

**HOTEL MAJESTIC SOCIÉTÉ IMMOBILIERE ET D'EXPLOITATION**  
Société anonyme au capital de 1 174 656 euros  
Siège social : Hôtel Majestic, boulevard de la Croisette - 06400 Cannes  
695 420 331 R.C.S. CANNES  
( ci-après « **SIEHM** » ou la « **Société** »)

**BROCHURE DE CONVOCATION**

***Assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2026 à 15h***

## Sommaire

- I. Editorial ;
- II. Ordre du jour ;
- III. Projet du texte des résolutions ;
- IV. Formalités préalables à effectuer pour participer à l'assemblée générale ;
- V. Rapport du Conseil d'administration à l'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2026 ;
- VI. Traité de fusion ;
- VII. Rapport du commissaire à la fusion sur la rémunération des apports ;
- VIII. Rapport du commissaire à la fusion sur la valeur des apports ;
- IX. Demande d'envoi de documents et de renseignements.

Cette brochure de convocation est accessible sur le site internet de SIEHM ([www.groupefcmc.com/siehm-le-majestic](http://www.groupefcmc.com/siehm-le-majestic))

## I. EDITORIAL

Chères et chers actionnaires,

La société Hôtel Majestic Société Immobilière et d'Exploitation a le plaisir de vous faire part de la tenue d'une assemblée générale extraordinaire (ci-après l'« **Assemblée Générale** ») le :

**Mardi 30 juin 2026 à 15h,  
à l'hôtel Majestic situé 10, boulevard de la Croisette à Cannes (06400).**

Conformément aux dispositions légales et réglementaires, l'Assemblée Générale fera l'objet, dans son intégralité, d'une retransmission audiovisuelle en direct sur le site internet de la Société ([www.groupefcmc.com/siehm-le-majestic](http://www.groupefcmc.com/siehm-le-majestic)).

Vous trouverez dans le présent document toutes les informations utiles relatives à l'Assemblée Générale et notamment son ordre du jour, les projets de résolutions qui seront soumis à votre vote ainsi que les modalités pratiques pour y participer, le rapport du conseil d'administration, ainsi que les rapports du commissaire à la fusion.

## II. ORDRE DU JOUR

### *De la compétence de l'Assemblée Générale extraordinaire*

1. Examen et approbation du projet de fusion par voie d'absorption de la Société par Société Fermière du Casino Municipal de Cannes ;
2. Dissolution sans liquidation de la Société ; et
3. Pouvoir pour formalités.

### III. PROJET DU TEXTE DES RÉSOLUTIONS

#### PREMIERE RESOLUTION

*Examen et approbation du projet de fusion par voie d'absorption de la Société par Société Fermière du Casino Municipal de Cannes*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance :

- du rapport du Conseil d'administration de la Société ;
- du projet de traité de fusion (le « **Traité de Fusion** ») signé entre la Société et Société Fermière du Casino Municipal de Cannes, société anonyme à conseil d'administration au capital social de 1.891.968 euros, dont le siège social est situé 1, Espace Lucien Barrière, 06400 Cannes, immatriculée au registre du commerce et des sociétés DE Cannes sous le numéro 695 720 284 (« **SFCMC** ») relatif au projet de fusion-absorption de la Société par SFCMC (la « **Fusion** ») ; et
- des rapports établis par FINEXSI – Expert & Conseil Financier, représenté par Monsieur Olivier Péronnet, commissaire à la fusion désigné par ordonnance du Président du Tribunal de commerce de Cannes en date du 28 janvier 2026, en application des articles des articles L. 236-10, R. 22-10-7 et R. 236-6 du Code de commerce (les « **Rapports du Commissaire à la Fusion** ») ;

**approuve**, dans toutes ses stipulations, le Traité de Fusion aux termes duquel il est convenu que la Société apporte à SFCMC, à titre de fusion-absorption, l'intégralité des éléments d'actif et de passif composant son patrimoine, et notamment :

- l'évaluation des éléments d'actif apportés, des éléments de passif pris en charge et de l'actif net transmis en résultant au 31 octobre 2025, la valeur nette comptable de l'actif net transmis par la Société à SFCMC s'élevant à 152.560.787 euros ;
- la rémunération des apports effectués au titre de la Fusion selon une parité d'échange de 2,20 actions de SFCMC pour 1 action de la Société, correspondant à l'émission de 4.987 actions nouvelles de SFCMC à créer à titre d'augmentation de capital ;
- la fixation de la date de réalisation juridique de la Fusion et de la dissolution de plein droit de la Société au jour de la réalisation de la dernière des conditions suspensives stipulées à l'article 10.1 du Traité de Fusion (la « **Date de Réalisation de la Fusion** ») ;
- la fixation de la date d'effet de la Fusion d'un point de vue comptable et fiscal au 1<sup>er</sup> novembre 2025 ;

