 € chacune, dans le cadre d'une offre au public avec délégation de pouvoirs au Conseil d'Administration en vue de la réalisation matérielle de l'augmentation de capital.

Cette augmentation de capital au titre de l'exercice 2026 sera réalisée en quatre tranches, telles que décrites ci-après :

Tranche n°1

- Augmentation de capital de 1.521 euros par émission de 1.521 actions de préférence
- Total prix de souscription : 1.249.744,86 euros
- Période de souscription du 31 mars 2026 au 30 avril 2026

Tranche n°2

- Augmentation de capital de 7.293 euros par émission de 7.293 actions de préférence
- Total prix de souscription : 5.992.366,38 euros
- Période de souscription du 1^{er} mai 2026 au 31 juillet 2026

Tranche n°3

- Augmentation de capital de 4.899 euros par émission de 4.899 actions de préférence
- Total prix de souscription : 4.025.312,34 euros
- Période de souscription du 1^{er} août 2026 au 31 octobre 2026

Tranche n°4

Augmentation de capital de 7.810 euros par émission de 7.810 actions de préférence

Total prix de souscription : 6.417.164,60 euros

Période de souscription du 1^{er} novembre 2026 au 25 mars 2027

A l'issue de la souscription des actions de préférence ADP2025 et ADP2026, le capital social de la Société sera composé de soixante-seize mille sept cent quatre-vingt-cinq (76 785) actions, réparties entre :

- quarante-cinq mille cent trente-huit (45 138) actions ordinaires ;
- dix mille cent vingt-quatre (10 124) actions de préférence ADP2025 ;
- vingt-et-un mille cinq cent vingt-trois (21 523) actions de préférence ADP2026.

La répartition de ces actions entre les Parties sera effectuée conformément au tableau présenté ci-après :

| | | | |
|---------------------------|--------|-----------------------|---------|
| Financière Bailly 2 Golfs | 45 138 | Actions Ordinaires | 58,79% |
| Investisseurs ADP2025 | 10 124 | Actions de Préférence | 13,18% |
| Investisseurs ADP2026 | 21 523 | Actions de Préférence | 28,03% |
| Total | 76 785 | Actions | 100,00% |

La prime d'émission sera de 33 004 626,18 euros.

Hôtel B2G Fonds créera un fonds de commerce (le "Fonds de Commerce") afin d'exploiter l'Hôtel.

2. Description des droits particuliers

Nous précisons que la description des droits particuliers effectuée ci-après, de manière simplifiée, se concentre sur la substance même de ces droits particuliers et ne saurait se substituer à la définition exhaustive de ces droits telle qu'elle figure dans le texte des résolutions qui nous a été transmis. Ces droits peuvent être résumés comme suit :

2.1 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 ADP2025 et des ADP2026 sera réparti entre les Actionnaires selon la méthode suivante :

(1) Pour les titulaires d'ADP2025, le boni de liquidation sera prioritairement alloué aux titulaires d'ADP2025 jusqu'à concurrence d'une somme calculée comme suit :

$$\text{Boni Préférentiel 2025} = \text{PSI} \times (1 + \text{TRI})^{(n/365)}$$

Où :

"PSI" signifie le prix de souscription initial des ADP2025

"n" signifie le nombre de jours calendaires s'étant écoulés entre la date d'entrée en jouissance des ADP2025 et la date de Liquidation.

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

Le Boni Préférentiel 2025 sera réparti entre les titulaires d'ADP2025 à hauteur du nombre d'ADP2025 qu'ils détiennent par rapport au nombre total d'ADP2025 de la Société.

(2) Pour les titulaires d'ADP2026, le boni de liquidation sera prioritairement alloué aux titulaires d'ADP2026 jusqu'à concurrence d'une somme calculée comme suit :

$$\text{Boni Préférentiel 2026} = \text{PSI} \times (1 + \text{TRI})^{(n/365)}$$

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 2026 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.

(3) Si le boni de liquidation permet le paiement intégral du Boni Préférentiel 2025 et du Boni Préférentiel 2026, le solde du boni de liquidation après paiement du Boni Préférentiel 2025 et du Boni Préférentiel 2026 (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.

(4) Si le boni de liquidation est insuffisant pour permettre le paiement intégral du Boni Préférentiel 2025 et du Boni Préférentiel 2026, le boni de liquidation sera réparti entre les titulaires d'ADP2025 et 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.

2.2 Droit préférentiel en cas de cession totale de la Société

Les Transferts d'Actions de la Société, y compris les Transferts Libres, sont interdits pendant une période commençant à courir à compter de la Date de Réalisation pour se terminer le dernier jour (inclus) du douzième (12^{ème}) mois suivant le mois de la Date de Réalisation¹ (la "Période d'Inaliénabilité").

Les Transferts d'Actions de la Société deviendront donc possibles à compter du premier jour (inclus) du treizième (13^{ème}) mois suivant le mois de la Date de Réalisation.

A compter de l'expiration de la période d'inaliénabilité, dans l'hypothèse où un acquéreur (l'"Acquéreur 100%") présenterait une offre portant sur 100 % des Actions de la Société, 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'ADP2025 et 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 La Date de Réalisation désigne la date de prise d'effet du Pacte d'Actionnaire, qui interviendra à la date de constatation définitive de l'augmentation de capital.

- (1) S'agissant des ADP2025, le Prix sera prioritairement alloué aux titulaires d'ADP2025 jusqu'à concurrence d'une somme calculée comme suit :

$$\text{"Prix Préférentiel 2025"} = \text{PSI} \times (1 + \text{TRI})^{(n/365)}$$

Où :

"PSI" signifie le prix de souscription initial des ADP2025.

"n" signifie le nombre de jours calendaires s'étant écoulés entre la date d'entrée en jouissance des ADP2025 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'ADP2025 à hauteur du nombre d'ADP2025 qu'ils détiennent par rapport au nombre total d'ADP2025 de la Société.

- (2) Le Prix sera prioritairement alloué aux titulaires d'ADP2026 jusqu'à concurrence d'une somme calculée comme suit :

$$\text{"Prix Préférentiel 2026"} = \text{PSI} \times (1 + \text{TRI})^{(n/365)}$$

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.

- (3) Si le Prix permet le paiement intégral du Prix Préférentiel 2025 et du prix Préférentiel 2026, le solde du Prix après paiement du Prix Préférentiel 2025 et du prix Préférentiel 2026 (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.

- (5) Si le Prix est insuffisant pour permettre le paiement intégral du Prix Préférentiel 2025 et du prix Préférentiel 2026, 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.

2.3 Droits de vote restreints ou nuls aux Assemblées Générales

Les droits de vote des porteurs d'ADP2025 et des porteurs d'ADP2026 sont restreints aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires, tel qu'indiqué respectivement aux articles 29 et 30 des statuts :

- Article 29 des statuts : les Actionnaires détenteurs d'ADP2025 et d'ADP2026 ne peuvent pas voter aux Assemblées Générales Ordinaires sur la ou les résolutions relatives à la composition du conseil d'administration, les ADP2025 et les ADP2026 étant privées de droit de vote sur cette question.
- Article 30 des statuts : les Actionnaires détenteurs d'ADP2025 et d'ADP2026 ne sont pas convoqués aux Assemblées Générales Extraordinaires et ne peuvent pas voter aux Assemblées Générales Extraordinaires, les ADP2025 et les ADP2026 étant privées de droit de vote auxdites assemblées.

3. Diligences accomplies et appréciation des droits particuliers

3.1 Diligences accomplies

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont notamment consisté à :

- s'entretenir avec les dirigeants et les conseils de la société HOTEL BAILLY 2 GOLFS afin de comprendre le contexte économique, juridique et financier de l'opération envisagée ainsi que ses objectifs et les modalités de sa réalisation ;
- examiner les informations se rapportant aux actions de préférence de catégorie ADP2025 et ADP2026 et aux droits particuliers dont elles sont assorties présentées dans le texte des résolutions proposées aux actionnaires ;
- effectuer les vérifications que nous avons estimé nécessaires pour apprécier la consistance des droits particuliers octroyés et leur incidence sur la situation des actionnaires ;
- vérifier que les droits particuliers ne sont pas contraires à la loi.

Nous vous précisons que la mission du commissaire aux apports chargé d'apprécier les avantages particuliers n'est pas assimilable à une mission de « due diligence », ni d'expertise indépendante sur la valorisation des droits particuliers attribués. Notre mission a pour seuls

objectifs d'éclairer les actionnaires sur les droits particuliers attachés aux actions de préférence dont l'émission est envisagée et de vérifier que ces droits ne sont pas contraires à la loi.

3.2 Appréciation des droits particuliers

Il est rappelé que nous avons émis, le 24 juin 2025, un rapport relatif aux droits attachés à la création d'une catégorie d'actions de préférence "ADP2025".

Nous précisons que, pour l'application du droit à un boni de liquidation préférentiel ainsi que pour l'application du droit à l'allocation d'un prix préférentiel en cas de cession de l'intégralité des actions de la Société par l'ensemble des actionnaires, les porteurs d'actions de préférence "ADP2026" sont traités de manière identique aux porteurs d'actions de préférence "ADP2025". En conséquence, les porteurs d'ADP2025 ne bénéficient d'aucune priorité sur les porteurs d'ADP2026 au titre des droits mentionnés précédemment.

Ainsi, les actions de préférence de catégorie ADP2025 et ADP2026 bénéficient d'un droit d'affectation prioritaire du prix en cas de liquidation de la Société ou de Cession de 100 % des Actions de la Société.

En cas de cession totale de la société ou en cas de dissolution de la Société et sa mise en liquidation amiable, le prix de cession des Actions de la Société ou le boni de liquidation incluant le remboursement du prix de souscription des Actions de la Société serait réparti entre actionnaires comme suit :

- Si le Prix permet le paiement intégral du Prix Préférentiel ADP 2025 et du Prix Préférentiel ADP 2026, le solde du prix après paiement du Prix Préférentiel ADP 2025 et du Prix Préférentiel ADP 2026 sera alloué aux titulaires d'Actions Ordinaires ;
- Si le Prix est insuffisant pour permettre le paiement intégral du Prix Préférentiel ADP 2025 et du Prix Préférentiel ADP 2026, 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.

Les titulaires d'Actions de Préférence d'ADP2026 et d'ADP2025 se verraient accorder un droit à bénéficier de manière plus avantageuse d'un surplus provenant du Prix de Cession ou du Boni de Liquidation, garantissant un taux de rendement préférentiel jusqu'à concurrence de 9 % par an, si la valeur du Prix de Cession ou du Boni de Liquidation le permet.

En d'autres termes, ce droit d'affectation prioritaire du prix en cas de Cession des titres ou de Liquidation, accordé au titulaire d'Actions d'ADP2026 et d'ADP2025, est consenti en

contrepartie du prix payé lors de leur souscription, compte tenu de l'avantage résultant pour la Société et la collectivité des actionnaires, de l'émission de ces ADP2026 et ADP2025 et de l'augmentation des capitaux propres de la Société en résultant.

Cet avantage leur permet d'obtenir une priorité de remboursement et une rentabilité garantie si la valeur du Prix de Cession ou du Boni de Liquidation le permet, en retour de leur investissement financier.

4. Conclusion

À l'issue de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les droits particuliers attachés aux Actions de Préférence ADP2026.

Fait à Ville d'Avray, le 27 mars 2026



COMMISSARIAT AUX COMPTES

Représentée par Christian DÉTRÉ
Commissaire aux apports chargé d'apprécier les
avantages particuliers



**Annexe 4 – Rapport du commissaire aux comptes *ad hoc* sur la suppression du droit
préférentiel de souscription des actionnaires dans le cadre de l'Offre**

HOTEL BAILLY 2 GOLFS

Société anonyme à conseil d'administration au capital social
de 45 138 €

17, PLACE DES ETATS-UNIS,
75016 PARIS

941 422 099 R.C.S. Paris

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DU
CAPITAL AVEC SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE
SOUSCRIPTION**

HOTEL BAILLY 2 GOLFS

Société anonyme à conseil d'administration au capital social de 45 138 €
17, PLACE DES ETATS-UNIS
75016 PARIS
941 422 099 R.C.S. Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DU CAPITAL AVEC SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION

Aux Associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 225-135 et suivants, ainsi que par l'article L. 22-10-52 du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'augmentation du capital par émission d'actions de préférence « ADP2026 » avec suppression du droit préférentiel de souscription d'un montant maximum de 17.684.588,18 Euros, réservée aux actionnaires détenteurs des « ADP2026 », opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer. Cette augmentation du capital donnera lieu à l'émission au maximum de 21.523 actions de préférence « ADP2026 », d'une valeur nominale de 1€ euro assortie d'une prime d'émission de 820,66 euros.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants ainsi qu'à l'article R. 22-10-31 du code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées d'une situation financière intermédiaire au 30 novembre 2025, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont notamment consisté à vérifier :

- Les informations fournies dans le rapport du conseil d'administration sur les motifs de la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur la justification du choix des éléments de calcul du prix d'émission et sur son montant ;
- La sincérité des informations chiffrées tirées de la situation financière intermédiaire établie sous la responsabilité du conseil d'administration au 30 novembre 2025. Cette situation financière intermédiaire a fait l'objet de notre part de travaux consistant à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers, à vérifier qu'elle a été établie dans le respect des principes comptables et des méthodes d'évaluation et de présentation applicable en France.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- La sincérité des informations chiffrées tirées de cette situation financière intermédiaire et données dans le rapport du conseil d'administration ;
- Le choix des éléments de calcul du prix d'émission et son montant ;
- La présentation de l'incidence de l'émission sur la situation des titulaires de titres de capital, appréciée par rapport aux capitaux propres ;
- La proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite

Paris, le 3 décembre 2025

D&W AUDIT et CONSEILS
Société de Commissariat aux comptes

Représentée par Aurélien Wegmuller
Commissaire aux comptes



Annexe 5 – Rapport et addendum du cabinet d'expertise Rydge Conseil sur la valorisation du Projet

R/DGE

Éclairer
Entreprendre
Réussir

Avril 2025

Estimation de valeur Murs et Fonds de commerce du projet « Hôtel Bailly 2 Golfs »

PULSIM SAS

R/DGE
CONSEIL

Introduction

Ce rapport est une version finale datée du 9 avril 2025.

Principales sources d'information

- Notre analyse porte sur les documents qui nous ont été transmis par le management de PULSIM, dont :
 - ✓ Les plans et le room mix de l'établissement existant,
 - ✓ Une note de synthèse du projet hôtelier ainsi que le business plan prévisionnel élaboré par PULSIM.
- Nous avons complété ces éléments par des données publiques et institutionnelles notamment en provenance de :
 - ✓ l'INSEE,
 - ✓ Atout France,
 - ✓ Observatoire du tourisme de Seine et Marne.
- Des bases de données propres à RYDGE Hospitality, dont l'Industrie Hôtelière Française (IHf), ont été consultées.
- Dans le cadre de ces travaux, des échanges ont eu lieu avec les équipes de PULSIM sur la configuration du projet ainsi que sur l'analyse des performances commerciales et d'exploitation modélisées.

Limites de nos travaux

- Nous n'avons pas l'obligation de procéder à la mise à jour de notre rapport du fait d'événements ou informations intervenus postérieurement à sa version finale, à l'exception d'une demande spécifique de votre part, qui ferait l'objet d'un avenant à la présente lettre de mission.
- Nous tenons à attirer votre attention sur le fait que les prévisions présentées dans notre rapport dépendent de la validité des hypothèses sur lesquelles elles sont fondées. Ces hypothèses devront être revues et révisées de façon à prendre en considération l'évolution de l'environnement dans lequel évolue le concept de résidence tourisme. Par ailleurs, des différences significatives sont en général constatées entre les prévisions et la réalité, du fait d'événements ou de circonstances qui se déroulent différemment de ce qui est anticipé. En conséquence, nous n'acceptons aucune responsabilité sur la fiabilité de l'information financière prospective contenue dans ce rapport.
- Notre rapport ne pourra pas servir de référence dans un document officiel, public, commercial, ou tout autre accord sans notre consentement écrit préalable. Il ne saurait par conséquent être totalement ou partiellement reproduit sans notre accord écrit préalable.
 - ✓ Néanmoins, ce document pourra être communiqué aux partenaires et conseils juridiques et financiers intervenants sur le montage de l'opération avec PULSIM.

Rappel du contexte et des objectifs de la mission

Contexte et objet

- Rydge Hospitality a été sollicité dans le cadre d'une mission indépendante ayant pour objectif de procéder à une estimation de la valeur Murs et Fonds de commerce du projet d'hôtel 5*, sous enseigne Marriott, « Hôtel Bailly 2 Golfs », à proximité de Disneyland Paris de 265 chambres.

Principales analyses réalisées

- 1** / Caractéristiques de l'actif et analyse de l'environnement
 - ✓ Présentation de l'actif en projet (room-mix, équipements, restauration, etc.) et des investissements envisagés.
 - ✓ Analyse synthétique de l'environnement de l'établissement : sous-jacents économiques et touristiques, accessibilité et principaux aménagements urbains, économiques et touristiques de la zone.
 - ✓ Cartographie des offres d'hébergement comparables sur la zone d'implantation : concurrence, typologies, positionnements, etc.
 - ✓ Analyse synthétique de la demande : performances commerciales des établissements de la zone d'implantation, selon les informations disponibles (taux d'occupation et prix moyen notamment).
- 2** / Revue du Business Plan prévisionnel
 - ✓ Revue des principaux indicateurs du Business Plan transmis par rapport au marché de référence : taux d'occupation, prix moyen, volumétrie de chiffre d'affaires, coûts matière, masse salariale, Résultat Brut d'Exploitation, etc.
 - ✓ Observations sur les CapEX envisagés et ajustements, au besoin, des projections de flux.
- 3** / Estimation de valeur de l'actif
 - ✓ A partir de la séquence de cash-flows futurs ainsi définie, estimation de la valeur économique globale des Murs et Fonds de commerce de l'hôtel (méthode DCF).
 - ✓ Distinction de la valeur entre les Murs seuls et le Fonds de commerce sur la base du niveau de loyer entre la société d'exploitation et la société détentrice des murs.
- 4** / Passage de la valeur d'entreprise à la valeur des fonds propres
 - ✓ Afin de réestimer la valeur des capitaux propres, nous nous appuyerons sur l'avis de valeur précédemment déterminé.
 - ✓ Le calcul de la valeur des capitaux propres de la société d'exploitation s'effectuera sur la base du dernier bilan disponible et via le mécanisme d'Actif Net Réévalué (ANR) et de somme des parties (SoTP).

Remarques importantes

Responsabilités et clauses de réserves

- Notre analyse est fondée sur l'information disponible dans les bases de données publiques (sites internet des sociétés comparables et bases de données Rydge Conseil). Nous considérerons l'information fournie par ces bases de données comme exacte et sincère. Par conséquent, Rydge Conseil ne pourra être tenu responsable des erreurs ou omissions relatives à ces informations.
- Dans le cadre de la préparation de ce rapport, nos principales sources d'information ont été les documents communiqués par le management de PULSIM SAS. Nos travaux se sont notamment appuyés sur des documents Excel et PDF comprenant le business plan prévisionnel, les investissements prévus et une présentation du projet. Nous n'acceptons aucune responsabilité quant à ces informations. Nous avons indiqué dans le corps de notre document les sources des informations présentées et nous sommes assurés, dans la mesure du possible, que ces dernières étaient cohérentes avec d'autres informations obtenues au cours de nos travaux.
- Nos travaux n'ont pas pour objectif d'émettre une opinion au sens des normes d'audit françaises et internationales (IFAC) sur l'information à laquelle nous avons eu accès. De plus, les procédures que nous réalisons sont différentes de celles que nous mettrions en œuvre dans le cadre d'une mission d'audit ou de revue au sens des normes d'audit françaises et internationales (IFAC).
- Notamment, n'entre pas dans le champ de notre mission d'auditer les informations qui sont mises à notre disposition. Par ailleurs, Rydge Conseil ne pourra être tenu responsable dans le cas où certaines informations capitales ne nous seraient pas communiquées ou ne nous seraient que partiellement communiquées.
- Nous n'assumerons aucune responsabilité quant à des interprétations de la loi ou des contrats. Nous n'avons réalisé aucune vérification de l'exactitude du titre de propriété.
- Nous supposons que les licences et autorisations d'exercer l'activité sont effectives.
- Rydge Conseil n'intervient pas comme diagnostiqueur, géomètre, architecte, notaire, avocat, juriste : il n'est pas habilité à mesurer ou certifier les surfaces, à mener une étude de faisabilité, ni à mener une analyse approfondie de documents juridiques.
- La désignation juridique et la qualification administrative du bien, un défaut de fonctionnement ou de conformité à la réglementation des installations de quelque nature, les risques naturels, technologiques ou industriels, la nature des sous-sols et la présence de pollution, d'amiante ou de plomb n'engagent pas la responsabilité de Rydge Conseil.
- Nos travaux sont menés sur une base indépendante et nos honoraires ne sont en aucun cas liés aux conclusions desdits travaux.
- Bien que nos conclusions présentent notre meilleure analyse, elles ne doivent en aucun cas engager la responsabilité de Rydge Conseil envers le management de PULSIM SAS, leurs créditeurs ou tierces parties.
- Notre analyse est fondée sur des paramètres d'évaluation en date de février 2025. En conséquence, ce document n'apporte aucune information concernant des éléments d'évaluation à toute autre date.
- Ce document fait référence à des « retraitements Rydge Hospitality ». Ceci signifie que nous avons entrepris, quand cela est indiqué, des analyses de données sous-jacentes pour arriver à l'information présentée.
- Notre assistance et les conclusions que nous pouvons être amenés à formuler sont conditionnées et reposent sur les données quantitatives et qualitatives.

Sommaire

Les contacts pour toute question relative à ce rapport sont :

Stéphane Botz

Associé
Rydge Hospitality
Port : 06 10 23 42 47
sbotz@rydge.fr

Olivia Sichi-Lacroix

Senior Manager
Rydge Hospitality
Port : 06 16 21 48 83
osichi@rydge.fr

Pierre-Emmanuel Rémoieux

Consultant Senior
Rydge Hospitality
Port : 06 22 15 17 73
premoieux@rydge.fr

| | | |
|-----------|---|-------|
| 01 | Synthèse | p. 6 |
| 02 | Analyse synthétique du marché | p. 11 |
| 03 | Présentation du projet | p. 17 |
| 04 | Revue du Business Plan et avis de valeur du projet | p. 20 |
| 05 | Détermination de la valeur à la signature de l'acte | p. 29 |
| 06 | Annexes | p. 31 |

Synthèse

Synthèse (1/4)

Avis de valeur du projet hôtelier – Hôtel Bailly 2 Golfs

Avis de valeur du projet à date d'ouverture (2029) – Méthodologie des cash-flows actualisés (DCF)

– L'avis de valeur des Murs et Fonds de commerce du projet hôtelier « Hôtel Bailly 2 Golfs » à date d'ouverture (2029) est estimé, à **273 811 k€ soit 1 033 k€ par chambre**, hors droits de mutation, hors impôts et hors endettement.

Avis de valeur du projet à date de maturité (2031) – Méthodologie des cash-flows actualisés (DCF)

– L'avis de valeur des Murs et Fonds de commerce du projet hôtelier « Hôtel Bailly 2 Golfs » à date de maturité (2031) est estimé, à **295 659 k€ soit 1 116 k€ par chambre**, hors droits de mutation, hors impôts et hors endettement.

Détermination de la valeur à la signature de l'acte – Septembre 2025

– Sur la base de l'avis de valeur à la date d'ouverture du projet (2029), soit **273 811 k€**, l'avis de valeur estimée à la signature de l'acte en septembre 2025 est estimée à **46 564 k€**.

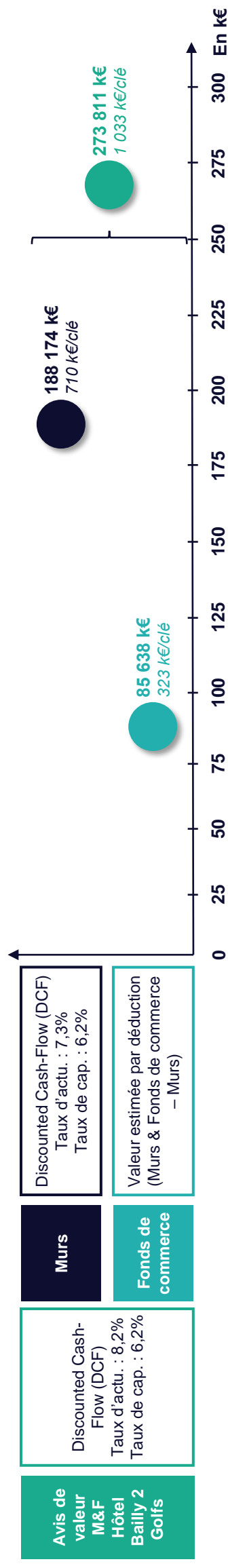
Synthèse (2/4)

Avis de valeur du projet hôtelier à date d'ouverture – Hôtel Bailly 2 Golfs

Synthèse de l'avis de valeur

- L'avis de valeur des Murs et Fonds de commerce du projet hôtelier « Hôtel Bailly 2 Golfs » est estimé, hors droits de mutation, hors impôts et hors endettement, selon la méthode fondée sur les cash-flows actualisés (DCF).
- Ainsi, l'avis de valeur des Murs et Fonds de commerce à date d'ouverture du projet (2029) est estimée à **273 811 k€ soit 1 033 k€ par chambre**, hors droits de mutation, hors impôts et hors endettement.
- L'avis de valeur des Murs de l'établissement à date d'ouverture du projet (2029) est estimé à **188 174 k€** (69% de la valeur M&F) soit **710 k€ par chambre**, hors droits de mutation, hors impôts et hors endettement. Par déduction entre la valeur M&F et la valeur des Murs, la valeur du Fonds de commerce de l'actif à date d'ouverture du projet est estimée à **85 638 k€** (31% de la valeur M&F).

La valeur des Murs est estimée selon la méthode DCF sur la base du loyer communiqué (taux d'effort de 16% en année de croisière, en cohérence avec les moyennes de marché).



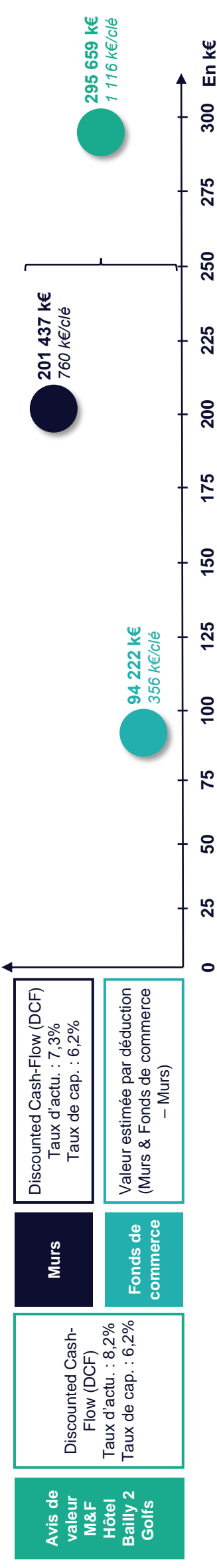
Synthèse (3/4)

Avis de valeur du projet hôtelier à date de maturité – Hôtel Bailly 2 Golfs

Synthèse de l'avis de valeur

- L'avis de valeur des Murs et Fonds de commerce du projet hôtelier « Hôtel Bailly 2 Golfs » est estimé, hors droits de mutation, hors impôts et hors endettement, selon la méthode fondée sur les cash-flows actualisés (DCF).
- Ainsi, l'avis de valeur des Murs et Fonds de commerce à date de maturité du projet (2031) est estimée à **295 659 k€ soit 1116 k€ par chambre**, hors droits de mutation, hors impôts et hors endettement.
- L'avis de valeur des Murs de l'établissement à date de maturité du projet (2031) est estimé à **201 437 k€** (68% de la valeur M&F) soit **760 k€ par chambre**, hors droits de mutation, hors impôts et hors endettement. Par déduction entre la valeur M&F et la valeur des Murs, la valeur du Fonds de commerce de l'actif à date d'ouverture du projet est estimée à **94 222 k€** (32% de la valeur M&F).

La valeur des Murs est estimée selon la méthode DCF sur la base du loyer communiqué (taux d'effort de 16% en année de croisière, en cohérence avec les moyennes de marché).



Synthèse (4/4)

Détermination de la valeur à la signature de l'acte

Détermination de la valeur à la signature de l'acte – Septembre 2025

- Afin d'estimer la valeur du projet à la date de signature de l'acte, prévue en septembre 2025, nous avons évalué les prestations réalisées sur la période 2022 à 2024, ainsi que celles prévues entre mars et septembre 2025. Cette analyse s'appuie notamment sur les contrats transmis par le management de PULSIM, l'ordonnance du Tribunal de commerce de Poitiers, ainsi que le protocole d'accord validé par ledit tribunal (cf. annexes).

Détermination de la valeur des prestations de 2022 à 2024

- La valeur des prestations sur cette période s'élève à **1 300 000 €**, correspondant aux frais liés au foncier réglés entre 2022 et 2024.
- Les contrats internes intitulés « DISNEY 01-NHG – Contrat de concept avant-projet » et « DISNEY 04-NHG – Contrat de cession et transfert des droits », conclus lorsque le projet était porté par l'investisseur précédent, ont été exclus du périmètre de valorisation, car considérés comme déjà engagés.

Détermination de la valeur des prestations en 2025

- Pour les montants liés au foncier, aux travaux, aux frais juridiques et bancaires, ainsi qu'aux honoraires des bureaux d'études, du paysagiste, de l'ingénierie lumière et des FF&E, nous nous sommes appuyés sur les documents PULSIM (cf. annexes)
- Pour les contrats internes (1), un ratio de 60% de frais restant à engager contractuellement (hypothèse de travail PULSIM) a été appliqué aux contrats « DISNEY 02-NHG – Contrat ATH » & « DISNEY 03-NHG – Contrat AMO », représentant un montant total de **3 671 517 €** (60 % x 6 119 195 €) – cf. annexes.
- Pour les contrats externes (2), un ratio de 60% de frais restant à engager contractuellement (hypothèse de travail PULSIM) a été appliqué aux contrats « DISNEY 05 – Architectes – Contrat Maîtrise d'œuvre » & « DISNEY 06 – Studio – Contrat Architecture intérieure », représentant un montant total de **6 948 000 €** (60 % x 11 580 000 €) – cf. annexes.

Détermination de la valeur à la signature de l'acte

- Le ratio entre les dépenses à la date de signature de l'acte et l'investissement total s'élève à **17,01 %**, soit **30 361 832 €** sur un investissement global de **178 537 177 €**.
- En retenant l'avis de valeur « Murs & Fonds » de **273 811 k€**, cela permet d'estimer la valeur à la signature de l'acte à **46 564 k€**.

| Estimation de la valeur à la signature de l'acte – Septembre 2025 | |
|---|----------------------|
| Bilan des dépenses à l'acte | Montant |
| Valeur des prestations de 2022 à 2024 | 1 300 000 € |
| dont foncier | 1 300 000 € |
| Coût des prestations en 2025 | 29 061 832 € |
| dont foncier (notaire, enregistrement) | 11 875 500 € |
| 1 dont 60% frais restant à engager contractuellement – Contrat Interne | 3 671 517 € |
| 2 dont 60% frais restant à engager contractuellement – Contrat Externe (MO et archi.) | 6 948 000 € |
| dont travaux | 3 406 240 € |
| dont frais juridiques & banques | 1 950 000 € |
| dont frais bureaux d'études et de contrôles | 204 374 € |
| dont paysagiste et ingénierie lumière | 459 200 € |
| dont décaissement FF&E | 547 000 € |
| Total des prestations 2022 à 2025 | 30 361 832 € |
| Bilan de l'investissement total | |
| 2022-2024 | 1 300 000 € |
| 2025-2028 | 177 237 177 € |
| Investissement total | 178 537 177 € |
| Calcul de la valeur de base | |
| Ratio : Dépenses à l'acte / Investissement total | 17,01% |
| Valeur Murs et Fonds 2029 | 273 811 401 € |
| Valeur à la signature de l'acte (septembre 2025) | 46 564 059 € |

Source : Management PULSIM, Rydge Hospitality

Analyse synthétique du marché

Localisation et environnement immédiat du projet

Un actif situé à proximité du Parc de Disneyland Paris

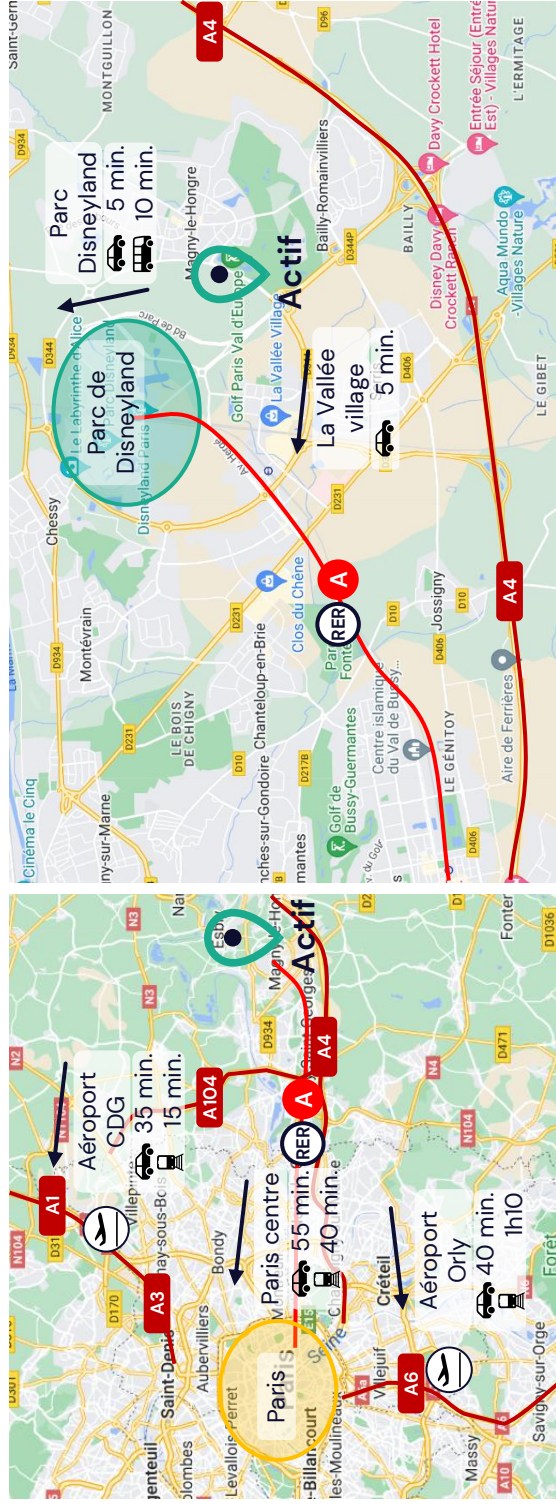
Une implantation stratégique, à proximité du Parc Disneyland Paris, et au cœur du golf Paris Val d'Europe

- L'établissement sera implanté au cœur du Golf Paris Val d'Europe (27 trous), propriété du Groupe Disneyland Paris, à proximité immédiate du Parc Disneyland Paris, qui attire plus de 10 millions de visiteurs par an.
- Cet emplacement privilégié, au sein d'un cadre naturel, offrira une atmosphère propice à la déconnexion, constituant un atout différenciant par rapport à la concurrence. Le site bénéficiera d'une situation stratégique, à seulement 5 minutes en voiture de sous-jacents touristiques majeurs, tels que Disneyland Paris et La Vallée Village. Il s'inscrira également dans un environnement économique dynamique, favorable au développement de ses équipements MICE (voir page suivante).

✓ Un système de navette sera disponible depuis le site pour rejoindre Disneyland Paris.

- En termes d'accessibilité, les aéroports de Paris-Charles de Gaulle et d'Orly sont situés respectivement à 35 et 40 minutes en voiture (hors heure de pointe), facilitant l'arrivée des visiteurs internationaux.
- Le centre de Paris est accessible en 55 minutes en voiture (hors heure de pointe) et 40 minutes en transports en commun depuis le site.

Positionnement et vue aérienne du projet hôtelier



Les distances en transport en communs sont calculées depuis la gare de Marne-la-Vallée – Chessy, situé à 5 minutes en voiture.



Une localisation bénéficiant d'un réseau dense de transports en commun

- › L'établissement bénéficie d'une bonne accessibilité ferroviaire, avec les gares RER de Val d'Europe et Marne-la-Vallée Chessy situées à moins de 5 minutes en voiture.
- › La gare de Marne-la-Vallée Chessy, également desservie par le TGV, offre des liaisons directes vers les principales métropoles françaises, ainsi qu'une connexion rapide avec l'Eurostar et l'aéroport Paris-Charles de Gaulle, accessible en seulement 15 minutes de TGV.



Un site bénéficiant d'une bonne desserte routière

- › Le site bénéficie d'un réseau routier structuré, avec plusieurs départementales à proximité et un accès direct à l'autoroute A4, située à moins de 3 minutes en voiture.
- › Cette autoroute permet de rejoindre Paris en seulement 40 minutes (hors heure de pointe) et constitue un axe majeur reliant l'est de la France aux pays frontaliers (Allemagne, Belgique).

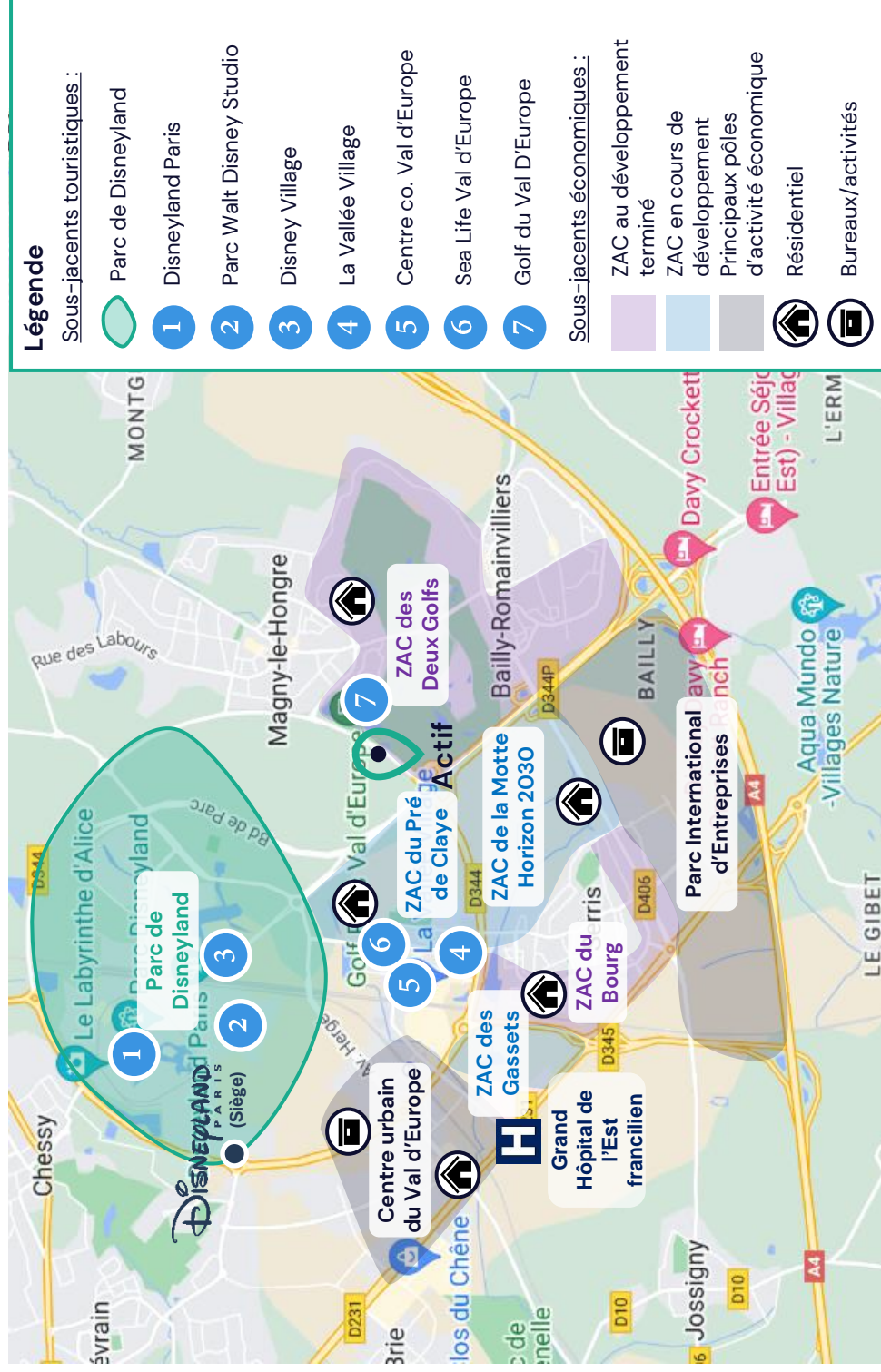
Sous-jacents touristiques et économiques

Un projet bénéficiant d'un environnement touristique et économique dynamique

Un projet bénéficiant de la proximité directe de locomotives loisirs et affaires, générant des flux importants sur la zone

- L'établissement bénéficiera d'un environnement économique et touristique dynamique, porté par la présence de nombreux pôles d'attractivité majeurs :
 - ✓ Disneyland Paris, incluant les parcs Walt Disney Studios et Disney Village, avec plus de 50 attractions, 50 restaurants, ainsi que de nombreuses boutiques et un complexe de cinémas. Plusieurs projets d'envergure sont en cours de développement (*page suivante*).
 - ✓ La Vallée Village, un centre de shopping haut de gamme regroupant 120 boutiques et 9 cafés & restaurants.
 - ✓ Le centre commercial Val d'Europe, l'un des plus grands d'Île-de-France, avec 147 enseignes et 37 restaurants.
 - ✓ Sea Life Val d'Europe, abritant 50 bassins.
 - ✓ Le Golf du Val d'Europe, un parcours de 27 trous.
- Par ailleurs, l'actif bénéficie également de la présence de nombreuses zones d'activités et ZAC, qui accueillent un large panel d'entreprises dans divers secteurs : numérique (Orange, msi, etc.), industrie (HIMA, Baker&Baker, etc.), santé (Grand Hôpital de l'Est Francilien, LNA Santé, etc.).

Cartographie des sous-jacents touristiques et économiques

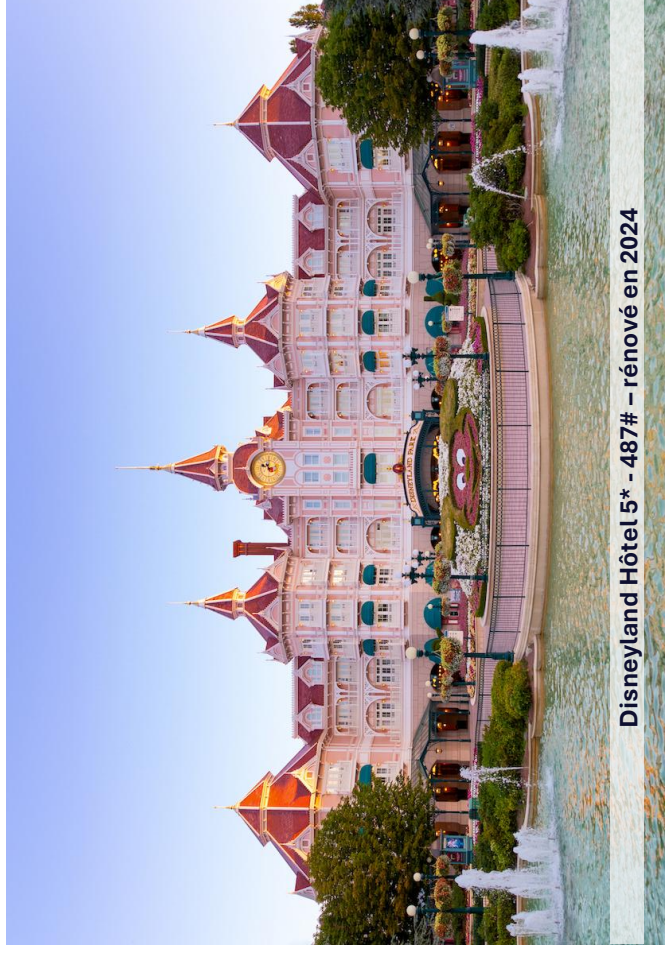


Focus sur les projets en cours dans le Parc Disneyland

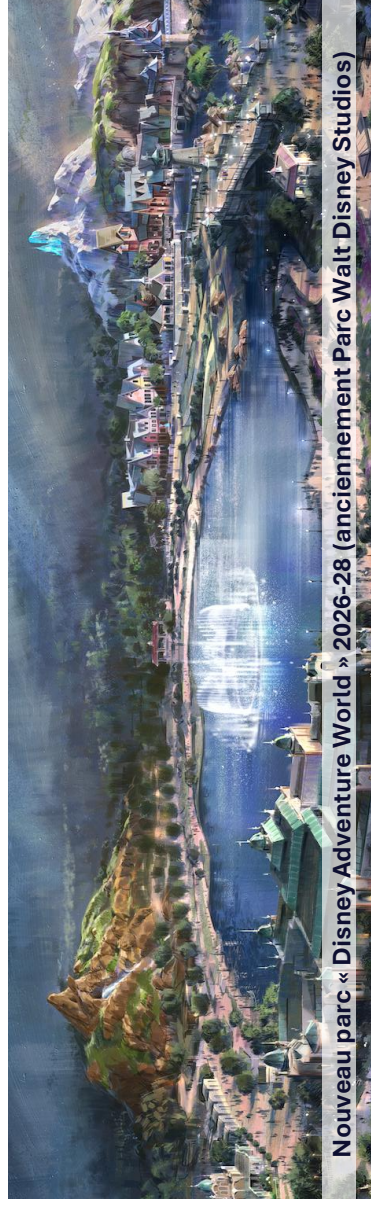
Une offre hôtelière et d'attraction en constante évolution

Des projets visant à augmenter la fréquentation du site de Disneyland Paris et à consolider sa place de 1^{er} parc d'attractions en Europe

- Le projet majeur des prochaines années sera la transformation du Parc Walt Disney Studios en Disney Adventure World, un programme d'envergure qui s'étendra sur plusieurs années. Ce projet inclura la création de plusieurs nouveaux *lands*, dont un inspiré de La Reine des Neiges (prévu pour 2026) et un autre sur Le Roi Lion (date encore inconnue). Cet espace sera bordé par Adventure Bay, un plan d'eau de 70 000 m², conçu pour offrir des spectacles aquatiques immersifs alliant fontaines, musique, lumières et effets spéciaux.
- En parallèle, Disney Village poursuit sa modernisation avec l'ouverture de nouvelles boutiques lifestyle et décoration, ainsi qu'une refonte de ses façades. La boutique LEGO sera également renouvelée d'ici fin 2025, prolongeant ainsi la collaboration entre LEGO et Disneyland Paris.
- L'offre F&B se développera avec l'ouverture de nouveaux restaurants, dont "La Forêt Secrète" par Jean Imbert, situé dans l'Hôtel Disneyland, avec une inauguration prévue début 2025.