**constate** que :

- conformément aux dispositions de l'article L. 236-3 II du Code de commerce, il ne sera pas procédé à la remise d'actions de SFCMC en échange des actions de la Société qui sont détenues par SFCMC, et constate en conséquence, sur la base d'un nombre d'actions de la Société détenues par SFCMC de 59.557, que SFCMC augmentera, à la Date de Réalisation de la Fusion, son capital social d'un montant de 59.844 euros par la création de 4.987 actions nouvelles d'une valeur nominale de 12 euros chacune ;

- les actions nouvelles de SFCMC émises en rémunération de la Fusion (i) porteront jouissance à compter de leur création et seront immédiatement assimilées aux actions existantes de SFCMC, (ii) jouiront des mêmes droits et seront soumises, dès leur création, à toutes les dispositions des statuts, des lois et règlements en vigueur et des assemblées générales et (iii) donneront droit à paiement de toute distribution de quelque nature que ce soit, décidée postérieurement à leur émission ;
- les actions nouvelles de SFCMC seront entièrement libérées et libres de toute sûreté et, dans les meilleurs délais à compter de leur émission, admises aux négociations sur le marché Euronext Paris sous le même numéro d'identification que les actions ordinaires préalablement émises composant le capital social de SFCMC (Code ISIN FR0000062101) ;
- les actions de SFCMC qui n'auront pu être attribuées individuellement et correspondant à des droits formant rompus seront vendues par SFCMC ou par le teneur de compte des titulaires de droits formant rompus, conformément aux dispositions des articles L. 228-6-1 et R. 228-12 du Code de commerce. A cette fin, la Société de Participation Deauvillaise a fait part de son intention de se porter acheteur d'actions de SFCMC sur le marché, dans le respect des dispositions de l'article 231-39, II, du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, à un prix égal à celui de l'offre publique qui aura été déposée par la Société de Participation Deauvillaise auprès de l'Autorité des marchés financiers et ce jusqu'à écoulement complet des actions qui, n'ayant pas pu être attribuées dans le cadre de la Fusion, auront été mises en vente par SFCMC conformément aux dispositions susvisées. Les fonds ainsi obtenus seront répartis entre les titulaires de droits formant rompus en proportion de leurs droits, selon les modalités prévues par les dispositions du Code de commerce susvisées ;
- la différence entre (i) le montant de la quote-part de la valeur nette comptable de l'actif net apporté correspondant aux actions de la Société qui ne sont pas détenues par SFCMC à la Date de Réalisation de la Fusion, soit 5.594.191,64 euros, et (ii) le montant nominal de l'Augmentation de Capital, soit 59.844 euros, constitue une prime de fusion d'un montant de 5.534.347,64 euros qui sera inscrite au passif du bilan de SFCMC et sur laquelle porteront les droits de tous les actionnaires de SFCMC ;
- la différence entre (i) le montant de la quote-part de la valeur de l'actif net apporté par SFCMC correspondant aux actions de la Société détenues par SFCMC à la Date de Réalisation de la Fusion, soit 146.966.595,36 euros, et (ii) la valeur nette comptable des actions de la Société détenues par SFCMC à la Date de Réalisation de la Fusion, soit 11.031.000 euros, constitue un boni de fusion d'un montant de 135.935.595,36 euros.

## **DEUXIEME RESOLUTION**

### *Dissolution sans liquidation de la Société*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance :

- du rapport du Conseil d'administration de la Société ;
- du Traité de Fusion ; et
- des Rapports du Commissaire à la Fusion,

**décide**, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives prévues à l'article 10.1 du Traité de Fusion, que la Société sera dissoute de plein droit sans liquidation, entraînant la transmission universelle de son patrimoine à SFCMC à compter de la Date de Réalisation de la Fusion ;

**confère** tous pouvoirs au Directeur Général, avec faculté de subdélégation, et à toute personne habilitée par les dispositions légales, réglementaires, statutaires applicables, à l'effet de :