Disneyland Hôtel 5* - 487# - rénovation en 2024



Nouveau parc « Disney Adventure World » 2026-28 (anciennement Parc Walt Disney Studios)



Davy Crockett Ranch - 584 # - en cours de rénovation



Disney's Hotel NY- The Art of Marvel - 561 # - ouvert en 2021

Analyse de l'offre hôtelière

Une offre hôtelière dense, principalement composé des hôtels Disneyland

Une offre hôtelière principalement économique et moyen de gamme polarisée autour de 4 pôles distincts

- L'offre hôtelière comprend 26 hôtels totalisant plus de 9 000 chambres. Elle est principalement composée d'établissements classés 3 et 4*, en lien avec la présence d'hôtels de plus de 1 000 chambres, tels que l'Hôtel Cheyenne 3* (1 000 chambres), l'Hôtel Disney's Sequoia Lodge 3* (1 010 chambres) et l'Hôtel Newport Bay Club 4* (1 097 chambres) appartenant au groupe Disneyland.
- À eux seuls, les hôtels commercialisés sur la plateforme Disney représentent plus de 57 % de l'offre hôtelière de la zone de proximité.
- À l'exception du pôle Disneyland, l'offre est majoritairement sous enseigne, avec la présence de groupes tels qu'Accor, Louvre Hotels, Radisson et Marriott.
- Le pôle du golf, où se situe le projet, comprend 2 actifs sous enseigne Radisson et Marriott. A noter que le *Marriott's village* se positionne davantage comme un resort.
- L'offre d'hôtels 4* et 5* est concentrée principalement dans le pôle Disneyland. À terme, le projet « Hôtel Bailly 2 Golfs » sera le 2^{ème} hôtel 5* de la zone, après l'Hôtel Disneyland (487 chambres). Par ailleurs, un partenariat avec Disney est en cours de négociation afin de commercialiser le projet sur la plateforme. À ce jour, nous recensons 5 hôtels partenaires de Disneyland Paris ainsi que le Center Parcs Villages Nature Paris. Toutefois, le projet sera le seul hôtel 5* partenaire du parc.

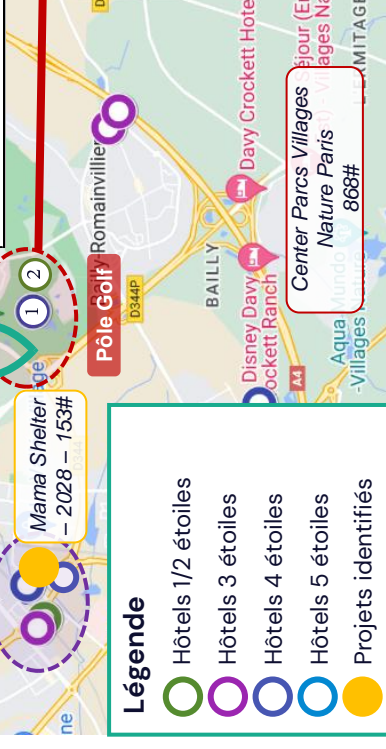
— En matière de renouvellement de l'offre hôtelière, le groupe Disney a inauguré l'Hôtel Marvel en 2021 et rouvert l'Hôtel Disneyland 5* en 2024. Le groupe prévoit de poursuivre cette dynamique de rénovation avec le remplacement des bungalows de l'Hôtel Disney Davy Crockett Ranch.

— Plusieurs établissements para-hôtelières sont également positionnés légèrement au sud de ces zones, dont certains proposent des formats d'hébergement alternatifs (cottages, bungalows), notamment Davy Crockett Ranch (584 unités) et Center Parcs Village Nature Paris (868 unités).

Cartographie des sous-jacents touristiques et économiques

Focus sur les hôtels 4 et 5* de la zone de proximité

| Nom de l'hôtel | Cat. | Nb. de clés | Enseigne/réseau |
|---|------|--------------|----------------------|
| Hôtel l'Elysée Val d'Europe | 4* | 152 | - |
| Moxy Paris Val d'Europe | 4* | 218 | Marriott |
| Radisson Blu Paris Marne la Vallée | 4* | 250 | Radisson Hotel Group |
| Ki Space Hotel & Spa | 4* | 274 | - |
| Hôtel Magic Circus Paris II | 4* | 396 | Disneyland |
| Hôtel Dream Castle | 4* | 399 | Disneyland |
| Disney's New York Hôtel The Art of Marvel | 4* | 561 | Disneyland |
| Hôtel Disney's Newport Bay Club | 4* | 1 097 | Disneyland |
| Disneyland Hotel | 5* | 487 | Disneyland |
| Total | | 3 834 | |



Sources : Google Maps, Atout France, retraitement Rydge Hospitality

Analyse de l'offre hôtelière de proximité

| Catégorie | Nb. d'hôtels | Nb. de clés | Cap moy. | % |
|--------------|--------------|--------------|------------|-------------|
| 1/2 étoiles | 2 | 1 395 | 698 | 15% |
| 3 étoiles | 12 | 3 577 | 298 | 40% |
| 4 étoiles | 11 | 3 582 | 326 | 40% |
| 5 étoiles | 1 | 487 | 487 | 5% |
| Total | 26 | 9 041 | 348 | 100% |

Analyse de la demande hôtelière en Seine-et-Marne

Un département affichant une fréquentation stable, témoin de la maturité du marché hôtelier

Une fréquentation hôtelière soutenue par des sous-jacents de demande équilibrés

- Le département de la Seine-et-Marne a réalisé 9,4 millions de nuitées hôtelières en 2024, un niveau légèrement inférieur à 2019 (9,6 millions). Malgré une hausse de 9 % des nuitées étrangères sur la même période, celle-ci n'a pas suffi à compenser la diminution de 19 % de la clientèle française.
- La croissance de la clientèle internationale est principalement portée par l'attractivité de Disneyland Paris, dont le nombre de visiteurs a atteint 10,4 millions en 2023, soit un niveau supérieur de 7 % par rapport à 2019.

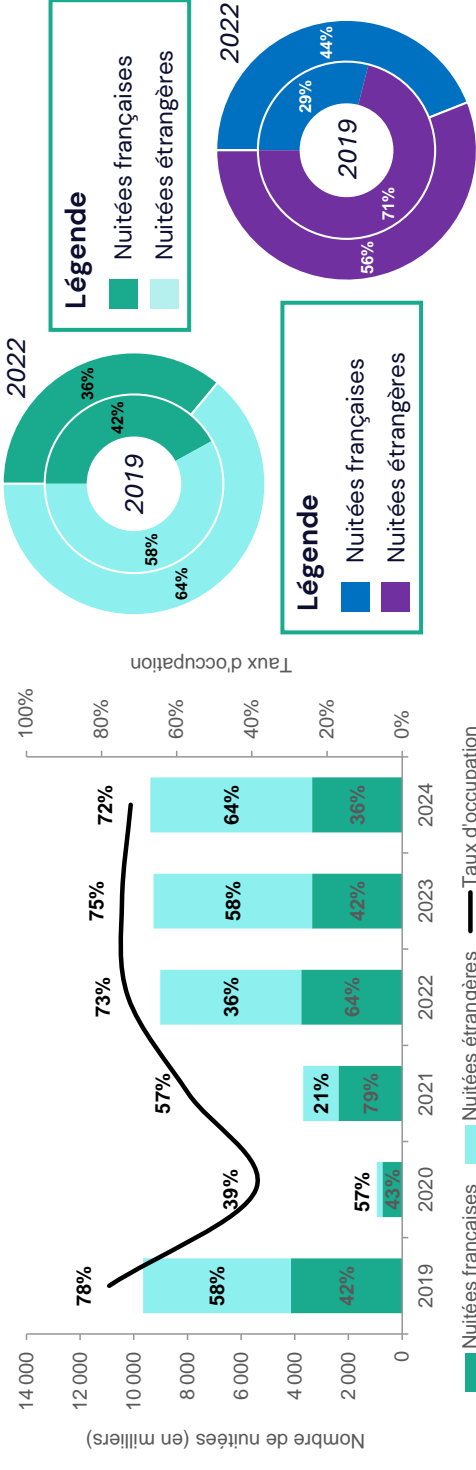
La clientèle étrangère est majoritairement issue des pays européens de proximité (Royaume-Uni, Allemagne, Pays-Bas, Belgique et Espagne) ainsi que des Etats-Unis.

- Le département bénéficie d'un mix clientèle affaires / loisirs équilibré, en lien avec les différents sous-jacents de la zone, garantissant une demande soutenue tout au long de l'année. On observe une progression significative des nuitées affaires, qui représentaient 44 % des nuitées en 2022, contre 29 % en 2019.

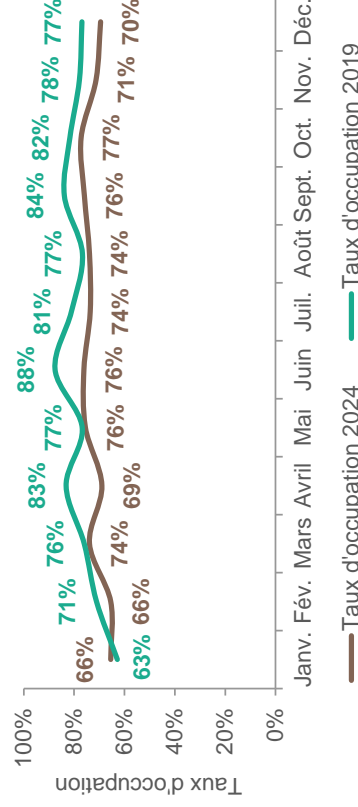
Le département de la Seine-et-Marne connaît une faible saisonnalité, permettant de lisser les taux de remplissage des établissements hôteliers tout au long de l'année. En 2024, le taux d'occupation a atteint 77 % à son pic (octobre) et n'est pas descendu en dessous de 66 %.

- Il convient de préciser que les TO présentés dans les graphiques ci-contre concernent l'ensemble du département, en effet, les hôtels de Disneyland Paris enregistrent des TO plus élevés, atteignant 81 % avant la crise sanitaire (source : Statista).

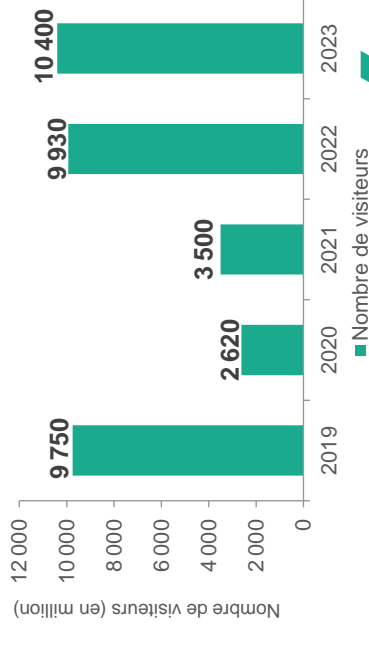
Evolution annuelle des nuitées hôtelières et du taux d'occupation en Seine-et-Marne



Saisonnalité des nuitées hôtelières de Seine-et-Marne



Evolution du nombre de visiteurs – Disneyland Paris



Présentation du projet

Présentation du projet

Projet « Hôtel Bailly 2 Golfs » – JW Marriott 5* – 265 chambres

Description des services

General

- Le projet « Hôtel Bailly 2 Golfs » sera un établissement classé 5 étoiles de 265 chambres, situé au sein du Golf Paris Val d'Europe, à proximité du Parc de Disneyland Paris. Cet établissement sera exploité avec l'enseigne JW Marriott du groupe Marriott (Term Sheet signé en septembre 2022).

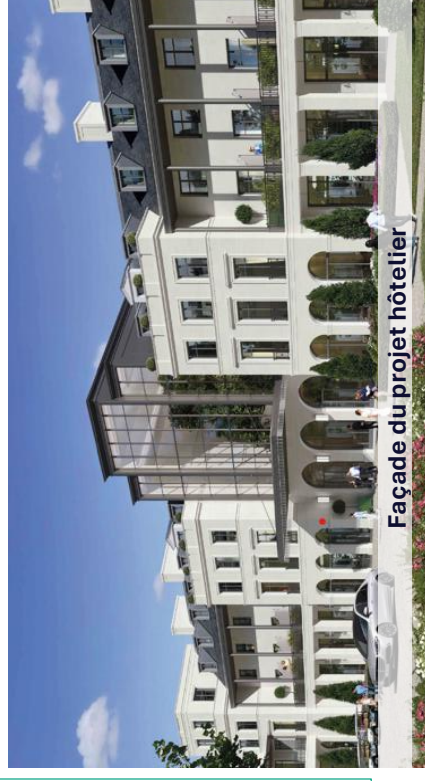
Chambres

- L'établissement commercialisera 265 chambres, réparties sur 3 étages de la manière suivante :
 - ✓ 106 chambres King de 37m² ;
 - ✓ 124 chambres Twin de 37m² ;
 - ✓ 28 suites de 56m² ;
 - ✓ 6 villas de 115 m² ;
 - ✓ 1 villa JW de 160 m².

Le détail de la programmation de l'hôtel par étage est disponible en annexe.

- Certaines chambres disposeront de terrasses et balcons avec une vue dégagée sur un parc, offrant un cadre privilégié propice à la détente et à la déconnexion.
- Les suites du projet se distingueront par leurs piscines privées, un élément différenciant par rapport à l'offre hôtelière existante.
- Par ailleurs, nous comprenons qu'un partenariat avec Disney est en cours de négociation afin de commercialiser les chambres du projet sur la plateforme de réservation de Disney.

Visuels du projet



Présentation du projet

Projet « Hôtel Bailly 2 Golfs » – JW Marriott 5* – 265 chambres

Description des services

- L'hôtel proposera cinq points de restauration répartis sur le site comme suit :
 - ✓ Restaurant All Day : 324 places, dont 50 en extérieur ;
 - ✓ Restaurant gastronomique : 198 places, dont 50 en extérieur ;
 - ✓ Bar Atmosphère : 126 places, dont 24 en extérieur ;
 - ✓ JW Lounge : 40 places ;
 - ✓ Boulangerie : 79 places, dont 41 en extérieur.

F&B

- L'hôtel disposera de plusieurs centres de profit annexes :
 - ✓ Espaces de séminaires : 120 places assises réparties dans trois salles modulables ;
 - ✓ Espace bien-être : 800 m² comprenant 8 cabines de massage, 2 piscines (intérieure et extérieure), un espace fitness, un salon de coiffure et une ongleserie. Ces installations seront accessibles aux clients extérieurs sous la forme d'un club privé ;
 - ✓ Boutique Disney : 75 m² ;
 - ✓ Kids Club : 100 m² d'espaces ludiques adaptés aux enfants ;
 - ✓ Espaces de loisirs extérieurs : terrains de tennis, pétanque, aire de jeux pour enfants ;
 - ✓ Parking : 300 places pour les clients et visiteurs.

Autres

- L'investissement total s'élève à **177 M€**, dont **140 M€** dédiés aux travaux. Cela représente un coût de construction de **668 8200 € par chambre**.

Invest.

Visuels du projet



Détail des surfaces client – Projet Hôtel Bailly 2 Golfs

| Catégorie | Surface client |
|--------------------------------|-----------------------------|
| Hébergements | 9 835 m ² |
| Lobby | 280 m ² |
| Restauration / Bar : commerces | 1 545 m ² |
| Divers / Kids club/ Business | 355 m ² |
| Wellness / SPA / Fitness | 1 050 m ² |
| Circulations | 2 150 m ² |
| Total | 15 215 m² |

Note : le détail des superficies et coûts d'investissement ainsi que les plans de certaines chambres sont disponibles en annexe

Sources : management PULSIM, retraitement Rydge Hospitality

Revue du Business Plan et avis de valeur du projet

Hypothèses retenues et méthodologie d'évaluation

Hypothèses générales

- Le Business Plan des 5 premières années du projet « Hôtel Bailly 2 Golfs » a été communiqué par le management de la société PULSIM. Le Business Plan a été analysé par Rydge Hospitality sur la base du positionnement envisagé, de l'analyse de marché réalisée et des ratios de performances de référence observés. Plusieurs ajustements ont été réalisés et partagés avec le management de PULSIM.
- Le Business ajusté par Rydge Hospitality a été validé par le management de PULSIM.
- A partir de la 6^{ème} année d'exploitation, les projections commerciales et d'exploitation ont été effectuées par Rydge Hospitality sur la base d'un taux d'inflation prévisionnel long terme à 2%, en ligne avec les objectifs communiqués par la Banque de France et la Banque Centrale Européenne.
- Le loyer a été transmis par le management de la société PULSIM et provient du Business Plan.

Montant total de l'investissement

- Le montant total de l'investissement (hors intérêts intercalaires) s'élève à **177 237 k€** et se décompose comme suit (voir détail en annexe) :
 - / **139 781 k€**, correspondant au montant des travaux (construction, agencement, équipements, mobiliers, etc.) ;
 - / **14 985 k€**, correspondant aux prestataires extérieurs (maîtrise d'œuvre, bureaux d'étude, AMO, etc.) ;
 - / **11 875 k€**, correspondant à l'acquisition du foncier ;
 - / **4 479 k€**, correspondant aux charges annexes ;
 - / **6 115 k€**, correspondant aux montants du démarrage d'exploitation (BFR, Marketing, etc.) ;
- Le montant total de l'investissement, avec frais financier, s'élève à **180 067 k€**.

Hypothèses retenues et méthodologie d'évaluation

Méthodologie fondée sur les Cash Flow Actualisés (1/2)

Méthode fondée sur les Cash-Flows actualisés – DCF

- La valeur globale du bien est estimée, à titre indicatif dans ces travaux d'analyse, d'après la méthode des Discounted Cash-Flows (DCF).
- La méthode DCF est une méthode d'évaluation intrinsèque qui permet d'estimer la valeur d'entreprise (ou valeur de marché de l'actif économique) d'une société. Fondée sur l'actualisation des flux de trésorerie disponibles (« Free Cash Flows to the Firm ») futurs générés par la société au taux de rentabilité exigé par l'ensemble des pourvoyeurs de fonds, elle est obtenue par addition :
 - ✓ d'une part, de la valeur actualisée des flux de trésorerie attendus sur un horizon de prévisions explicite et,
 - ✓ d'autre part, de la valeur actualisée du portefeuille d'activités de la société étudiée à l'issue de la période de prévisions (couramment appelée « valeur terminale » ou « valeur de continuité »).
- Afin de définir la valeur résiduelle intrinsèque globale en fin de période, selon la formule de Gordon Shapiro, le Cash Flow de croisière est capitalisé à un taux de capitalisation correspondant au taux d'actualisation duquel est déduit le taux de croissance long terme. Le taux de croissance long terme est estimé à 2,0%, correspondant au taux cible communiqué par diverses institutions bancaires (Banque de France, BCE,...). Les cash flows intègrent des charges de renouvellement d'investissement estimées à un pourcentage des recettes totales.
- En lien avec l'état neuf de l'hôtel, des provisions FF&E annuelles ont été progressivement intégrées à hauteur de 1% en 1ère, 2% en 2^{ème}, 3% en 3^{ème} année, puis 4% à partir de la 4^{ème} année d'exploitation. Ces investissements sont modélisés pour permettre le maintien de l'hôtel en bon état d'exploitation.
- Il convient de mentionner qu'aucune provision de CapEX n'a été prise en compte dans l'estimation de la « valeur terminale » (2041) de l'avis de valeur à date de maturité du projet (2031).

Hypothèses retenues et méthodologie d'évaluation

Méthodologie fondée sur les Cash Flow Actualisés (2/2)

Méthode fondée sur les Cash-Flows actualisés – DCF

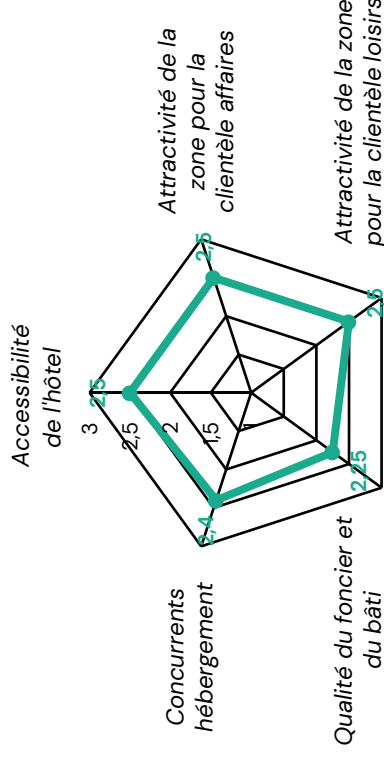
Construction des taux d'actualisation basés sur 3 composantes principales

- (i) Le taux sans risque cristallisé par les taux OAT 10 ans. Ces taux connaissant des variations, une moyenne du taux sur les 6 derniers mois a été retenue (2,61% – Source : Fairness Finance).
- (ii) La prime de risque de marché, reflétant le supplément de risque attribué à un investissement en actions. Cette prime est estimée à 6,61% (source : Analyse Rydge Conseil – Fairness Finance).
- (iii) Un bêta des capitaux propres à dette nulle estimé par Rydge Conseil, sur la base de l'ensemble des paramètres détaillés ci-dessous :

| JW Marriott – Disney Soul | Murs | M&F |
|-------------------------------|-------------|---------------------------------------|
| Taux OAT 10 ans | | 2,61% (i) |
| Prime de risque | | 6,61% (ii) |
| Beta du projet (arrondi) | | 0,85 (iii) |
| Taux d'actualisation | 7,3% | 8,2% (iv) = (i) + (ii) x (iii) |
| Taux de croissance long terme | 2,03% | 2,0% (v) |
| Taux de capitalisation | 5,2% | 6,2% (vi) = (iv) – (v) |

Bêta des capitaux propres à dette nulle

- ✓ Accessibilité de l'établissement : facilité d'accéder à l'établissement, visibilité de l'établissement.
 - ✓ Attractivité pour la clientèle Affaires : capacité de l'établissement à capter cette clientèle.
 - ✓ Attractivité pour la clientèle Loisirs : capacité de l'établissement à capter cette clientèle.
 - ✓ Qualité du foncier de l'établissement : attractivité et situation de l'actif.
 - ✓ Environnement concurrentiel de l'hôtel : intensité et importance de la concurrence, notamment de proximité.
 - ✓ Avis d'expert portant sur la liquidité/réversibilité de l'actif, la maîtrise des Murs et Fonds de commerce, l'exposition à la conjoncture, la capacité de l'exploitant à réaliser les performances d'exploitation prévues dans le plan d'affaires et tenant compte notamment de la structure de coûts des hôtels, de leur taille, de l'historique de leurs performances, et de la cohérence de leur stratégie.
- (iv) Les taux d'actualisation et de capitalisation (vi) des Murs et du Fonds de Commerce de l'établissement (post-rénovation) dans le cadre de ces travaux d'évaluation sont estimés respectivement à 8,2% et 6,2%.
- (v) Le taux de croissance long terme est estimé à 2,0%, correspondant au taux cible communiqué par diverses institutions bancaires (Banque de France, BCE, etc.).



Note : 1 (borne basse) à 3 (borne haute).

Pour la concurrence 3 signifie peu de concurrence / 1 concurrence importante.

Ces critères d'appréciation de l'actif permettent de déterminer le bêta utilisé pour la construction du taux d'actualisation.

Revue du Business Plan (1/3)

Analyse du Business Plan – Projet « Hôtel Bailly 2 Golfs »

Analyse des performances commerciales

– Le chiffre d'affaires total évoluerait progressivement pour atteindre 66 939 k€ HT en 2031 et serait composé des CA suivants :

- / Hébergement (73% du CA total – cohérent avec les ratios observés dans les hôtels 5* « gros porteurs » en France) :
- / Une montée en puissance progressive du taux d'occupation a été modélisée sur trois ans, avec une stabilisation à 77 % en 2031, un niveau cohérent avec les performances des hôtels Disney avant la pandémie de la Covid-19 (81 %) et tenant compte de la capacité envisagée (265 chambres).
- / Le prix moyen s'établirait à 580 € HT en 1^{ère} année et évoluerait pour atteindre 652 € HT en 3^{ème} année, un niveau se situant entre les 1^{er} et 3^{ème} quartiles des prix moyens des hôtels 5* d'Ile-de-France (inflatés à l'horizon 2031^a). Ce niveau de prix moyen reflète également la présence de villas de +100 m² dans l'inventaire.
- / F&B (21% du CA total – cohérent avec les ratios observés dans les hôtels 5* « gros porteurs » en France) :
- / Les chiffres d'affaires F&B ont été modélisés selon des indicateurs (taux de captage, indice de fréquentation, ticket moyen HT) cohérents avec la typologie de l'actif, son positionnement et sa proximité avec Disneyland Paris.
- / Divers (6% du CA total) :
- / Le chiffre d'affaires Divers serait essentiellement porté par l'activité MICE (événements privés, mariages, etc.). Sa proportion et son volume sont cohérents avec la typologie de l'hôtel.

Business Plan d'exploitation – 2029 à 2033

| Business Plan (k€ HT) – Projet Hôtel Bailly 2 Golfs – 265 chambres | | | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Année | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
| Nb. chambres | 265 | 265 | 265 | 265 | 265 |
| Nb. de jours | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 |
| Topline | | | | | |
| Taux d'occupation | 61% | 69% | 77% | 77% | 77% |
| Prix Moyen (€ HT) | 580 € | 615 € | 652 € | 675 € | 699 € |
| RevPar (€ HT) | 357 € | 424 € | 503 € | 521 € | 539 € |
| Chiffre d'affaires | | | | | |
| Hébergement | | | | | |
| Chiffre d'affaires hébergement | 34 514 | 40 975 | 48 645 | 50 348 | 52 110 |
| % du CA total | 71% | 72% | 73% | 73% | 73% |
| F&B | | | | | |
| CA Petit déjeuner | 3 649 | 4 169 | 4 763 | 4 858 | 4 955 |
| CA Minibar & Room Service | 121 | 128 | 136 | 141 | 147 |
| CA Bar & Restauration Piscine | 414 | 449 | 486 | 495 | 505 |
| CA Restaurant All Day | 4 222 | 4 823 | 5 510 | 5 620 | 5 732 |
| CA Restaurant Gastro | 2 562 | 2 926 | 3 343 | 3 410 | 3 478 |
| Chiffre d'affaires F&B | 10 967 | 12 495 | 14 237 | 14 524 | 14 818 |
| % du CA total | 23% | 22% | 21% | 21% | 21% |
| Divers | | | | | |
| CA MICE / Event | 1 711 | 1 814 | 1 922 | 1 999 | 2 079 |
| CA Spa / Fitness | 784 | 1 568 | 1 662 | 1 728 | 1 797 |
| CA Autres | 421 | 446 | 473 | 489 | 507 |
| Chiffre d'affaires Divers | 2 916 | 3 827 | 4 057 | 4 217 | 4 383 |
| % du CA total | 6% | 7% | 6% | 6% | 6% |
| Chiffre d'affaires Total | 48 397 | 57 298 | 66 939 | 69 089 | 71 311 |

Source : Management PULSIM, Statista, Rydge Hospitality

(a) : À titre indicatif, une inflation annuelle de 2 % a été appliquée aux valeurs de 2023 afin d'estimer les prix moyens HT en 2031.

Note : les hôtels du benchmark « Hôtels 5* France gros porteurs » affichent une capacité moyenne de 272 chambres.

Benchmark RYDGE

Données 2023

| | |
|------------------------------------|---|
| TO | Hôtels Disneyland Paris (avant Covid) |
| | 81% |
| | Hôtels 5* Île-de-France |
| PM 2031 ^a Quartile 1 | 430 € HT |
| PM 2031 ^a Quartile 3 | 679 € HT |
| | Répartition CA Hôtels 5* France gros porteurs |
| % Héb. | 71% |
| % F&B | 23% |
| % Divers | 5% |

Revue du Business Plan (2/3)

Analyse du Business Plan – Projet « Hôtel Bailly 2 Golfs »

Analyse des marges opérationnelles

- La marge hébergement évoluerait progressivement pour atteindre 68% du chiffre d'affaires hébergement, un ratio cohérent avec le marché. Les principaux postes de coûts seraient les suivants :
 - ✓ Frais de personnel : ces frais représenteraient 18% du chiffre d'affaires hébergement. Ce ratio s'explique, entre autres, par la capacité importante de l'hôtel, permettant de réaliser des économies d'échelle, et par un prix moyen HT élevé.
 - ✓ Frais OTA : ces frais représenteraient 8 % du CA hébergement, un ratio en ligne avec la moyenne du marché (6-10 %).
- La marge F&B évoluerait progressivement pour atteindre 21% du chiffre d'affaires F&B, un ratio cohérent avec le marché. Les principaux postes de coûts seraient les suivants :
 - ✓ Frais de personnel : ces frais représenteraient 46% du chiffre d'affaires F&B.
 - ✓ Coûts marchandises F&B : ces coûts représenteraient 30% du chiffre d'affaires F&B, soit un niveau cohérent avec le marché.
- La marge Divers évoluerait progressivement pour atteindre 40% du chiffre d'affaires Divers, les principaux coûts étant principalement liés aux frais de personnel.
- La masse salariale totale se stabiliserait à 30 % du chiffre d'affaires total, un ratio légèrement inférieur à la moyenne des hôtels 5* de plus de 150 chambres en France (32 %). Cette optimisation s'expliquerait notamment par la grande capacité de l'hôtel (265 clés), permettant des économies d'échelle sur les frais de personnel.

Business Plan d'exploitation – 2029 à 2033

| Business Plan (k€ HT) – Projet Hôtel Bailly 2 Golfs – 265 chambres | | | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Année | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
| Chiffre d'affaires Total | 48 397 | 57 298 | 66 939 | 69 089 | 71 311 |
| Charges d'exploitation | | | | | |
| Frais de personnel Héb. | 6 714 | 8 280 | 8 942 | 9 210 | 9 487 |
| Blanchisserie | 2 184 | 2 260 | 2 340 | 2 410 | 2 482 |
| Frais OTA | 2 761 | 3 278 | 3 892 | 4 028 | 4 169 |
| Autres frais Héb. | 690 | 714 | 739 | 762 | 784 |
| Marge hébergement | 22 164 | 26 442 | 32 733 | 33 938 | 35 188 |
| % du CA Héb. | 64% | 65% | 67% | 67% | 68% |
| Frais de personnel F&B | 5 889 | 6 460 | 6 589 | 6 721 | 6 855 |
| Coûts march. F&B | 3 290 | 3 749 | 4 271 | 4 357 | 4 445 |
| Autres frais F&B | 326 | 338 | 349 | 360 | 371 |
| Marge F&B | 1 462 | 1 950 | 3 028 | 3 087 | 3 147 |
| % du CA F&B | 13% | 16% | 21% | 21% | 21% |
| Frais de personnel Divers | 1 139 | 1 553 | 1 678 | 1 728 | 1 780 |
| Autres frais Divers | 735 | 760 | 787 | 811 | 835 |
| Marge Divers | 1 042 | 1 514 | 1 592 | 1 678 | 1 768 |
| % du CA Divers | 36% | 40% | 39% | 40% | 40% |
| Marge totale | 24 668 | 29 905 | 37 353 | 38 703 | 40 103 |
| % du CA total | 51% | 52% | 56% | 56% | 56% |
| Masse salariale totale | 16 318 | 19 346 | 20 480 | 21 022 | 21 578 |
| dont sous traitement | 631 | 656 | 682 | 696 | 710 |
| % du CA total | 34% | 34% | 31% | 30% | 30% |

Source : Management PULSIM, Rydge Hospitality

Note : les hôtels du benchmark « Hôtels 5* France gros porteurs » affichent une capacité moyenne de 272 chambres.

Benchmark RYDGE Données 2023

| | |
|------------------------|--------------------------------|
| % Marge Héb. | Hôtels 5* France |
| % Marge F&B | 60-70% |
| % MS | 15-25% |
| | Hôtels 5* France gros porteurs |
| | 32% |

Revue du Business Plan (3/3)

Analyse du Business Plan – Projet « Hôtel Bailly 2 Golfs »

Analyse des charges d'exploitation et du RBE

- Les coûts indirects représenteraient 20% du chiffre d'affaires total de l'hôtel en 2031 et se composeraient principalement de :
 - / Frais administratif : ces charges représenteraient 4% du chiffre d'affaires total, comprenant principalement les fournitures et les frais bancaires.
 - / Marketing & Commercial : ces frais représenteraient 3% du chiffre d'affaires total, dont 1,5 % correspondant aux redevances marketing et de distribution du groupe Marriott.
 - / Energie : ces charges représenteraient 2,4% du chiffre d'affaires total, un ratio en ligne avec la moyenne observée pour les hôtels 5* de plus de 150 clés en France (2,2 %) et les hôtels 5* au niveau national (2,6 %).
- Au total les redevances Marriott représenteraient 4% à 5% du CA Total, soit un niveau normatif.
- Le RBE atteindrait 35 % du chiffre d'affaires total, un niveau cohérent avec la moyenne des hôtels 5* de plus de 150 chambres en France (34 %) et reflétant les performances commerciales dynamiques projetées en lien avec la localisation.
- Les honoraires d'asset management incluent notamment les frais liés au contrôle de gestion et représenterait 3% du chiffre d'affaires total.
- Une réserve FF&E annuelle a été modélisée pour atteindre 4% du chiffre d'affaires à partir de 2032, afin d'assurer le maintien de l'hôtel en bon état d'exploitation.
- Le loyer a été estimé par PULSIM et représenterait 16% du chiffre d'affaires total. Ce loyer est indexé à l'ILC (2,03%/an – INSEE).

Business Plan d'exploitation – 2029 à 2033

| Business Plan (k€-HT) – Projet Hôtel Bailly 2 Golfs – 265 chambres | | | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Année | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
| Chiffre d'affaires Total | 48 397 | 57 298 | 66 939 | 69 089 | 71 311 |
| Coûts indirects | | | | | |
| Frais administratifs | 2 145 | 2 279 | 2 421 | 2 487 | 2 555 |
| Frais de personnel Management | 1 945 | 2 397 | 2 589 | 2 667 | 2 747 |
| Frais marketing | 1 407 | 1 567 | 1 739 | 1 788 | 1 839 |
| dont redevances marketing/distribution | 726 | 859 | 1 004 | 1 036 | 1 070 |
| Frais entretien & maintenance | 1 085 | 1 129 | 1 174 | 1 197 | 1 221 |
| Frais énergie | 1 514 | 1 567 | 1 622 | 1 671 | 1 721 |
| Autres charges | 2 019 | 2 100 | 2 184 | 2 227 | 2 272 |
| Redevance de franchise | 690 | 819 | 1 459 | 1 510 | 2 084 |
| Redevances F&B | 110 | 125 | 214 | 218 | 296 |
| RBE | 13 121 | 17 265 | 23 269 | 24 242 | 24 658 |
| % du CA total | 27% | 30% | 35% | 35% | 35% |
| Honoraires Asset Management | 1 452 | 1 719 | 2 008 | 2 073 | 2 139 |
| Impôts, taxes & Assurances | 1 136 | 1 181 | 1 228 | 1 253 | 1 278 |
| Total Redevances Marriott | 1 526 | 1 804 | 2 677 | 2 765 | 3 450 |
| % du CA total | 3% | 3% | 4% | 4% | 5% |
| EBITDAR | 10 534 | 14 365 | 20 032 | 20 916 | 21 241 |
| % du CA total | 22% | 25% | 30% | 30% | 30% |
| Taxes Foncières | - | 465 | 470 | 474 | 479 |
| Refacturation taxes foncières | - | 465 | 470 | 474 | 479 |
| CVAE | 30 | 40 | 52 | 54 | 56 |
| Loyer | 6 546 | 8 057 | 10 497 | 10 812 | 11 136 |
| Frais de gestion | 65 | 85 | 110 | 113 | 116 |
| EBITDA | 3 892 | 6 183 | 9 373 | 9 937 | 9 933 |
| % du CA total | 8% | 11% | 14% | 14% | 14% |
| FF&E | 484 | 1 146 | 2 008 | 2 764 | 2 852 |
| EBE | 3 408 | 5 037 | 7 365 | 7 174 | 7 081 |
| % du CA total | 7% | 9% | 11% | 10% | 10% |

Source : Management PULSIM, Rydge Hospitality

Note : les hôtels du benchmark « Hôtels 5* France gros porteurs » affichent une capacité moyenne de 272 chambres.

Benchmark RYDGE Données 2023

| | |
|------------------|----------------------------------|
| % Energie | Hôtels 5* France gros porteurs |
| % RBE | 2,2% |
| % RBE | 34% |
| % Energie | Hôtels 5* France avec restaurant |
| % RBE | 2,6% (avec/sans rest.) |
| % RBE | 32% |

Avis de valeur à date d'ouverture du projet (2029)

Projet « Hôtel Bailly 2 Golfs »

Synthèse de l'avis de valeur

- L'avis de valeur des Murs et Fonds de commerce du projet hôtelier « Hôtel Bailly 2 Golfs » est estimé, hors droits de mutation, hors impôts et hors endettement, selon la méthode fondée sur les cash-flows actualisés (DCF).
 - Ainsi, l'avis de valeur des Murs et Fonds de commerce à date d'ouverture du projet (2029) est estimée à **273 811 k€** par chambre, hors droits de mutation, hors impôts et hors endettement.
 - L'avis de valeur des Murs de l'établissement à date d'ouverture du projet (2029) est estimé à **188 174 k€** (69% de la valeur M&F) soit **710 k€ par chambre**, hors droits de mutation, hors impôts et hors endettement. Par déduction entre la valeur M&F et la valeur des Murs, la valeur du Fonds de commerce de l'actif à date d'ouverture du projet est estimée à **85 638 k€** (31% de la valeur M&F).
- ✓ La valeur des Murs est estimée selon la méthode DCF sur la base du loyer communiqué (taux d'effort de 16% en année de croisière, en cohérence avec les moyennes de marché).

| Projection des surplus disponibles (en '000€) | | | | | | | | | | | | |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------------------|--|
| en '000€ | N | N+1 | N+2 | N+3 | N+4 | N+5 | N+6 | N+7 | N+8 | N+9 | Flux normatif | |
| ANNEES | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | Valeur Terminale | |
| Murs & Fonds | | | | | | | | | | | | |
| Recettes totales | 48 397 | 57 298 | 66 939 | 69 089 | 71 311 | 72 737 | 74 192 | 75 676 | 77 189 | 78 733 | 80 307 | |
| EBITDAR | 10 534 | 14 365 | 20 032 | 20 916 | 21 241 | 21 666 | 22 099 | 22 541 | 22 992 | 23 452 | 23 921 | |
| <i>EBITDAR en % du CA</i> | 22% | 25% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | |
| <i>FF&E</i> | 484 | 1 146 | 2 008 | 2 764 | 2 852 | 2 909 | 2 968 | 3 027 | 3 088 | 3 149 | 3 212 | |
| <i>% des recettes totales</i> | 1% | 2% | 3% | 4% | 4% | 4% | 4% | 4% | 4% | 4% | 4% | |
| Surplus disponibles (M&F) | 10 050 | 13 219 | 18 024 | 18 153 | 18 389 | 18 756 | 19 131 | 19 514 | 19 904 | 20 302 | 20 708 | |
| DCF (Murs & Fonds) | 9 660 | 11 741 | 14 791 | 13 764 | 12 883 | 12 141 | 11 443 | 10 784 | 10 164 | 9 579 | | |
| Murs seuls | | | | | | | | | | | | |
| Revenus locatif (Loyer) | 6 546 | 8 057 | 10 497 | 10 812 | 11 136 | 11 363 | 11 594 | 11 829 | 12 070 | 12 315 | 12 565 | |
| Taxes immobilières | 30 | 505 | 522 | 528 | 535 | 545 | 556 | 567 | 579 | 590 | 602 | |
| Surplus disponible (Murs) | 6 516 | 7 552 | 9 975 | 10 284 | 10 602 | 10 817 | 11 037 | 11 262 | 11 491 | 11 725 | 11 963 | |
| DCF (Murs) | 6 291 | 6 798 | 8 372 | 8 046 | 7 734 | 7 357 | 6 998 | 6 657 | 6 333 | 6 024 | | |

| Valeur M&F – DCF | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Murs & Fonds de commerce | |
| Taux d'actualisation | 8,2% |
| Taux de capitalisation | 6,2% |
| Valeur M&F | 273 811 k€ |
| Valeur par clé | 1 033 k€ |

| Valeur murs – DCF | |
|------------------------|-------------------|
| Murs | |
| Taux d'actualisation | 7,3% |
| Taux de capitalisation | 5,2% |
| Valeur Murs | 188 174 k€ |
| Valeur par clé | 710 k€ |
| % Avis de valeur M&F | 69% |

| Valeur fonds de commerce | |
|--------------------------|------------------|
| Fonds de commerce | |
| Valeur Fonds | 85 638 k€ |
| Valeur par clé | 323 k€ |
| % Avis de valeur M&F | 31% |

Avis de valeur à date de maturité du projet (2031)

Projet « Hôtel Bailly 2 Golfs »

Synthèse de l'avis de valeur

- L'avis de valeur des Murs et Fonds de commerce du projet hôtelier « Hôtel Bailly 2 Golfs » est estimé, hors droits de mutation, hors impôts et hors endettement, selon la méthode fondée sur les cash-flows actualisés (DCF).
- Ainsi, l'avis de valeur des Murs et Fonds de commerce à date de maturité du projet (2031) est estimée à **295 659 k€** soit **116 k€ par chambre**, hors droits de mutation, hors impôts et hors endettement.
- L'avis de valeur des Murs de l'établissement à date de maturité du projet (2031) est estimé à **201 437 k€** (68% de la valeur M&F) soit **760 k€ par chambre**, hors droits de mutation, hors impôts et hors endettement. Par déduction entre la valeur M&F et la valeur des Murs, la valeur du Fonds de commerce de l'actif à date d'ouverture du projet est estimée à **94 222 k€** (32% de la valeur M&F).

✓ La valeur des Murs est estimée selon la méthode DCF sur la base du loyer communiqué (taux d'effort de 16% en année de croisière, en cohérence avec les moyennes de marché).

| Projection des surplus disponibles (en '000€) | | | | | | | | | | | | |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------------------|
| en '000€ | N | N+1 | N+2 | N+3 | N+4 | Prév. | Prév. | Prév. | Prév. | Prév. | Prév. | Flux normatif |
| ANNEES | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2040 | Valeur Terminale |
| Murs & Fonds | | | | | | | | | | | | |
| Recettes totales | 66 939 | 69 089 | 71 311 | 72 737 | 74 192 | 75 676 | 77 189 | 78 733 | 80 307 | 81 914 | 81 914 | 83 552 |
| EBITDAR | 20 032 | 20 916 | 21 241 | 21 666 | 22 099 | 22 541 | 22 992 | 23 452 | 23 921 | 24 399 | 24 399 | 24 887 |
| EBITDAR en % du CA | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% |
| FF&E | 2 008 | 2 764 | 2 852 | 2 909 | 2 968 | 3 027 | 3 088 | 3 149 | 3 212 | 3 277 | 3 277 | 3 342 |
| % des recettes totales | 3% | 4% | 4% | 4% | 4% | 4% | 4% | 4% | 4% | 4% | 4% | 4% |
| Surplus disponibles (M&F) | 18 024 | 18 153 | 18 389 | 18 756 | 19 131 | 19 514 | 19 904 | 20 302 | 20 708 | 21 123 | 21 123 | 21 545 |
| DCF (Murs & Fonds) | 17 325 | 16 122 | 15 090 | 14 222 | 13 403 | 12 632 | 11 905 | 11 220 | 10 574 | 9 966 | 9 966 | |
| Murs seuls | | | | | | | | | | | | |
| Revenus locatif (Loyer) | 10 497 | 10 812 | 11 136 | 11 363 | 11 594 | 11 829 | 12 070 | 12 315 | 12 565 | 12 821 | 12 821 | 13 081 |
| Taxes immobilières | 522 | 528 | 535 | 545 | 556 | 567 | 579 | 590 | 602 | 614 | 614 | 626 |
| Surplus disponible (Murs) | 9 975 | 10 284 | 10 602 | 10 817 | 11 037 | 11 262 | 11 491 | 11 725 | 11 963 | 12 206 | 12 206 | 12 455 |
| DCF (Murs) | 9 631 | 9 257 | 8 897 | 8 464 | 8 051 | 7 659 | 7 286 | 6 931 | 6 593 | 6 272 | 6 272 | |

| Valeur M&F – DCF | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Murs & Fonds de commerce | |
| Taux d'actualisation | 8,2% |
| Taux de capitalisation | 6,2% |
| Valeur M&F | 295 659 k€ |
| Valeur par clé | 116 k€ |

| Valeur murs – DCF | |
|------------------------|-------------------|
| Murs | |
| Taux d'actualisation | 7,3% |
| Taux de capitalisation | 5,2% |
| Valeur Murs | 201 437 k€ |
| Valeur par clé | 760 k€ |
| % Avis de valeur M&F | 68% |

| Valeur fonds de commerce | |
|--------------------------|------------------|
| Fonds de commerce | |
| Valeur Fonds | 94 222 k€ |
| Valeur par clé | 356 k€ |
| % Avis de valeur M&F | 32% |

Détermination de la valeur à la signature de l'acte

Détermination de la valeur à la signature de l'acte

Projet « Hôtel Bailly 2 Golfs »

Détermination de la valeur à la signature de l'acte – Septembre 2025

- Afin d'estimer la valeur du projet à la date de signature de l'acte, prévue en septembre 2025, nous avons évalué les prestations réalisées sur la période 2022 à 2024, ainsi que celles prévues entre mars et septembre 2025. Cette analyse s'appuie notamment sur les contrats transmis par le management de PULSIM, l'ordonnance du Tribunal de commerce de Poitiers, ainsi que le protocole d'accord validé par le tribunal (cf. annexes).