- constater, ensemble ou séparément, au nom de SFCMC venant aux droits de la Société par effet de la Fusion, la réalisation définitive de la Fusion ;
- réitérer, si besoin est, et sous toutes formes, les apports effectués à SFCMC, établir tous actes confirmatifs, complémentaires ou rectificatifs qui pourraient être nécessaires ; et
- et plus généralement, accomplir toutes formalités, établir et signer tous actes, toutes déclarations et pièces qui seraient nécessaires en vue d'assurer la réalisation de la Fusion et de la dissolution subséquente de la Société, remplir toutes formalités de publicité relatives à l'opération de Fusion susvisée ; faire tout ce qui sera nécessaire en vue de la réalisation de la Fusion.

### **TROISIEME RESOLUTION**

#### *Pouvoir pour formalités*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires,

**donne** tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée Générale à l'effet d'effectuer toutes formalités prévues par la loi.

## IV. FORMALITÉS PRÉALABLES À EFFECTUER POUR PARTICIPER À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, a le droit :

- soit d'assister à l'Assemblée Générale ;
- soit de s'y faire représenter par toute personne physique ou morale de son choix conformément aux articles L. 225-106 à L. 225-106-3 du Code de commerce, muni d'un pouvoir régulier ;
- soit d'y participer à distance.

### **1. Pour assister, voter à distance ou se faire représenter à l'Assemblée Générale**

Il est justifié du droit de participer à l'Assemblée Générale par l'inscription en compte des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte au cinquième jour ouvré précédant l'Assemblée Générale, soit le **mardi 23 juin 2026, à zéro heure, heure de Paris** :

- **Pour les titulaires d'actions nominatives**, directement dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société ;
- **Pour les titulaires d'actions au porteur**, dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire habilité constaté par une attestation de participation délivrée par ce dernier (i) en annexe du formulaire de vote à distance ou de procuration ou (ii) à la demande de la carte d'admission établie au nom de l'actionnaire ou pour son compte.

Tout actionnaire peut demander par écrit à Société Générale (Service Assemblées, CS 30812, 44 308 Nantes Cedex 3), par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de lui envoyer un formulaire de vote à distance ou de procuration six jours au moins avant la date de l'Assemblée Générale.

Les votes à distance seront pris en compte dès lors qu'ils seront parvenus, dûment remplis à Société Générale (Service Assemblées, CS 30812, 44 308 Nantes Cedex 3) trois jours au moins avant la date de réunion de l'Assemblée générale, **soit au plus tard le vendredi 26 juin 2026**.

### **2. Exercice du droit de poser des questions écrites et de demander l'inscription de points ou de projets de résolutions à l'ordre du jour par les actionnaires**

Tout actionnaire peut adresser ses questions écrites au siège social de la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique à l'adresse suivante : [relations-actionnaires-cannes@cannesbarriere.com](mailto:relations-actionnaires-cannes@cannesbarriere.com), adressée au président du conseil d'administration de la Société, au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'Assemblée Générale, **soit au plus tard le mercredi 24 juin 2026**.

Les questions devront être accompagnées d'une attestation d'inscription soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

Les demandes d'inscription de points ou de projets de résolutions à l'ordre du jour doivent parvenir au siège social, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique à l'adresse suivante : [relations-actionnaires-cannes@cannesbarriere.com](mailto:relations-actionnaires-cannes@cannesbarriere.com), **au plus tard le vingt-cinquième jour avant la tenue de l'Assemblée Générale**.

Ces demandes doivent être motivées et accompagnées d'une attestation justifiant de leur qualité d'actionnaire, soit dans les comptes de titres nominatifs, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire financier, ainsi que de la fraction de capital exigée par la réglementation.

L'examen du point ou du projet de résolutions déposé dans les conditions réglementaires est subordonné à la transmission, par les auteurs de la demande, d'une nouvelle attestation justifiant de l'inscription en compte des titres dans les mêmes comptes au cinquième jour ouvré précédant l'Assemblée Générale, **soit au mardi 23 juin 2026**.

Tous les documents et informations prévus à l'article R. 22-10-23 du Code de commerce peuvent être consultés sur le site de la Société <https://www.groupefcmc.com/siehm-le-majestic> à compter du vingt-et-unième jour précédant l'Assemblée Générale.

Sous réserve qu'aucune modification ne soit apportée à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale à la suite de demandes d'inscriptions de projets de résolutions, le présent avis vaut avis de convocation.