Détermination de la valeur des prestations de 2022 à 2024

- La valeur des prestations sur cette période s'élève à **1 300 000 €**, correspondant aux frais liés au foncier réglés entre 2022 et 2024.
- Les contrats internes intitulés « DISNEY 01-NHG – Contrat de concept avant-projet » et « DISNEY 04-NHG – Contrat de cession et transfert des droits », conclus lorsque le projet était porté par l'investisseur précédent, ont été exclus du périmètre de valorisation, car considérés comme déjà engagés.

Détermination de la valeur des prestations en 2025

- Pour les montants liés au foncier, aux travaux, aux frais juridiques et bancaires, ainsi qu'aux honoraires des bureaux d'études, du paysagiste, de l'ingénierie lumière et des FF&E, nous nous sommes appuyés sur les documents PULSIM (cf. annexes)
- Pour les contrats internes (1), un ratio de 60% de frais restant à engager contractuellement (hypothèse de travail PULSIM) a été appliqué aux contrats « DISNEY 02-NHG – Contrat ATH » & « DISNEY 03-NHG – Contrat AMO », représentant un montant total de **3 671 517 €** (60 % x 6 119 195 €) – cf. annexes.
- Pour les contrats externes (2), un ratio de 60% de frais restant à engager contractuellement (hypothèse de travail PULSIM) a été appliqué aux contrats « DISNEY 05 – Architectes – Contrat Maîtrise d'œuvre » & « DISNEY 06 – Studio – Contrat Architecture intérieure », représentant un montant total de **6 948 000 €** (60 % x 11 580 000 €) – cf. annexes.

Détermination de la valeur à la signature de l'acte

- Le ratio entre les dépenses à la date de signature de l'acte et l'investissement total s'élève à **17,01 %**, soit 30 361 832 € sur un investissement global de 178 537 177 €.
- En retenant l'avis de valeur « Murs & Fonds » de 273 811 k€, cela permet d'estimer la valeur à la signature de l'acte à **46 564 k€**.

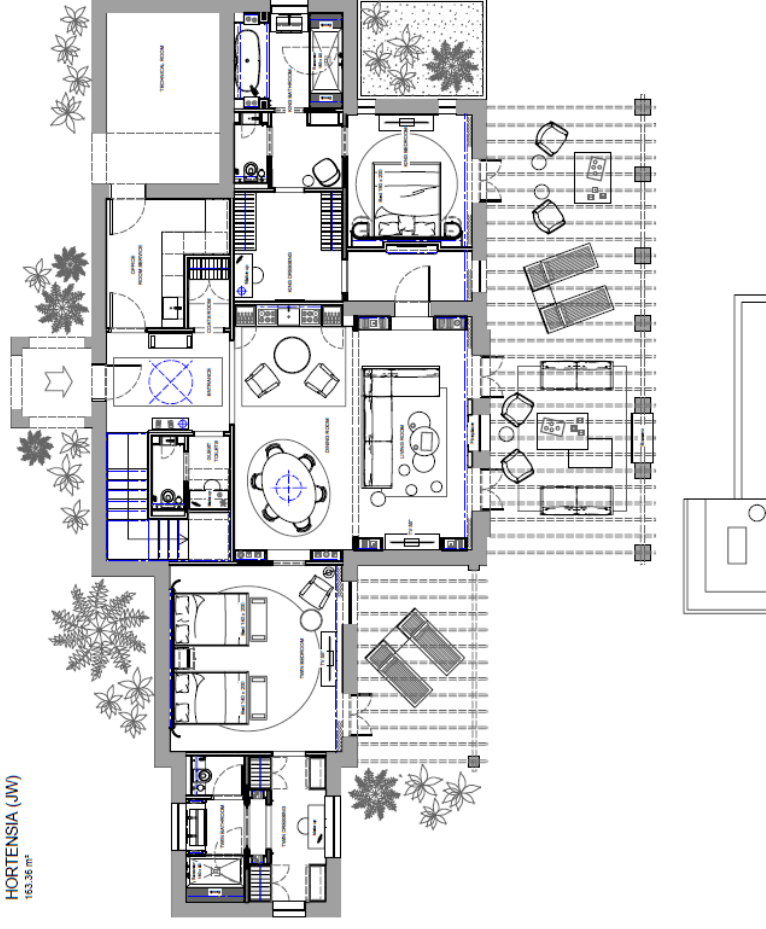
| Estimation de la valeur à la signature de l'acte – Septembre 2025 | |
|---|----------------------|
| Bilan des dépenses à l'acte | Montant |
| Valeur des prestations de 2022 à 2024 | 1 300 000 € |
| dont foncier | 1 300 000 € |
| Coût des prestations en 2025 | 29 061 832 € |
| dont foncier (notaire, enregistrement) | 11 875 500 € |
| 1 dont 60% frais restant à engager contractuellement – Contrat Interne | 3 671 517 € |
| 2 dont 60% frais restant à engager contractuellement – Contrat Externe (MO et archi.) | 6 948 000 € |
| dont travaux | 3 406 240 € |
| dont frais juridiques & banques | 1 950 000 € |
| dont frais bureaux d'études et de contrôles | 204 374 € |
| dont paysagiste et ingénierie lumière | 459 200 € |
| dont décaissement FF&E | 547 000 € |
| Total des prestations 2022 à 2025 | 30 361 832 € |
| Bilan de l'investissement total | |
| 2022-2024 | 1 300 000 € |
| 2025-2028 | 177 237 177 € |
| Investissement total | 178 537 177 € |
| Calcul de la valeur de base | |
| Ratio : Dépenses à l'acte / Investissement total | 17,01% |
| Valeur Murs et Fonds 2029 | 273 811 401 € |
| Valeur à la signature de l'acte (septembre 2025) | 46 564 059 € |

Source : Management PULSIM, Rydge Hospitality

Annexes

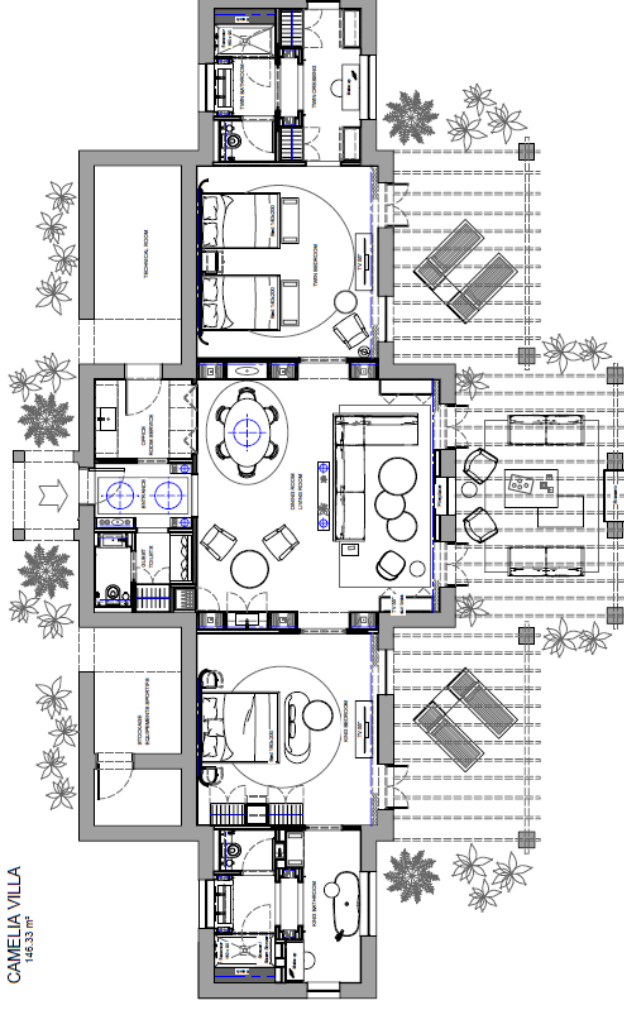
Annexe – Plans des chambres

HORTENSIA (JW)
163,36 m²



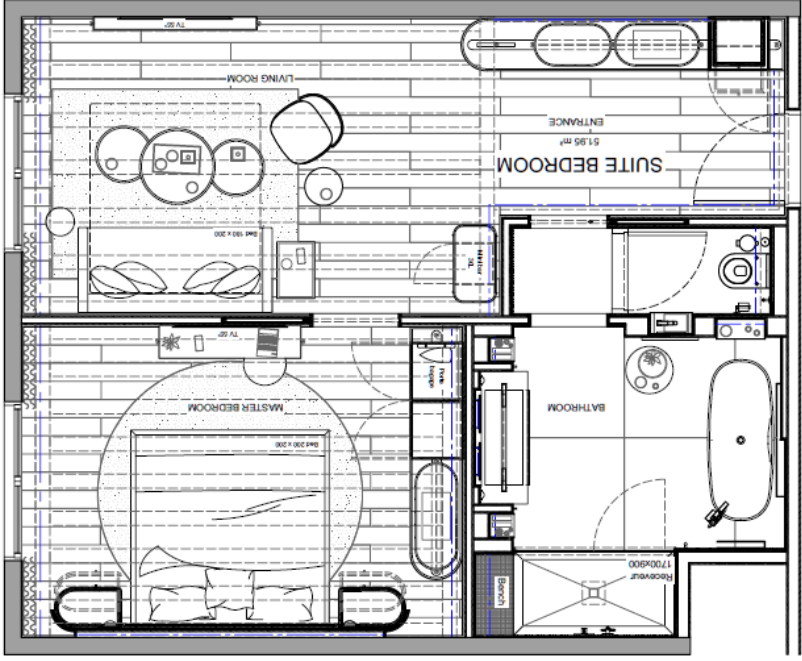
Villa Hortensia

CAMELIA VILLA
146,33 m²

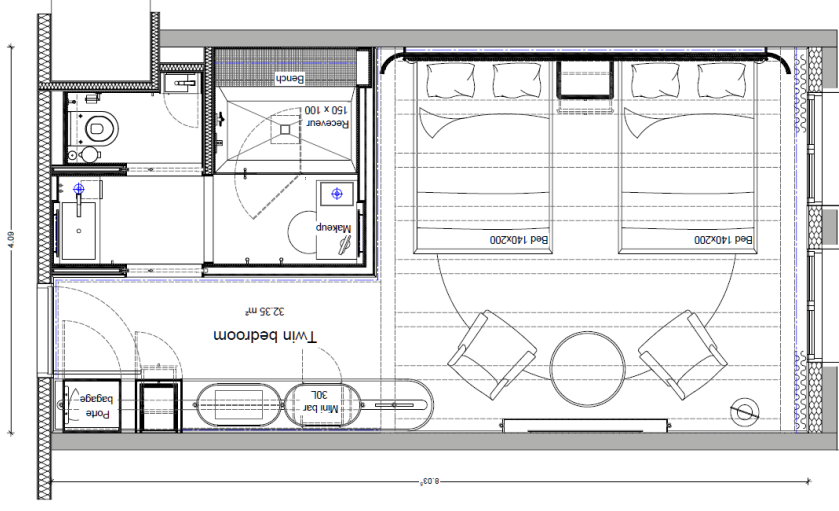


Villa Camelia

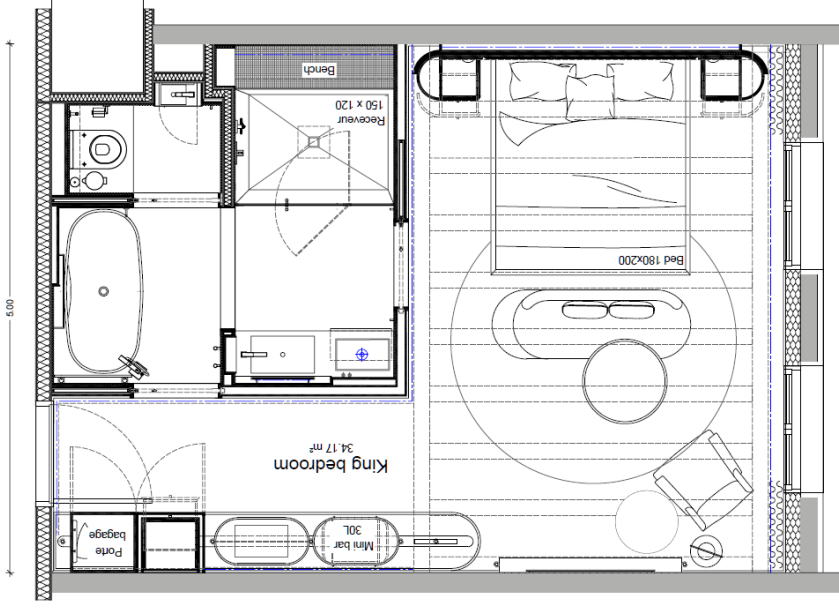
Annexe – Plans des chambres



Suite



Chambre Twin



Chambre King

Annexe – Planning de décaissement sur les murs

| Planning de décaissement sur les murs | | | | | | | |
|---|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------------|
| Mois | 01/03/2025 | 01/04/2025 | 02/05/2025 | 02/06/2025 | 03/07/2025 | 03/08/2025 | 03/09/2025 |
| | Promesse | | | | | | Acte |
| Travaux de construction | 567 707 | 340 624 | 340 624 | 340 624 | 340 624 | 340 624 | 1 135 413 |
| Agencement | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Mobilier | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Equipements | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Matériel | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bureau de contrôle | 0 | 22 708 | 4 542 | 4 542 | 4 542 | 4 542 | 4 542 |
| Paysagiste et ingénierie lumière | 123 000 | 49 200 | 49 200 | 49 200 | 49 200 | 41 000 | 98 400 |
| Coordination travaux | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bureaux d'études | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 158 958 |
| Concept et avant projet | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pilotage opérationnel et AMO du projet | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fees Marriott conception | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Acquisition (charge foncière) | 650 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 11 050 000 |
| Notaires, enregistrement | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 175 500 |
| Assurance | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 65 000 |
| Apporteur achat & Droits | 150 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 350 000 |
| Aléas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sourcing et Montage | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 900 000 |
| Commission de montage banque | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 100 000 |
| Montage juridique et honoraires | 57 750 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 327 250 |
| Préouverture, personnel et formation | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Marketing, Publicité et divers | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total | 1 548 457 € | 412 532 € | 394 366 € | 394 366 € | 394 366 € | 386 166 € | 14 365 063 € |
| Décaissements Murs | 1 548 457 € | 1 960 989 € | 2 355 355 € | 2 749 721 € | 3 144 086 € | 3 530 252 € | 17 895 315 € |
| Décaissements FF&E | | | | | | | 547 000 € |
| Décaissements cumulés Murs et FF&E | | | | | | | 18 442 315 € |

Annexe – Synthèse des contrats

| Synthèse des contrats | |
|---|---------------------|
| Nom du contrat | Montant |
| DISNEY 01-NHG-Contrat de Concept avant projet | 1 378 974 € |
| DISNEY 02-NHG-Contrat ATH | 2 068 460 € |
| DISNEY 03-NHG-Contrat AMO | 4 050 735 € |
| DISNEY 04-NHG-Contrat de Cession et transfert des droits | 3 870 397 € |
| Sous-total montant – Contrat Interne | 11 368 566 € |
| DISNEY 05-ARCHITECTES-Contrat Maîtrise d'œuvre | 9 180 000 € |
| DISNEY 06-STUDIO-Contrat Architecture interieure | 2 400 000 € |
| Sous-total montant – Contrat Externe | 11 580 000 € |
| DISNEY 07-NHG-Ordonnance Tribunal de Commerce | |
| DISNEY 08-NHG-Protocole signé mandataire J. suite accord Tribunal | |

Annexe – Glossaire

TCAM

- Taux de Croissance Annuelle Moyen.

Taux d'occupation des chambres (TO)

- Il s'obtient en divisant le nombre de chambres occupées par le nombre de chambres disponibles.

Prix moyen par chambre louée (PM)

- Il se calcule en divisant le chiffre d'affaires hébergement (hors taxes, service compris) par le nombre de chambres louées.

Revenu Moyen par chambre disponible (RevPAR)

- Il s'obtient en divisant le chiffre d'affaires hébergement (hors taxes, service compris) par le nombre de chambres disponibles sur l'année (nombre de chambres de l'établissement multiplié par le nombre de jours d'ouverture). Il peut également s'obtenir en multipliant le prix moyen par chambre louée par le taux d'occupation.

Chiffre d'Affaires (CA)

- Le chiffre d'affaires total est calculé en additionnant l'ensemble des recettes de l'établissement : les recettes hébergement, restauration, téléphone/fax/multimédia et autres recettes (spa, boutiques, garage, etc.).

Recettes totales par chambre disponible (TrevPAR)

- Le TrevPAR est calculé en divisant le chiffre d'affaires total (hébergement, restauration et autres) par le nombre de chambres disponibles sur la période étudiée. Cet indicateur récapitule ainsi le chiffre d'affaires moyen par chambre disponible.

CAPital EXpenditures (CAPEX)

- Ils correspondent aux investissements consacrés aux rénovations importantes sur les établissements hôteliers.

Furniture, Fixtures & Equipment (FF&E)

- Il s'agit des investissements consacrés aux rénovations légères (mobilier, accessoires et équipements de l'hôtel, etc.).

F&B

- Concerne toutes les activités liées à la restauration dans un hôtel (le ou les restaurants, le ou les bars, le room-service et parfois le service des banquetts).

Autres coûts d'exploitation

- Selon la terminologie du "Uniform System of Accounts for Hotels", elles recouvrent toutes les dépenses d'exploitation directement imputables aux divers départements opérationnels et fonctionnels (administration-gestion, marketing, entretien et travaux, etc.), en dehors des frais des personnel et des coûts sur ventes.

Frais de personnel

- Ils correspondent à l'ensemble des salaires bruts versés, aux charges sociales et salariales afférentes. Ils comportent également les congés payés, les primes et gratifications diverses ainsi que les repas des employés et autres avantages en nature. Selon les principes du "Uniform System of Accounts for Hotels", les frais de personnel se ventilent entre divers départements :

/ Les départements générateurs de chiffre d'affaires, tels que les départements hébergement, restauration, etc.

/ Les départements « centres de coûts » tels que administration-gestion, marketing, entretien et travaux, etc.

- ETP : Equivalent Temps Plein.

Résultat brut d'exploitation (RBE)

- Il correspond, dans le cadre de cette étude, au Gross Operating Profit défini par le "Uniform System of Accounts for Hotels". Il s'agit du résultat brut découlant directement de l'exploitation avant imputation des charges fixes ou de celles résultant du coût du capital (taxe foncière, professionnelle, assurance immeuble, loyer, frais financiers, amortissements, etc.).

Free Cash Flow (FCF)

- Correspond au flux de trésorerie disponibles, ils permettent de mesurer les performances financières d'une entreprise.

Industrie hôtelière française (IHf)

- Etude sur l'industrie hôtelière publiée par Rydge Conseil (47ème édition en 2024)

Éclairer
Entreprendre
Réussir

RYDGE

**RYDGE Conseil vous
remercie pour votre
intérêt et votre
confiance.**

R/DGE

Éclairer
Entreprendre
Réussir

Septembre 2025

Estimation de valeur Murs et Fonds de commerce du projet « Hôtel Bailly 2 Golfs » Addendum

PULSIM SAS

R/DGE
CONSEIL

Introduction

Ce rapport constitue un *addendum*, daté du 25 septembre 2025, à la mission initiale réalisée en avril 2025.

Principales sources d'information

- Les éléments présentés dans cet addendum s'appuient sur le rapport « Avis de valeur – Projet Hôtel Bailly 2 Golfs – Rydgc Hospitality » d'avril 2025 et intègrent l'évolution de la programmation, avec 279 clés contre 265 clés initialement.
- Notre analyse porte sur les documents qui nous ont été transmis par le management de PULSIM, dont :
 - ✓ Les plans et le room mix de l'établissement existant,
 - ✓ Une note de synthèse du projet hôtelier ainsi que le business plan prévisionnel élaboré par PULSIM.
- Nous avons complété ces éléments par des données publiques et institutionnelles notamment en provenance de :
 - ✓ l'INSEE,
 - ✓ Atout France,
 - ✓ Observatoire du tourisme de Seine et Marne.
- Des bases de données propres à RYDGE Hospitality, dont l'Industrie Hôtelière Française (IHf), ont été consultées.
- Dans le cadre de ces travaux, des échanges ont eu lieu avec les équipes de PULSIM sur la configuration du projet ainsi que sur l'analyse des performances commerciales et d'exploitation modélisées.

Limites de nos travaux

- Nous n'avons pas l'obligation de procéder à la mise à jour de notre rapport du fait d'événements ou informations intervenus postérieurement à sa version finale, à l'exception d'une demande spécifique de votre part, qui ferait l'objet d'un avenant à la présente lettre de mission.
- Nous tenons à attirer votre attention sur le fait que les prévisions présentées dans notre rapport dépendent de la validité des hypothèses sur lesquelles elles sont fondées. Ces hypothèses devront être revues et révisées de façon à prendre en considération l'évolution de l'environnement dans lequel évolue le concept de résidence tourisme. Par ailleurs, des différences significatives sont en général constatées entre les prévisions et la réalité, du fait d'événements ou de circonstances qui se déroulent différemment de ce qui est anticipé. En conséquence, nous n'acceptons aucune responsabilité sur la fiabilité de l'information financière prospective contenue dans ce rapport.
- Notre rapport ne pourra pas servir de référence dans un document officiel, public, commercial, ou tout autre accord sans notre consentement écrit préalable. Il ne saurait par conséquent être totalement ou partiellement reproduit sans notre accord écrit préalable.
 - ✓ Néanmoins, ce document pourra être communiqué aux partenaires et conseils juridiques et financiers intervenants sur le montage de l'opération avec PULSIM.

Rappel du contexte et des objectifs de la mission

Contexte et objet

- Rydge Hospitality a été sollicitée dans le cadre d'une mission indépendante ayant pour objectif de procéder à une estimation de la valeur Murs et Fonds de commerce du projet d'hôtel 5*, sous enseigne Marriott, « Hôtel Bailly 2 Golfs », à proximité de Disneyland Paris de **279 chambres (nouvelle programmation immobilière)**.

Principales analyses réalisées

- 1** / Caractéristiques de l'actif et analyse de l'environnement
 - / Présentation de l'actif en projet (room-mix, équipements, restauration, etc.) et des investissements envisagés.
 - / Analyse synthétique de l'environnement de l'établissement : sous-jacents économiques et touristiques, accessibilité et principaux aménagements urbains, économiques et touristiques de la zone.
 - / Cartographie des offres d'hébergement comparables sur la zone d'implantation : concurrence, typologies, positionnements, etc.
 - / Analyse synthétique de la demande : performances commerciales des établissements de la zone d'implantation, selon les informations disponibles (taux d'occupation et prix moyen notamment).

Cf. rapport « Avis de valeur – Projet Hôtel Bailly 2 Golfs – Rydge Hospitality », établi en avril 2025.

- 2** / Revue du Business Plan prévisionnel

- / Revue des principaux indicateurs du Business Plan transmis par rapport au marché de référence : taux d'occupation, prix moyen, volumétrie de chiffre d'affaires, coûts matière, masse salariale, Résultat Brut d'Exploitation, etc.
- / Observations sur les CapEX envisagés et ajustements, au besoin, des projections de flux.

Ces analyses ont été mise à jour via un addendum

- 3** / Estimation de valeur de l'actif

- / A partir de la séquence de cash-flows futurs ainsi définie, estimation de la valeur économique globale des Murs et Fonds de commerce de l'hôtel (méthode DCF).
- / Distinction de la valeur entre les Murs seuls et le Fonds de commerce sur la base du niveau de loyer entre la société d'exploitation et la société détentrice des murs.

Remarques importantes

Responsabilités et clauses de réserves

- Notre analyse est fondée sur l'information disponible dans les bases de données publiques (sites internet des sociétés comparables et bases de données Rydge Conseil). Nous considérerons l'information fournie par ces bases de données comme exacte et sincère. Par conséquent, Rydge Conseil ne pourra être tenu responsable des erreurs ou omissions relatives à ces informations.
- Dans le cadre de la préparation de ce rapport, nos principales sources d'information ont été les documents communiqués par le management de PULSIM SAS. Nos travaux se sont notamment appuyés sur des documents Excel et PDF comprenant le business plan prévisionnel, les investissements prévus et une présentation du projet. Nous n'acceptons aucune responsabilité quant à ces informations. Nous avons indiqué dans le corps de notre document les sources des informations présentées et nous sommes assurés, dans la mesure du possible, que ces dernières étaient cohérentes avec d'autres informations obtenues au cours de nos travaux.
- Nos travaux n'ont pas pour objectif d'émettre une opinion au sens des normes d'audit françaises et internationales (IFAC) sur l'information à laquelle nous avons eu accès. De plus, les procédures que nous réalisons sont différentes de celles que nous mettrions en œuvre dans le cadre d'une mission d'audit ou de revue au sens des normes d'audit françaises et internationales (IFAC).
- Notamment, n'entre pas dans le champ de notre mission d'auditer les informations qui sont mises à notre disposition. Par ailleurs, Rydge Conseil ne pourra être tenu responsable dans le cas où certaines informations capitales ne nous seraient pas communiquées ou ne nous seraient que partiellement communiquées.
- Nous n'assumerons aucune responsabilité quant à des interprétations de la loi ou des contrats. Nous n'avons réalisé aucune vérification de l'exactitude du titre de propriété. Nous supposons que les licences et autorisations d'exercer l'activité sont effectives.
- Rydge Conseil n'intervient pas comme diagnostiqueur, géomètre, architecte, notaire, avocat, juriste : il n'est pas habilité à mesurer ou certifier les surfaces, à mener une étude de faisabilité, ni à mener une analyse approfondie de documents juridiques.
- La désignation juridique et la qualification administrative du bien, un défaut de fonctionnement ou de conformité à la réglementation des installations de quelque nature, les risques naturels, technologiques ou industriels, la nature des sous-sols et la présence de pollution, d'amiante ou de plomb n'engagent pas la responsabilité de Rydge Conseil.
- Nos travaux sont menés sur une base indépendante et nos honoraires ne sont en aucun cas liés aux conclusions desdits travaux.
- Bien que nos conclusions présentent notre meilleure analyse, elles ne doivent en aucun cas engager la responsabilité de Rydge Conseil envers le management de PULSIM SAS, leurs créiteurs ou tierces parties.
- **Notre analyse est fondée sur des paramètres d'évaluation en date de septembre 2025 s'appuyant sur le rapport « Avis de valeur – Projet Hôtel Bailly 2 Golfs – Rydge Hospitality » établi en avril 2025.** Ils tiennent compte des informations complémentaires communiquées, notamment l'évolution de la programmation immobilière, désormais portée à 279 clés contre 265 clés initialement. En conséquence, ce document n'apporte aucune information concernant des éléments d'évaluation à toute autre date.
- Ce document fait référence à des « retraitements Rydge Hospitality ». Ceci signifie que nous avons entrepris, quand cela est indiqué, des analyses de données sous-jacentes pour arriver à l'information présentée.
- Notre assistance et les conclusions que nous pouvons être amenés à formuler sont conditionnées et reposent sur les données quantitatives et qualitatives.

Sommaire

Les contacts pour toute question relative à ce rapport sont :

Stéphane Botz

Associé
Rydge Hospitality
Port : 06 10 23 42 47
sbotz@rydge.fr

Olivia Sichi-Lacroix

Senior Manager
Rydge Hospitality
Port : 06 16 21 48 83
osichi@rydge.fr

Pierre-Emmanuel Rémoieux

Consultant Senior
Rydge Hospitality
Port : 06 22 15 17 73
premoieux@rydge.fr

01 / Synthèse

p. 6

02 / Présentation du projet

p. 10

03 / Revue du Business Plan et avis de valeur du projet

p. 13

04 / Annexes

p. 22

Synthèse

Synthèse (1/3)

Avis de valeur du projet hôtelier – Hôtel Bailly 2 Golfs – Nouvelle programmation

Avis de valeur du projet à date d'ouverture (2029) – Méthodologie des cash-flows actualisés (DCF)

– L'avis de valeur des Murs et Fonds de commerce du projet hôtelier « Hôtel Bailly 2 Golfs » à date d'ouverture (2029) est estimé, à **309 199 k€** soit **1 108 k€** par chambre, hors droits de mutation, hors impôts et hors endettement.

Avis de valeur du projet à date de maturité (2031) – Méthodologie des cash-flows actualisés (DCF)

– L'avis de valeur des Murs et Fonds de commerce du projet hôtelier « Hôtel Bailly 2 Golfs » à date de maturité (2031) est estimé, à **333 664 k€** soit **1 196 k€** par chambre, hors droits de mutation, hors impôts et hors endettement.

Synthèse (2/3)

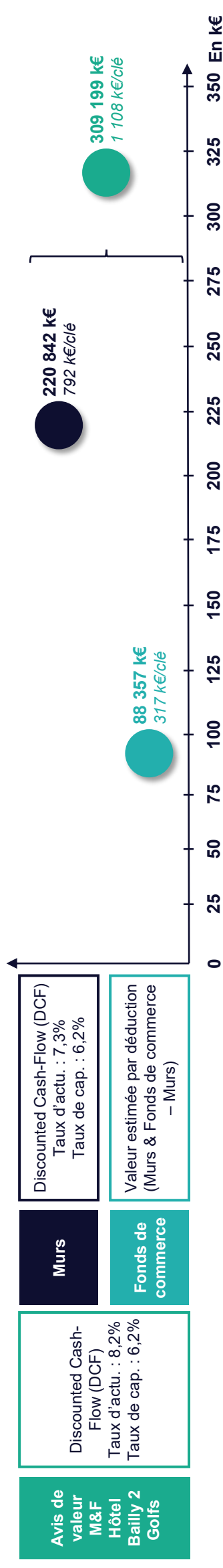
Avis de valeur du projet à date d'ouverture – Hôtel Bailly 2 Golfs – Nouvelle programmation

Synthèse de l'avis de valeur

Cet avis de valeur tient compte de l'évolution de la programmation immobilière et opérationnelle, soit 279 chambres & suites.

- L'avis de valeur des Murs et Fonds de commerce du projet hôtelier « Hôtel Bailly 2 Golfs » est estimé, hors droits de mutation, hors impôts et hors endettement, selon la méthode fondée sur les cash-flows actualisés (DCF).
- Ainsi, l'avis de valeur des Murs et Fonds de commerce à date d'ouverture du projet (2029) est estimée à **309 199 k€ soit 1 108 k€ par chambre**, hors droits de mutation, hors impôts et hors endettement.
- L'avis de valeur des Murs de l'établissement à date d'ouverture du projet (2029) est estimé à **220 842 k€** (71% de la valeur M&F) soit **792 k€ par chambre**, hors droits de mutation, hors impôts et hors endettement. Par déduction entre la valeur M&F et la valeur des Murs, la valeur du Fonds de commerce de l'actif à date d'ouverture du projet est estimée à **88 357 k€** (29% de la valeur M&F).

✓ La valeur des Murs est estimée selon la méthode DCF sur la base du loyer communiqué (taux d'effort de 17% en année de croisière, en cohérence avec les moyennes de marché).



Synthèse (3/3)

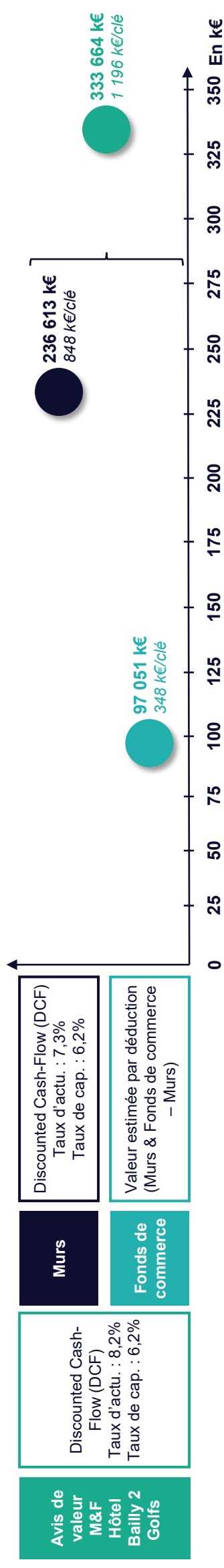
Avis de valeur du projet à date de maturité – Hôtel Bailly 2 Golfs – Nouvelle programmation

Synthèse de l'avis de valeur

Cet avis de valeur tient compte de l'évolution de la programmation immobilière et opérationnelle, soit 279 chambres & suites.

- L'avis de valeur des Murs et Fonds de commerce du projet hôtelier « Hôtel Bailly 2 Golfs » est estimé, hors droits de mutation, hors impôts et hors endettement, selon la méthode fondée sur les cash-flows actualisés (DCF).
- Ainsi, l'avis de valeur des Murs et Fonds de commerce à date de maturité du projet (2031) est estimée à **333 664 k€ soit 1 196 k€ par chambre**, hors droits de mutation, hors impôts et hors endettement.
- L'avis de valeur des Murs de l'établissement à date de maturité du projet (2031) est estimé à **236 613 k€** (71% de la valeur M&F) soit **848 k€ par chambre**, hors droits de mutation, hors impôts et hors endettement. Par déduction entre la valeur M&F et la valeur des Murs, la valeur du Fonds de commerce de l'actif à date d'ouverture du projet est estimée à **97 051 k€** (29% de la valeur M&F).

✓ La valeur des Murs est estimée selon la méthode DCF sur la base du loyer communiqué (taux d'effort de 17% en année de croisière, en cohérence avec les moyennes de marché).



Présentation du projet

Présentation du projet

Projet « Hôtel Bailly 2 Golfs » – JW Marriott 5* – Nouvelle programmation

Description des services

- Le projet « Hôtel Bailly 2 Golfs » sera un établissement classé 5 étoiles de **279** chambres (nouvelle programmation), situé au sein du Golf Paris Val d'Europe, à proximité du Parc de Disneyland Paris. Cet établissement sera exploité avec l'enseigne JW Marriott du groupe Marriott (Term Sheet signé en septembre 2022).

- L'établissement commercialisera **279** chambres (nouvelle programmation), réparties sur 3 étages de la manière suivante :

- / 101 chambres King de 37m² ;
- / 130 chambres Twin de 37m² ;
- / 36 suites de 56m² ;
- / 11 villas de 115 m² ;
- / 1 villa JW de 160 m².

- Certaines chambres disposeront de terrasses et balcons avec une vue dégagée sur un parc, offrant un cadre privilégié propice à la détente et à la déconnexion.
- Les suites du projet se distingueront par leurs piscines privées, un élément différenciant par rapport à l'offre hôtelière existante.
- Par ailleurs, nous comprenons qu'un partenariat avec Disney est en cours de négociation afin de commercialiser les chambres du projet sur la plateforme de réservation de Disney.

General

Chambres

Visuels du projet



Présentation du projet

Projet « Hôtel Bailly 2 Golfs » – JW Marriott 5* – Nouvelle programmation

Description des services

- L'hôtel proposera cinq points de restauration répartis sur le site comme suit :
 - / Restaurant All Day : 324 places, dont 50 en extérieur ;
 - / Restaurant gastronomique : 198 places, dont 50 en extérieur ;
 - / Bar Atmosphère : 126 places, dont 24 en extérieur ;
 - / JW Lounge : 40 places ;
 - / Boulangerie : 79 places, dont 41 en extérieur.

F&B

- L'hôtel disposera de plusieurs centres de profit annexes :
 - / Espaces de séminaires : 120 places assises réparties dans trois salles modulables ;
 - / Espace bien-être : cabines de massage, 2 piscines (intérieure et extérieure), un espace fitness, un salon de coiffure et une ongleserie ;
 - / Boutique Disney : 75 m² ;
 - / Kids Club : 100 m² d'espaces ludiques adaptés aux enfants ;
 - / Espaces de loisirs extérieurs : terrains de tennis, pétanque, aire de jeux pour enfants ;
 - / Parking : 300 places pour les clients et visiteurs.

Autres

Visuels du projet



Sources : management PULSIM, retraitement Rydge Hospitality

Revue du Business Plan et avis de valeur du projet

Hypothèses retenues et méthodologie d'évaluation

Hypothèses générales

- **Le Business Plan analysé tient compte de l'évolution de la programmation immobilière et opérationnelle, avec 279 chambres & suites prévues contre 265 initialement.**
- Le Business Plan des 5 premières années du projet « Hôtel Bailly 2 Golfs » a été communiqué par le management de la société PULSIM. Le Business Plan a été analysé par Rydge Hospitality sur la base du positionnement envisagé, de l'analyse de marché réalisée et des ratios de performances de référence observés. Plusieurs ajustements ont été réalisés et partagés avec le management de PULSIM.
- Le Business ajusté par Rydge Hospitality a été validé par le management de PULSIM.
- A partir de la 6^{ème} année d'exploitation, les projections commerciales et d'exploitation ont été effectuées par Rydge Hospitality sur la base d'un taux d'inflation prévisionnel long terme à 2%, en ligne avec les objectifs communiqués par la Banque de France et la Banque Centrale Européenne.
- Le loyer a été transmis par le management de la société PULSIM et provient du Business Plan.

Hypothèses retenues et méthodologie d'évaluation

Méthodologie fondée sur les Cash Flow Actualisés (1/2)

Méthode fondée sur les Cash-Flows actualisés – DCF

- La valeur globale du bien est estimée, à titre indicatif dans ces travaux d'analyse, d'après la méthode des Discounted Cash-Flows (DCF).
- La méthode DCF est une méthode d'évaluation intrinsèque qui permet d'estimer la valeur d'entreprise (ou valeur de marché de l'actif économique) d'une société. Fondée sur l'actualisation des flux de trésorerie disponibles (« Free Cash Flows to the Firm ») futurs générés par la société au taux de rentabilité exigé par l'ensemble des pourvoyeurs de fonds, elle est obtenue par addition :
 - ✓ d'une part, de la valeur actualisée des flux de trésorerie attendus sur un horizon de prévisions explicite et,
 - ✓ d'autre part, de la valeur actualisée du portefeuille d'activités de la société étudiée à l'issue de la période de prévisions (couramment appelée « valeur terminale » ou « valeur de continuité »).
- Afin de définir la valeur résiduelle intrinsèque globale en fin de période, selon la formule de Gordon Shapiro, le Cash Flow de croisière est capitalisé à un taux de capitalisation correspondant au taux d'actualisation duquel est déduit le taux de croissance long terme. Le taux de croissance long terme est estimé à 2,0%, correspondant au taux cible communiqué par diverses institutions bancaires (Banque de France, BCE,...). Les cash flows intègrent des charges de renouvellement d'investissement estimées à un pourcentage des recettes totales.
- En lien avec l'état neuf de l'hôtel, des provisions FF&E annuelles ont été progressivement intégrées à hauteur de 1% en 1^{ère}, 2% en 2^{ème}, 3% en 3^{ème} année, puis 4% à partir de la 4^{ème} année d'exploitation. Ces investissements sont modélisés pour permettre le maintien de l'hôtel en bon état d'exploitation.
- Il convient de mentionner qu'aucune provision de CapEX n'a été prise en compte dans l'estimation de la « valeur terminale » (2041) de l'avis de valeur à date de maturité du projet (2031).
- **L'avis de valeur de ce rapport tient compte de l'évolution de la programmation immobilière et opérationnelle, avec 279 chambres & suites prévues contre 265 initialement.**

Hypothèses retenues et méthodologie d'évaluation

Méthodologie fondée sur les Cash Flow Actualisés (2/2)

Méthode fondée sur les Cash-Flows actualisés – DCF

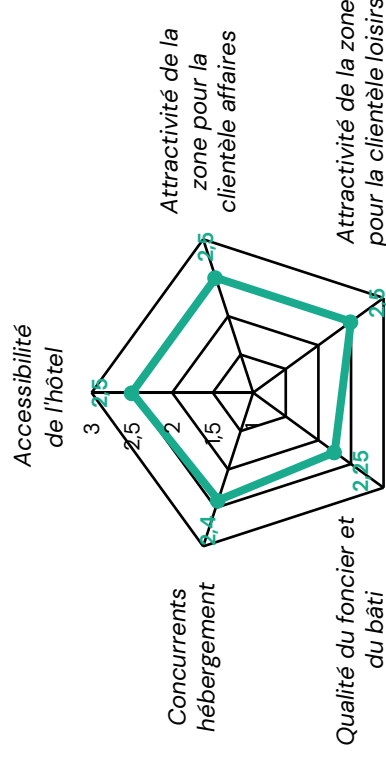
Construction des taux d'actualisation basés sur 3 composantes principales

- (i) Le taux sans risque cristallisé par les taux OAT 10 ans. Ces taux connaissant des variations, une moyenne du taux sur les 6 derniers mois a été retenue (2,61% – Source : Fairness Finance).
- (ii) La prime de risque de marché, reflétant le supplément de risque attribué à un investissement en actions. Cette prime est estimée à 6,61% (source : Analyse Rydge Conseil – Fairness Finance).
- (iii) Un bêta des capitaux propres à dette nulle estimé par Rydge Conseil, sur la base de l'ensemble des paramètres détaillés ci-dessous :

| JW Marriott – Disney Soul | Murs | M&F |
|-------------------------------|-------------|---------------------------------------|
| Taux OAT 10 ans | | 2,61% (i) |
| Prime de risque | | 6,61% (ii) |
| Beta du projet (arrondi) | | 0,85 (iii) |
| Taux d'actualisation | 7,3% | 8,2% (iv) = (i) + (ii) x (iii) |
| Taux de croissance long terme | 2,03% | 2,0% (v) |
| Taux de capitalisation | 5,2% | 6,2% (vi) = (iv) – (v) |

Bêta des capitaux propres à dette nulle

- ✓ Accessibilité de l'établissement : facilité d'accéder à l'établissement, visibilité de l'établissement.
- ✓ Attractivité pour la clientèle Affaires : capacité de l'établissement à capter cette clientèle.
- ✓ Attractivité pour la clientèle Loisirs : capacité de l'établissement à capter cette clientèle.
- ✓ Qualité du foncier de l'établissement : attractivité et situation de l'actif.
- ✓ Environnement concurrentiel de l'hôtel : intensité et importance de la concurrence, notamment de proximité.
- ✓ Avis d'expert portant sur la liquidité/réversibilité de l'actif, la maîtrise des Murs et Fonds de commerce, l'exposition à la conjoncture, la capacité de l'exploitant à réaliser les performances d'exploitation prévues dans le plan d'affaires et tenant compte notamment de la structure de coûts des hôtels, de leur taille, de l'historique de leurs performances, et de la cohérence de leur stratégie.
- (iv) Les taux d'actualisation et de capitalisation (vi) des Murs et du Fonds de Commerce de l'établissement (post-rénovation) dans le cadre de ces travaux d'évaluation sont estimés respectivement à 8,2% et 6,2%.
- (v) Le taux de croissance long terme est estimé à 2,0%, correspondant au taux cible communiqué par diverses institutions bancaires (Banque de France, BCE, etc.).



Note : 1 (borne basse) à 3 (borne haute).

Pour la concurrence 3 signifie peu de concurrence / 1 concurrence importante.

Ces critères d'appréciation de l'actif permettent de déterminer le bêta utilisé pour la construction du taux d'actualisation.

Revue du Business Plan (1/3)

Analyse du Business Plan – Projet « Hôtel Bailly 2 Golfs » – Nouvelle programmation

Analyse des performances commerciales

Ce Business Plan tient compte de l'évolution de la programmation immobilière et opérationnelle, soit 279 chambres & suites.

- Le chiffre d'affaires total évoluerait progressivement pour atteindre 71 583 k€ HT en 2031 et serait composé des CA suivants :
- ✓ Hébergement (74% du CA total – cohérent avec les ratios observés dans les hôtels 5* « gros porteurs » en France) :
- ✓ Une montée en puissance progressive du taux d'occupation a été modélisée sur trois ans, avec une stabilisation à 77 % en 2031, un niveau cohérent avec les performances des hôtels Disney avant la pandémie de la Covid-19 (81 %) et tenant compte de la capacité envisagée (279 chambres).
- ✓ Le prix moyen s'établirait à 606 € HT en 1^{ère} année et évoluerait pour atteindre 681 € HT en 3^{ème} année, un niveau correspondant au 3^{ème} quartile des prix moyens des hôtels 5* d'Ile-de-France (inflatis à l'horizon 2031^a). Ce niveau de prix moyen reflète également la présence de villas de +100 m² dans l'inventaire.
- ✓ F&B (21% du CA total – cohérent avec les ratios observés dans les hôtels 5* « gros porteurs » en France) :
- ✓ Les chiffres d'affaires F&B ont été modélisés selon des indicateurs (taux de captage, indice de fréquentation, ticket moyen HT) cohérents avec la typologie de l'actif, son positionnement et sa proximité avec Disneyland Paris.
- ✓ Divers (5% du CA total – cohérent avec les ratios observés dans les hôtels 5* « gros porteurs » en France) :
- ✓ Le chiffre d'affaires Divers serait essentiellement porté par l'activité MICE. Sa proportion et son volume sont cohérents avec la typologie de l'hôtel.

Business Plan d'exploitation – 2029 à 2033

| Business Plan (k€ HT) – Projet Hôtel Bailly 2 Golfs – 279 chambres | | | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Année | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
| Nb. chambres | 279 | 279 | 279 | 279 | 279 |
| Nb. de jours | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 |
| Topline | | | | | |
| Taux d'occupation | 61% | 68% | 77% | 77% | 77% |
| Prix Moyen (€ HT) | 606 € | 643 € | 681 € | 705 € | 730 € |
| RevPar (€ HT) | 370 € | 440 € | 522 € | 540 € | 559 € |
| Chiffre d'affaires Hébergement | | | | | |
| Chiffre d'affaires Hébergement | 37 720 | 44 781 | 53 164 | 55 025 | 56 950 |
| % du CA total F&B | 73% | 73% | 74% | 74% | 75% |
| CA Petit déjeuner | 3 818 | 4 362 | 4 983 | 5 083 | 5 184 |
| CA Minibar & Room Service | 127 | 135 | 143 | 149 | 155 |
| CA Bar & Restauration Piscine | 414 | 451 | 489 | 498 | 508 |
| CA Restaurant All Day | 4 417 | 5 046 | 5 765 | 5 880 | 5 998 |
| CA Restaurant Gastro | 2 680 | 3 062 | 3 498 | 3 568 | 3 639 |
| Chiffre d'affaires F&B | 11 457 | 13 056 | 14 878 | 15 178 | 15 484 |
| % du CA total Divers | 22% | 21% | 21% | 21% | 20% |
| CA MICE / Event | 1 821 | 1 930 | 2 046 | 2 127 | 2 213 |
| CA Spa / Fitness | 533 | 1 066 | 1 130 | 1 175 | 1 222 |
| CA Autres | 326 | 345 | 366 | 379 | 392 |
| Chiffre d'affaires Divers | 2 679 | 3 341 | 3 541 | 3 681 | 3 827 |
| % du CA total Divers | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% |
| Chiffre d'affaires Total | 51 856 | 61 177 | 71 583 | 73 884 | 76 261 |

Source : Management PULSIM, Statista, Rydge Hospitality

(a) : À titre indicatif, une inflation annuelle de 2 % a été appliquée aux valeurs de 2023 afin d'estimer les prix moyens HT en 2031.

Note : les hôtels du benchmark « Hôtels 5* France gros porteurs » affichent une capacité moyenne de 272 chambres.

Benchmark RYDGE Données 2023

| | |
|---|---|
| TO | Hôtels Disneyland Paris (avant Covid) |
| | 81% |
| | Hôtels 5* Île-de-France |
| PM 2031^a Quartile 1 | 430 € HT |
| PM 2031^a Quartile 3 | 679 € HT |
| | Répartition CA Hôtels 5* France gros porteurs |
| % Héb. | 71% |
| % F&B | 23% |
| % Divers | 5% |

Revue du Business Plan (2/3)

Analyse du Business Plan – Projet « Hôtel Bailly 2 Golfs » – Nouvelle programmation

Analyse des marges opérationnelles

- La marge hébergement évoluerait progressivement pour atteindre 69% du chiffre d'affaires hébergement, un ratio cohérent avec le marché. Les principaux postes de coûts seraient les suivants :
 - / Frais de personnel : ces frais représenteraient 17% du chiffre d'affaires hébergement. Ce ratio s'explique, entre autres, par la capacité importante de l'hôtel, permettant de réaliser des économies d'échelle, et par un prix moyen HT élevé.
 - / Frais OTA : ces frais représenteraient 8 % du CA hébergement, un ratio en ligne avec la moyenne du marché (6-10 %).
- La marge F&B évoluerait progressivement pour atteindre 21% du chiffre d'affaires F&B, un ratio cohérent avec le marché. Les principaux postes de coûts seraient les suivants :
 - / Frais de personnel : ces frais représenteraient 46% du chiffre d'affaires F&B.
 - / Coûts marchandises F&B : ces coûts représenteraient 30% du chiffre d'affaires F&B, soit un niveau cohérent avec le marché.
- La marge Divers évoluerait progressivement pour atteindre 41% du chiffre d'affaires Divers, les principaux coûts étant principalement liés aux frais de personnel.
- La masse salariale totale se stabiliserait à 29 % du chiffre d'affaires total, un ratio légèrement inférieur à la moyenne des hôtels 5* de plus de 150 chambres en France (32 %). Cette optimisation s'expliquerait notamment par la grande capacité de l'hôtel (279 clés), permettant des économies d'échelle sur les frais de personnel.

Business Plan d'exploitation – 2029 à 2033

| Business Plan (k€ HT) – Projet Hôtel Bailly 2 Golfs – 279 chambres | | | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Année | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
| Chiffre d'affaires Total | 51 856 | 61 177 | 71 583 | 73 884 | 76 261 |
| Charges d'exploitation | | | | | |
| Frais de personnel Héb. | 7 143 | 8 640 | 9 310 | 9 585 | 9 869 |
| Blanchisserie | 2 373 | 2 456 | 2 542 | 2 618 | 2 697 |
| Frais OTA | 3 018 | 3 582 | 4 253 | 4 402 | 4 556 |
| Autres frais Héb. | 754 | 781 | 808 | 832 | 857 |
| Marge hébergement | 24 431 | 29 322 | 36 251 | 37 587 | 38 971 |
| % du CA Héb. | 65% | 65% | 68% | 68% | 68% |
| Frais de personnel F&B | 6 152 | 6 749 | 6 884 | 7 022 | 7 162 |
| Coûts march. F&B | 3 437 | 3 917 | 4 463 | 4 553 | 4 645 |
| Autres frais F&B | 341 | 353 | 365 | 376 | 387 |
| Marge F&B | 1 527 | 2 037 | 3 165 | 3 226 | 3 289 |
| % du CA F&B | 13% | 16% | 21% | 21% | 21% |
| Frais de personnel Divers | 956 | 1 268 | 1 369 | 1 411 | 1 453 |
| Autres frais Divers | 700 | 724 | 749 | 772 | 795 |
| Marge Divers | 1 024 | 1 349 | 1 422 | 1 499 | 1 579 |
| % du CA Divers | 38% | 40% | 40% | 41% | 41% |
| Marge totale | 26 983 | 32 707 | 40 838 | 42 312 | 43 839 |
| % du CA total | 52% | 53% | 57% | 57% | 57% |
| Masse salariale totale | 16 871 | 19 757 | 20 883 | 21 430 | 21 991 |
| dont sous traitement | 675 | 702 | 731 | 745 | 760 |
| % du CA total | 33% | 32% | 29% | 29% | 29% |

Source : Management PULSIM, Rydge Hospitality

Note : les hôtels du benchmark « Hôtels 5* France gros porteurs » affichent une capacité moyenne de 272 chambres.

Benchmark RYDGE Données 2023

| | |
|------------------------|--------------------------------|
| % Marge Héb. | Hôtels 5* France |
| % Marge F&B | 60-70% |
| % MS | 15-25% |
| | Hôtels 5* France gros porteurs |
| | 32% |

Revue du Business Plan (3/3)

Analyse du Business Plan – Projet « Hôtel Bailly 2 Golfs » – Nouvelle programmation

Analyse des charges d'exploitation et du RBE

- Les coûts indirects représenteraient 20% du chiffre d'affaires total de l'hôtel en 2031 et se composeraient principalement de :
 - / Frais administratif : ces charges représenteraient 4% du chiffre d'affaires total, comprenant principalement les fournitures et les frais bancaires.
 - / Marketing & Commercial : ces frais représenteraient 3% du chiffre d'affaires total, dont 1,5 % correspondant aux redevances marketing et de distribution du groupe Marriott.
 - / Energie : ces charges représenteraient 2,4% du chiffre d'affaires total, un ratio en ligne avec la moyenne observée pour les hôtels 5* de plus de 150 clés en France (2,2 %) et les hôtels 5* au niveau national (2,6 %).
- Au total les redevances Marriott représenteraient 4% à 5% du CA Total, soit un niveau normatif.
- Le RBE atteindrait 36 % du chiffre d'affaires total, un niveau cohérent avec la moyenne des hôtels 5* de plus de 150 chambres en France (34 %) et reflétant les performances commerciales dynamiques projetées en lien avec la localisation.
- Les honoraires d'asset management incluent notamment les frais liés au contrôle de gestion et représenterait 3% du chiffre d'affaires total.
- Une réserve FF&E annuelle a été modélisée pour atteindre 4% du chiffre d'affaires à partir de 2032, afin d'assurer le maintien de l'hôtel en bon état d'exploitation.
- Le loyer a été estimé par PULSIM et représenterait 17% du chiffre d'affaires total. Ce loyer est indexé à l'ILC (2,03%/an – INSEE).

Business Plan d'exploitation – 2029 à 2033

| Business Plan (k€ HT) – Projet Hôtel Bailly 2 Golfs – 279 chambres | | | | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--|
| Année | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | |
| Chiffre d'affaires Total | 51 856 | 61 177 | 71 583 | 73 884 | 76 261 | |
| Coûts indirects | | | | | | |
| Frais administratifs | 2 297 | 2 439 | 2 591 | 2 661 | 2 734 | |
| Frais de personnel Management | 1 945 | 2 397 | 2 589 | 2 667 | 2 747 | |
| Frais marketing | 1 507 | 1 675 | 1 861 | 1 913 | 1 967 | |
| dont redevances marketing/distribution | 778 | 918 | 1 074 | 1 108 | 1 144 | |
| Frais entretien & maintenance | 1 162 | 1 208 | 1 257 | 1 282 | 1 307 | |
| Frais énergie | 1 621 | 1 678 | 1 737 | 1 789 | 1 842 | |
| Autres charges | 2 161 | 2 248 | 2 338 | 2 385 | 2 432 | |
| Redevance de franchise | 754 | 896 | 1 595 | 1 651 | 2 278 | |
| Redevances F&B | 115 | 131 | 223 | 228 | 310 | |
| RBE | 14 745 | 19 333 | 25 918 | 26 992 | 27 461 | |
| % du CA total | 28% | 32% | 36% | 37% | 36% | |
| Honoraires Asset Management | 1 556 | 1 835 | 2 147 | 2 217 | 2 288 | |
| Impôts, taxes & Assurances | 1 216 | 1 264 | 1 315 | 1 341 | 1 368 | |
| Total Redevances Marriott | 1 647 | 1 944 | 2 892 | 2 987 | 3 732 | |
| % du CA total | 3% | 3% | 4% | 4% | 5% | |
| EBITDAR | 11 974 | 16 234 | 22 456 | 23 434 | 23 805 | |
| % du CA total | 23% | 27% | 31% | 32% | 31% | |
| Taxes Foncières | - | 465 | 470 | 474 | 479 | |
| Refacturation taxes foncières | - | 465 | 470 | 474 | 479 | |
| CVAE | 36 | 47 | 61 | 63 | 65 | |
| Loyer | 7 635 | 9 396 | 12 242 | 12 609 | 12 988 | |
| Frais de gestion | 76 | 99 | 127 | 131 | 135 | |
| EBITDA | 4 226 | 6 692 | 10 025 | 10 631 | 10 618 | |
| % du CA total | 8% | 11% | 14% | 14% | 14% | |
| FF&E | 519 | 1 224 | 2 147 | 2 955 | 3 050 | |
| EBE | 3 708 | 5 469 | 7 878 | 7 676 | 7 568 | |
| % du CA total | 7% | 9% | 11% | 10% | 10% | |

Source : Management PULSIM, Rydge Hospitality

Note : les hôtels du benchmark « Hôtels 5* France gros porteurs » affichent une capacité moyenne de 272 chambres.

Benchmark RYDGE Données 2023

| | |
|------------------|----------------------------------|
| % Energie | Hôtels 5* France gros porteurs |
| % RBE | 2,2% |
| % RBE | 34% |
| % Energie | Hôtels 5* France avec restaurant |
| % RBE | 2,6% (avec/sans rest.) |
| % RBE | 32% |

Avis de valeur à date d'ouverture du projet (2029)

Projet « Hôtel Bailly 2 Golfs » – Nouvelle programmation

Synthèse de l'avis de valeur

Cet avis de valeur tient compte de l'évolution de la programmation immobilière et opérationnelle, soit 279 chambres & suites.

- L'avis de valeur des Murs et Fonds de commerce du projet hôtelier « Hôtel Bailly 2 Golfs » est estimé, hors droits de mutation, hors impôts et hors endettement, selon la méthode fondée sur les cash-flows actualisés (DCF).
- Ainsi, l'avis de valeur des Murs et Fonds de commerce à date d'ouverture du projet (2029) est estimée à **309 199 k€ soit 1 108 k€ par chambre**, hors droits de mutation, hors impôts et hors endettement.
- L'avis de valeur des Murs de l'établissement à date d'ouverture du projet (2029) est estimé à **220 842 k€** (71% de la valeur M&F) soit **792 k€ par chambre**, hors droits de mutation, hors impôts et hors endettement. Par déduction entre la valeur M&F et la valeur des Murs, la valeur du Fonds de commerce de l'actif à date d'ouverture du projet est estimée à **88 357 k€** (29% de la valeur M&F).

✓ La valeur des Murs est estimée selon la méthode DCF sur la base du loyer communiqué (taux d'effort de 17% en année de croisière, en cohérence avec les moyennes de marché).

| Projection des surplus disponibles (en '000€) | | | | | | | | | | | |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------------------|
| en '000€ | N | N+1 | N+2 | N+3 | N+4 | N+5 | N+6 | N+7 | N+8 | N+9 | Flux normatif |
| ANNEES | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | Valeur Terminale |
| Murs & Fonds | | | | | | | | | | | |
| Recettes totales | 51 856 | 61 177 | 71 583 | 73 884 | 76 261 | 77 787 | 79 342 | 80 929 | 82 548 | 84 199 | 85 883 |
| EBITDAR | 11 974 | 16 234 | 22 456 | 23 434 | 23 805 | 24 282 | 24 767 | 25 263 | 25 768 | 26 283 | 26 809 |
| EBITDAR en % du CA | 23% | 27% | 31% | 32% | 31% | 31% | 31% | 31% | 31% | 31% | 31% |
| FF&E | 519 | 1 224 | 2 147 | 2 955 | 3 050 | 3 111 | 3 174 | 3 237 | 3 302 | 3 368 | 3 435 |
| % des recettes totales | 1% | 2% | 3% | 4% | 4% | 4% | 4% | 4% | 4% | 4% | 4% |
| Surplus disponibles (M&F) | 11 455 | 15 010 | 20 308 | 20 479 | 20 755 | 21 170 | 21 593 | 22 025 | 22 466 | 22 915 | 23 373 |
| DCF (Murs & Fonds) | 11 011 | 13 331 | 16 665 | 15 528 | 14 541 | 13 704 | 12 915 | 12 172 | 11 471 | 10 811 | |
| Murs seuls | | | | | | | | | | | |
| Revenus locatif (Loyer) | 7 635 | 9 396 | 12 242 | 12 609 | 12 988 | 13 252 | 13 521 | 13 796 | 14 076 | 14 362 | 14 654 |
| Taxes immobilières | 36 | 512 | 531 | 537 | 544 | 555 | 566 | 577 | 589 | 601 | 613 |
| Surplus disponible (Murs) | 7 599 | 8 884 | 11 711 | 12 072 | 12 444 | 12 697 | 12 955 | 13 218 | 13 487 | 13 762 | 14 041 |
| DCF (Murs) | 7 338 | 7 998 | 9 829 | 9 446 | 9 077 | 8 635 | 8 214 | 7 814 | 7 433 | 7 071 | |

Source : Management PULSIM, Rydge Hospitality

| Valeur M&F – DCF | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Murs & Fonds de commerce | |
| Taux d'actualisation | 8,2% |
| Taux de capitalisation | 6,2% |
| Valeur M&F | 309 199 k€ |
| Valeur par clé | 1 108 k€ |

| Valeur murs – DCF | |
|------------------------|-------------------|
| Murs | |
| Taux d'actualisation | 7,3% |
| Taux de capitalisation | 5,2% |
| Valeur Murs | 220 842 k€ |
| Valeur par clé | 792 k€ |
| % Avis de valeur M&F | 71% |

| Valeur fonds de commerce | |
|--------------------------|------------------|
| Fonds de commerce | |
| Valeur Fonds | 88 357 k€ |
| Valeur par clé | 317 k€ |
| % Avis de valeur M&F | 29% |

C = A - B

Avis de valeur à date de maturité du projet (2031)

Projet « Hôtel Bailly 2 Golfs » – Nouvelle programmation

Synthèse de l'avis de valeur

Cet avis de valeur tient compte de l'évolution de la programmation immobilière et opérationnelle, soit 279 chambres & suites.

- L'avis de valeur des Murs et Fonds de commerce du projet hôtelier « Hôtel Bailly 2 Golfs » est estimé, hors droits de mutation, hors impôts et hors endettement, selon la méthode fondée sur les cash-flows actualisés (DCF).
- Ainsi, l'avis de valeur des Murs et Fonds de commerce à date de maturité du projet (2031) est estimée à **333 664 k€ soit 1 196 k€ par chambre**, hors droits de mutation, hors impôts et hors endettement.
- L'avis de valeur des Murs de l'établissement à date de maturité du projet (2031) est estimé à **236 613 k€** (71% de la valeur M&F) soit **848 k€ par chambre**, hors droits de mutation, hors impôts et hors endettement. Par déduction entre la valeur M&F et la valeur des Murs, la valeur du Fonds de commerce de l'actif à date d'ouverture du projet est estimée à **97 051 k€** (29% de la valeur M&F).

✓ La valeur des Murs est estimée selon la méthode DCF sur la base du loyer communiqué (taux d'effort de 17% en année de croisière, en cohérence avec les moyennes de marché).

| Projection des surplus disponibles (en '000€) | | | | | | | | | | | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------------|
| en '000€ | N | N+1 | N+2 | N+3 | N+4 | N+5 | N+6 | N+7 | N+8 | N+9 | Flux normatif |
| ANNEES | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | Valeur Terminale |
| Murs & Fonds | | | | | | | | | | | |
| Recettes totales | 71 583 | 73 884 | 76 261 | 77 787 | 79 342 | 80 929 | 82 548 | 84 199 | 85 883 | 87 600 | 89 352 |
| EBITDAR | 22 456 | 23 434 | 23 805 | 24 282 | 24 767 | 25 263 | 25 768 | 26 283 | 26 809 | 27 345 | 27 892 |
| EBITDAR en % du CA | 31% | 32% | 31% | 31% | 31% | 31% | 31% | 31% | 31% | 31% | 31% |
| FF&E | 2 147 | 2 955 | 3 050 | 3 111 | 3 174 | 3 237 | 3 302 | 3 368 | 3 435 | 3 504 | 3 574 |
| % des recettes totales | 3% | 4% | 4% | 4% | 4% | 4% | 4% | 4% | 4% | 4% | 4% |
| Surplus disponibles (M&F) | 20 308 | 20 479 | 20 755 | 21 170 | 21 593 | 22 025 | 22 466 | 22 915 | 23 373 | 23 841 | 24 318 |
| DCF (Murs & Fonds) | 19 521 | 18 188 | 17 032 | 16 052 | 15 128 | 14 258 | 13 437 | 12 664 | 11 935 | 11 248 | |
| Murs seuls | | | | | | | | | | | |
| Revenu locatif (Loyer) | 12 242 | 12 609 | 12 988 | 13 252 | 13 521 | 13 796 | 14 076 | 14 362 | 14 654 | 14 952 | 15 256 |
| Taxes immobilières | 522 | 528 | 535 | 545 | 556 | 567 | 579 | 590 | 602 | 614 | 626 |
| Surplus disponible (Murs) | 11 720 | 12 081 | 12 453 | 12 706 | 12 965 | 13 228 | 13 497 | 13 772 | 14 052 | 14 338 | 14 629 |
| DCF (Murs) | 11 316 | 10 875 | 10 451 | 9 942 | 9 457 | 8 996 | 8 558 | 8 141 | 7 744 | 7 367 | |

Source : Management PULSIM, Rydge Hospitality

| Valeur M&F – DCF | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Murs & Fonds de commerce | |
| Taux d'actualisation | 8,2% |
| Taux de capitalisation | 6,2% |
| Valeur M&F | 333 664 k€ |
| Valeur par clé | 1 196 k€ |

| Valeur murs – DCF | |
|------------------------|-------------------|
| Murs | |
| Taux d'actualisation | 7,3% |
| Taux de capitalisation | 5,2% |
| Valeur Murs | 236 613 k€ |
| Valeur par clé | 848 k€ |
| % Avis de valeur M&F | 71% |

| Valeur fonds de commerce | |
|--------------------------|------------------|
| Fonds de commerce | |
| Valeur Fonds | 97 051 k€ |
| Valeur par clé | 348 k€ |
| % Avis de valeur M&F | 29% |

C = A - B

Annexes

Annexe – Glossaire

TCAM

- Taux de Croissance Annuelle Moyen.

Taux d'occupation des chambres (TO)

- Il s'obtient en divisant le nombre de chambres occupées par le nombre de chambres disponibles.

Prix moyen par chambre louée (PM)

- Il se calcule en divisant le chiffre d'affaires hébergement (hors taxes, service compris) par le nombre de chambres louées.

Revenu Moyen par chambre disponible (RevPAR)

- Il s'obtient en divisant le chiffre d'affaires hébergement (hors taxes, service compris) par le nombre de chambres disponibles sur l'année (nombre de chambres de l'établissement multiplié par le nombre de jours d'ouverture). Il peut également s'obtenir en multipliant le prix moyen par chambre louée par le taux d'occupation.

Chiffre d'Affaires (CA)

- Le chiffre d'affaires total est calculé en additionnant l'ensemble des recettes de l'établissement : les recettes hébergement, restauration, téléphone/fax/multimédia et autres recettes (spa, boutiques, garage, etc.).

Recettes totales par chambre disponible (TrevPAR)

- Le TrevPAR est calculé en divisant le chiffre d'affaires total (hébergement, restauration et autres) par le nombre de chambres disponibles sur la période étudiée. Cet indicateur récapitule ainsi le chiffre d'affaires moyen par chambre disponible.

CAPital EXpenditures (CAPEX)

- Ils correspondent aux investissements consacrés aux rénovations importantes sur les établissements hôteliers.

Furniture, Fixtures & Equipment (FF&E)

- Il s'agit des investissements consacrés aux rénovations légères (mobilier, accessoires et équipements de l'hôtel, etc.).

F&B

- Concerne toutes les activités liées à la restauration dans un hôtel (le ou les restaurants, le ou les bars, le room-service et parfois le service des banquetts).

Autres coûts d'exploitation

- Selon la terminologie du "Uniform System of Accounts for Hotels", elles recouvrent toutes les dépenses d'exploitation directement imputables aux divers départements opérationnels et fonctionnels (administration-gestion, marketing, entretien et travaux, etc.), en dehors des frais des personnel et des coûts sur ventes.

Frais de personnel

- Ils correspondent à l'ensemble des salaires bruts versés, aux charges sociales et salariales afférentes. Ils comportent également les congés payés, les primes et gratifications diverses ainsi que les repas des employés et autres avantages en nature. Selon les principes du "Uniform System of Accounts for Hotels", les frais de personnel se ventilent entre divers départements :

/ Les départements générateurs de chiffre d'affaires, tels que les départements hébergement, restauration, etc.

/ Les départements « centres de coûts » tels que administration-gestion, marketing, entretien et travaux, etc.

- ETP : Equivalent Temps Plein.

Résultat brut d'exploitation (RBE)

- Il correspond, dans le cadre de cette étude, au Gross Operating Profit défini par le "Uniform System of Accounts for Hotels". Il s'agit du résultat brut découlant directement de l'exploitation avant imputation des charges fixes ou de celles résultant du coût du capital (taxe foncière, professionnelle, assurance immeuble, loyer, frais financiers, amortissements, etc.).

Free Cash Flow (FCF)

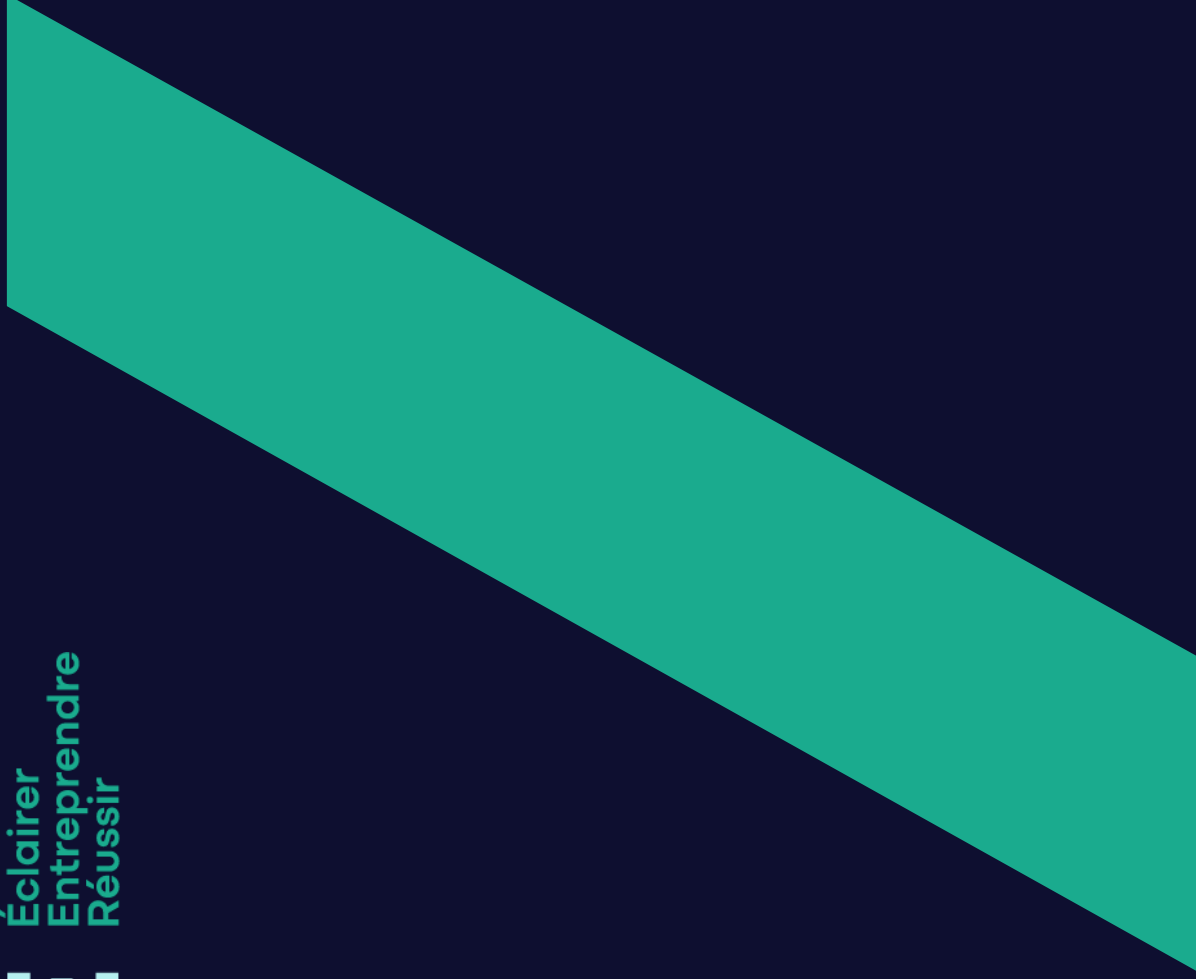
- Correspond au flux de trésorerie disponibles, ils permettent de mesurer les performances financières d'une entreprise.

Industrie hôtelière française (IHf)

- Etude sur l'industrie hôtelière publiée par Rydge Conseil (47ème édition en 2024)

Éclairer
Entreprendre
Réussir

RYDGE



Annexe 6 – Rapport du cabinet Jégard Créatris chargé d'estimer l'actif net réévalué de la Société

Attestation de l'Expert-comptable de la société HOTEL BAILLY 2 GOLFS relative à la valeur de l'Actif net réévalué

Au Président du Conseil d'Administration,

En notre qualité d'expert-comptable de la **SA HOTEL BAILLY 2 GOLFS** sis 17 Place des Etats Unis à Paris (75 116) immatriculée au registre du Commerce de Paris sous le numéro 941 422 099 et en réponse à votre demande, nous avons procédé à la vérification des informations figurant dans le document intitulé « Attestation de valeur de l'actif Net Réévaluée » daté du 1^{er} décembre 2025 ci-joint en Annexe I, et établi dans le cadre du refinancement de votre société.

Ces informations ont été établies sous votre responsabilité.

Il nous appartient d'attester que :

Qu'en retenant la valeur de l'actif détenu par la société constituée essentiellement des titres de participation des sociétés HOTEL BAILLY 2 GOLFS-MURS et HOTEL BAILLY 2 GOLFS -FONDS à 46.564.000 € (estimation Rydge en Annexe II) et sur la base d'une situation intermédiaire arrêtée au 30 novembre 2025, l'actif net réévalué de la société est de **39.037.090 €** au 30 novembre 2025.

En tant qu'expert-comptable, nous effectuons une mission de présentation des comptes annuels de l'entité HOTEL BAILLY 2 GOLFS pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Il nous appartient de nous prononcer sur la concordance de ces informations avec la comptabilité.

Notre intervention, qui ne constitue ni un audit ni un examen limité, a été effectuée selon les normes professionnelles du Conseil Supérieur de l'Ordre des Experts comptables.

Nos travaux ont consisté à effectuer les vérifications nécessaires entre ces informations et la comptabilité dont elles sont issues.

Sur la base de nos travaux, nous attestons la conformité, dans tous ses aspects significatifs, des informations figurant dans le document joint avec la situation établie au 30 novembre 2025,

Cette attestation est établie à votre intention dans le contexte précisé au premier paragraphe et ne doit pas être utilisée, diffusée ou citée à d'autres fins.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observations à formuler sur la concordance des informations figurant attestées dans le présent document avec la comptabilité.

Fait à Paris, le 1^{er} décembre 2025

Olivier LACHKAR
Expert-comptable

**SA HOTEL BAILLY 2 GOLFS****Attestation de valeur de l'Actif Net Réévalué**

Je soussigné, Xavier ALVAREZ ROMAN, Président du Conseil d'Administration la société Hôtel Bailly 2 Golfs, Société Anonyme, répertoriée au registre du commerce de Paris N° 941 422 099, déclare avoir déterminé l'Actif Net Réévalué de la société Hôtel Bailly 2 Golfs selon les règlements communément admises par les usages de la profession et notamment avoir fait appel à un expert immobilier indépendant pour l'évaluation de l'actif détenu par la société.

En retenant la valeur de l'actif détenu par la société à 46 564 000 € (estimation Rydge Conseil – cf. annexe) et sur la base de comptes sociaux au 30 novembre 2025 revus par l'Expert-Comptable dans le cadre d'une mission Adhoc qui lui a été confiée le 15 novembre 2025, l'Actif Net Réévalué au 30 novembre 2025 de la société est de 39.037.090 euros.

Pour faire et valoir ce que de droit,

A Paris, le 1^{er} décembre 2025

Xavier ALVAREZ ROMAN

17, place des Etats-Unis 75016 Paris

SA au capital de 45 138 euros - immatriculée au RCS de Paris sous le n° 941 422 099
Ayant son siège social au 17 place des Etats-Unis, 75016 Paris

ANNEXE II

RYDGE Éclairer
Entreprendre
Réussir

Avril 2025

Estimation de valeur Murs et
Fonds de commerce du
projet « Hôtel Bailly 2 Golfs »

PULSIM SAS

Synthèse (4/4)

Détermination de la valeur à la signature de l'acte

Détermination de la valeur à la signature de l'acte – Septembre 2025

– Afin d'estimer la valeur du projet à la date de signature de l'acte, prévue en septembre 2025, nous avons évalué les prestations réalisées sur la période 2022 à 2024, ainsi que celles prévues entre mars et septembre 2025. Cette analyse s'appuie notamment sur les contrats transmis par le management de PULSIM, l'ordonnance du Tribunal de commerce de Poitiers, ainsi que le protocole d'accord validé par ledit tribunal (cf. annexes).

Détermination de la valeur des prestations de 2022 à 2024

- La valeur des prestations sur cette période s'élève à 1 300 000 €, correspondant aux frais liés au foncier réglés entre 2022 et 2024.
- Les contrats internes intitulés « DISNEY 01-NHG – Contrat de concept avant-projet » et « DISNEY 04-NHG – Contrat de cession et transfert des droits », conclus lorsque le projet était porté par l'investisseur précédent, ont été exclus du périmètre de valorisation, car considérés comme déjà engagés.

Détermination de la valeur des prestations en 2025

- Pour les montants liés au foncier, aux travaux, aux frais juridiques et bancaires, ainsi qu'aux honoraires des bureaux d'études, du paysagiste, de l'ingénierie lumière et des FF&E, nous nous sommes appuyés sur les documents PULSIM (cf. annexes)
- Pour les contrats internes (1), un ratio de 60% de frais restant à engager contractuellement (*hypothèse de travail PULSIM*) a été appliqué aux contrats « DISNEY 02-NHG – Contrat ATH » & « DISNEY 03-NHG – Contrat AMO », représentant un montant total de 3 671 517 € (60 % x 6 119 195 €) – cf. annexes.
- Pour les contrats externes (2), un ratio de 60% de frais restant à engager contractuellement (*hypothèse de travail PULSIM*) a été appliqué aux contrats « DISNEY 05 – Architectes – Contrat Maîtrise d'œuvre » & « DISNEY 06 – Studio – Contrat Architecture intérieure », représentant un montant total de 6 948 000 € (60 % x 11 580 000 €) – cf. annexes.

Détermination de la valeur à la signature de l'acte

- Le ratio entre les dépenses à la date de signature de l'acte et l'investissement total s'élève à 17,01 %, soit 30 361 832 € sur un investissement global de 178 537 177 €.
- En retenant l'avis de valeur « Murs & Fonds » de 273 811 k€, cela permet d'estimer la valeur à la signature de l'acte à 46 564 k€.

| Estimation de la valeur à la signature de l'acte – Septembre 2025 | |
|---|----------------------|
| Bilan des dépenses à l'acte | Montant |
| Valeur des prestations de 2022 à 2024 | 1 300 000 € |
| dont foncier | 1 300 000 € |
| Coût des prestations en 2025 | 29 061 832 € |
| dont foncier (notaire, enregistrement) | 11 875 500 € |
| 1) dont 60% frais restant à engager contractuellement – Contrat Interne | 3 671 517 € |
| 2) dont 60% frais restant à engager contractuellement – Contrat Externe (MO et archi) | 6 948 000 € |
| dont travaux | 3 406 240 € |
| dont frais juridiques & banques | 1 950 000 € |
| dont frais bureaux d'études et de contrôles | 204 374 € |
| dont paysagiste et ingénierie lumière | 459 200 € |
| dont décaissement FF&E | 547 000 € |
| Total des prestations 2022 à 2025 | 30 361 832 € |
| Bilan de l'investissement total | |
| 2022-2024 | 1 300 000 € |
| 2025-2028 | 177 237 177 € |
| Investissement total | 178 537 177 € |
| Calcul de la valeur de base | |
| Ratio : Dépenses à l'acte / Investissement total | 17,01% |
| Valeur Murs et Fonds 2029 | 273 811 401 € |
| Valeur à la signature de l'acte (septembre 2025) | 46 564 059 € |

Source : Management PULSIM, Rydge Hospitality

Annexe 7 – Politique de gestion des conflits d'intérêts de TYLIA Invest

Politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts

| Périmètre | Rédacteur | Relecteur | Validateurs ("Direction") | Diffusion | Date de mise à jour | Commentaire | Date de diffusion |
|-----------------------------------|-------------------------------|-----------|--|---|---------------------|-----------------------------|-------------------|
| TYLIA INVEST (PSI) et ALSPI | Equipe contrôle et conformité | RCSI | Stéphane LUBIARZ : Président Nicolas BABOIN : Directeur Général | Publication sur le site internet de TYLIA Invest et sur l'ensemble des plateformes des agents liés Diffusion à l'ensemble des collaborateurs | 03/09/2025 | Mise à jour de la Politique | Septembre 2025 |

La politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts est adoptée par TYLIA Invest dans le cadre des services d'investissement et des instruments financiers proposés à sa clientèle. Elle sera par ailleurs régulièrement réexaminée et mise à jour pour refléter les nouveaux risques et/ou les changements réglementaires.

La politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts de TYLIA Invest a été conçue pour protéger le plus efficacement possible la primauté de l'intérêt de sa clientèle. Elle se veut adaptée à la taille, l'organisation, la nature, l'importance et la complexité des activités de TYLIA Invest.

1. Préambule

La Directive européenne concernant les marchés d'instruments financiers – la Directive MIF – conduit les entreprises d'investissement à davantage encadrer et formaliser la gestion des conflits d'intérêts, notamment via l'établissement d'une politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts et la tenue d'un registre des situations de conflits d'intérêts rencontrées.

Par ailleurs, la Directive MIF requiert la mise en place de dispositions organisationnelles et administratives efficaces, en vue de prendre toutes les mesures raisonnables destinées à empêcher les conflits d'intérêts.

2. Définition

La présente politique s'applique dès lors qu'une situation risque de porter atteinte aux intérêts d'un client. Un conflit d'intérêt peut se manifester lors de la délivrance des services offerts par TYLIA Invest, lorsqu'elle-même ou toute autre entité qui lui est liée :

- est susceptible de réaliser un gain financier ou d'éviter une perte financière au dépend du client ;
- a un intérêt dans le résultat d'un service fourni au client ou d'une transaction réalisée pour le compte de celui-ci, qui est différent de l'intérêt du client dans ce résultat ;
- est incitée pour des raisons financières ou autres à privilégier les intérêts d'un autre client par rapport à ceux du client concerné ;
- exerce la même activité professionnelle que le client ;
- reçoit ou recevra d'une personne autre que le client, un avantage en relation avec le service fourni au client, sous quelque forme que ce soit, autre que la commission ou les frais

normalement facturés pour ce service.

3. Identification des conflits d'intérêts

Cette politique repose sur une vigilance permanente et la mise en place d'une organisation adéquate visant à identifier les situations de conflits d'intérêts.

Concernant le périmètre, la présente politique prend en compte l'identification des conflits d'intérêts pour l'entreprise d'investissement ou ses salariés / son personnel, l'un de ses agents liés, l'un de ses prestataires, l'un de ses Clients ou l'un de ses Membres.

TYLIA Invest a établi une cartographie des cas potentiellement rencontrés dans le cadre de ses activités, celle-ci comprend notamment les situations suivantes :

- Opérations pour compte propre effectuées sur la base d'informations confidentielles relatives à un client ;
- Priorité donnée par TYLIA Invest aux intérêts d'un client au détriment d'un autre client ;
- Situation où TYLIA Invest agirait en favorisant son intérêt propre au détriment de l'intérêt d'une ou plusieurs SASH (Holding d'Investissement) dont l'entreprise d'investissement assure la direction pour le compte des investisseurs ;
- Situation où l'agent lié favoriserait son intérêt propre au détriment de l'intérêt de TYLIA Invest ou de ses clients (émetteurs, investisseurs, etc.) ;
- Conflit d'intérêts se situant entre deux émetteurs privilégiant ainsi un émetteur au détriment de l'autre ;
- Conflit d'intérêts se situant entre TYLIA Invest et d'autres sociétés liées à TYLIA Invest ;
- Opérations pour compte personnel effectuées par un ou plusieurs membres de TYLIA Invest ou d'une entité liée à TYLIA Invest, sur la base d'informations confidentielles relatives à un client ;
- Activités commerciales extérieures et/ou mandat social d'un salarié de TYLIA Invest effectuées au détriment de TYLIA Invest ou de sa clientèle ;
- Perception d'avantages ou cadeaux des membres de TYLIA Invest compromettant son impartialité ou son indépendance de décision ;
- Politique de rémunération de TYLIA Invest favorisant l'inadéquation des projets présentés sur la plateforme ou tout autre comportement facilitant les « affaires » au détriment des processus de contrôle et de déontologie ;
- Existence d'une relation asymétrique avec les sociétés prestataires ou leurs dirigeants.

4. Dispositif de gestion des conflits d'intérêts

Les dispositions menées par TYLIA Invest en matière de prévention des conflits d'intérêts comprennent notamment les éléments suivants :

- Une Charte de Déontologie s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs où il est précisé que TYLIA Invest et ses collaborateurs privilégient les intérêts des clients ;
- Une procédure en matière de conflits d'intérêts internes s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs en vue de l'identification, la prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
- Une procédure en matière d'opérations pour compte personnel qui s'applique à l'ensemble de ses collaborateurs ;

- Une procédure en matière de mandats, activités et rémunérations externes qui s'applique à l'ensemble de ses collaborateurs ;
- Une procédure en matière de circulation et d'utilisation des informations confidentielles qui s'applique à l'ensemble de ses collaborateurs ;
- Une politique de protection des informations applicable à l'ensemble des collaborateurs ;
- Une procédure relative aux cadeaux et avantages qui s'applique à l'ensemble des membres afin d'encadrer les potentielles influences résultant du choix des prestataires et/ou agents liés et des services rendus ;
- Une politique de rémunération qui traite notamment des aspects suivants :
 - Transparence : le client est informé de l'existence de toute rémunération ou avantage versé à, ou perçu de, tiers autres que le client. Toute rémunération ou avantage n'est acceptable que s'il vise à améliorer la qualité du service offert et ne nuit pas au respect de l'obligation d'agir d'une manière honnête, équitable et professionnelle au mieux des intérêts du client ;
 - Décorrélacion de la rémunération des collaborateurs des levées de fonds réalisées.
- Une procédure indiquant que TYLIA Invest ne prend pas part aux opérations de levées de fonds pour compte propre ;
- La mise en place d'actions de sensibilisation et de formation des collaborateurs sur cette thématique.

Lorsque la mise en œuvre des mesures de prévention exposées précédemment ne permet pas d'éviter la survenance des conflits d'intérêts, TYLIA Invest recourt à un dispositif de gestion de ces conflits d'intérêts, qui analyse et approuve, en dernier ressort, tout sujet qui lui est soumis concernant les conflits d'intérêts non résolus.

Dans l'hypothèse où malgré les précautions prises, il apparaît que les mesures mises en œuvre ne suffisent pas à éviter avec une certitude raisonnable le risque de porter atteinte aux intérêts de l'un de ses clients, TYLIA Invest informe clairement celui-ci et d'une manière suffisamment détaillée, avant d'agir en son nom, de la nature générale ou de la source de ces conflits d'intérêts afin qu'il puisse prendre une décision en connaissance de cause (cf. paragraphe n°7).

De plus, s'il apparaît que TYLIA Invest n'est pas en mesure de protéger prioritairement les intérêts de son client, il pourra alors être amené à renoncer à agir pour le compte de celui-ci.

5. Information client et transparence

Si TYLIA Invest a utilisé tous les moyens raisonnables mis à sa disposition pour gérer un conflit, mais que le risque d'atteinte aux intérêts d'un client ou d'un tiers persiste, ce dernier sera informé de l'existence de ce conflit.

L'information sera faite avant la conclusion du contrat et conservée sur un support consultable sur la durée.

Elle intégrera suffisamment de détails, en tenant compte de la nature du client afin de permettre à ce

dernier de prendre une décision éclairée.

6. Registre

Tout service ou activité de TYLIA Invest pour lequel un conflit d'intérêts comportant un risque sensible d'atteinte aux intérêts d'un ou plusieurs clients s'est produit ou est susceptible de se produire sera consigné dans le registre qui recense toutes les situations de ce type.

7. Collaborateurs

TYLIA Invest impose à ses collaborateurs de faire preuve de discernement et d'agir avec intégrité, en prenant toutes les mesures nécessaires pour :

- éviter les conflits d'intérêts personnels (par exemple, dans le cadre de leurs transactions pour compte propre) ; et
- déclarer de manière proactive d'éventuels conflits d'intérêts. A noter qu'aucun collaborateur n'est autorisé à conseiller un client sur une affaire dans laquelle ils ont un intérêt, ni à prendre des décisions pour le compte de TYLIA Invest si ces décisions portent sur une affaire personnelle ou extérieure, jusqu'à ce que des mesures aient été prises pour gérer le conflit de manière satisfaisante.

8. Information complémentaire

Toute information complémentaire sur cette politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts peut être obtenue en adressant une demande écrite à TYLIA Invest à l'adresse mentionnée ci-dessous.

9. Communication de la politique

La politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts est disponible pour tous les membres de TYLIA Invest, de ses Agents liés et de l'ensemble des clients sur le site internet. Elle est également disponible sur Notion.

10. Modification de la politique

Toute modification de la présente politique nécessite une revue de la RCSI.

Annexe 8 – Fiche d'information client sur la transparence des intérêts détenus par le PSI et/ou l'Agent Lié dans le projet proposé

Fiche d'information client – Situation de conflit d'intérêts potentiel

Objet : Transparence sur les intérêts détenus par le PSI et/ou son Agent lié dans le projet proposé

Cher(e) client(e),

Dans le cadre de notre mission de commercialisation du Projet suivant : **Hôtel Bailly 2 Golfs – ADP2026**

Type d'investissement proposé : **Actions de Préférence 2026 (ADP2026)**

Nous vous informons que l'Émetteur des titres financiers proposés, l'Agent lié et l'Assistant à maîtrise d'ouvrage dans le cadre du Projet ont un actionnaire ainsi qu'un représentant légal commun en la personne de Monsieur Javier Alvarez Roman.

L'agent lié de TYLIA Invest, Pulsim & Partners détient un intérêt financier direct dans ledit projet, notamment :

- Perception d'une commission liée au succès au titre de la réalisation du service de placement non garanti.

Quel est l'impact pour vous ?

Cette situation peut générer un conflit d'intérêts potentiel, que nous avons identifié et que nous gérons conformément à notre politique interne. Nous nous engageons à vous fournir un service objectif, dans votre intérêt exclusif.

Vous avez la possibilité de demander :

- des précisions sur la nature de ce conflit d'intérêts,
- une copie de notre politique de gestion des conflits d'intérêts.

Votre accord éclairé :

Par la remise préalable et sur support durable du document d'information auquel est annexée la présente fiche d'information, vous reconnaissez avoir été informé de ces conflits d'intérêts et acceptez de poursuivre l'opération matérialisée par la signature de votre bulletin de souscription.

Par ailleurs, si vous souhaitez obtenir des informations complémentaires, n'hésitez pas à contacter votre interlocuteur privilégié afin d'obtenir les précisions souhaitées.