**V. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
EXTRAORDINAIRE DU 30 JUIN 2026**

**HOTEL MAJESTIC SOCIETE IMMOBILIERE ET D'EXPLOITATION**  
Société anonyme à conseil d'administration  
Capital social : 1.174.656 euros  
Siège social : Hôtel Majestic, 14 boulevard de la Croisette – 06400 Cannes  
695 420 331 RCS Cannes

(la « **Société** »)

---

**RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE  
DU 30 JUIN 2026**

---

Le Conseil d'administration a établi ce rapport conformément à la loi et aux statuts de la Société, afin de soumettre à votre approbation (i) le projet de fusion par voie d'absorption (la « **Fusion** ») de la Société par la société Société Fermière du Casino Municipal de Cannes, société anonyme à conseil d'administration, dont le siège social est situé 1, Espace Lucien Barrière, 06400 Cannes, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Cannes sous le numéro 695 720 284 (« **SFCMC** »), et (ii) la dissolution sans liquidation de la Société qui en résulterait.

**PREMIÈRE RÉOLUTION - EXAMEN ET APPROBATION DU PROJET DE FUSION PAR VOIE  
D'ABSORPTION DE LA SOCIÉTÉ PAR SOCIÉTÉ FERMIÈRE DU CASINO MUNICIPAL DE  
CANNES**

Aux termes de la première résolution, il vous est proposé d'approuver, le projet de Fusion.

Conformément aux articles L. 236-9 alinéa 4 et R. 236-6 du Code de commerce, nous vous présentons ci-dessous les modalités, notamment juridiques et économiques, de ce projet de Fusion.

Nous vous rappelons que cette Fusion avait été annoncée dans un communiqué de presse de SFCMC en date du 8 décembre 2025.

**I – Présentation du projet de Fusion**

**A. Présentation de la société SFCMC**

SFCMC est l'actionnaire majoritaire de la Société avec une détention de 96,33%. SFCMC est elle-même majoritairement détenue par la Société de Participation Deauvillaise.

Elle a une activité de holding et a réalisé un chiffre d'affaires consolidé sur l'exercice clos le 31 octobre 2025 de 161,2 millions d'euros. Elle n'a pas de salarié.

Les actions SFCMC sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris sous le code ISIN FR0000062101.

**B. Motifs et buts de la Fusion**

La Fusion s'inscrit dans une démarche de réorganisation de la structure juridique du groupe Barrière ayant pour objectif d'en simplifier l'organisation et le fonctionnement.

La Fusion regrouperait ainsi en une seule entité les activités de la Société et de SFCMC, et entraînerait (i) le transfert, au profit de SFCMC de l'ensemble des actifs et passifs de la Société et par suite, (ii) la dissolution de la Société.

Par ailleurs, si l'Autorité des marchés financiers en prononce la conformité, une offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire sera mise en œuvre par la Société de Participation Deauvillaise, après réalisation de la Fusion, sur les actions de SFCMC non détenues par la Société de Participation

Deauvillaise, telles que ces actions existeront après la réalisation de la Fusion. Le prix de cette offre publique de retrait qui sera soumise à l'appréciation de l'Autorité des marchés financiers, sera identique au montant de l'indemnisation réglée dans le cadre du retrait obligatoire.

Le Conseil d'administration de la Société a décidé, lors de sa réunion du 21 mai 2026, d'approuver le projet de fusion par voie d'absorption de la Société par SFCMC.

## II. Principales modalités de la Fusion

### 1. Modalités juridiques

#### a. *Régime juridique de la Fusion*

SFCMC détenant à ce jour plus de 90% des droits de vote de la Société et s'engageant à conserver en permanence au moins 90% des droits de vote de la Société entre la date du dépôt au greffe du Traité de Fusion et la Date de Réalisation (tel que ce terme est défini ci-dessous), la Fusion relève du régime des fusions simplifiées à 90% et sera réalisée conformément aux dispositions de l'article L.236-12 du Code de commerce.

La Fusion entrainera, de plein droit, la dissolution sans liquidation de la Société à la Date de Réalisation, et la transmission universelle de son patrimoine à SFCMC dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation.

#### b. *Date de réalisation et date d'effet de la Fusion*

La réalisation de la Fusion est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- l'expiration du délai d'opposition des créanciers prévu à l'article L. 236-15 du Code de commerce ;
- l'approbation de la Fusion par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société (y compris l'approbation de la dissolution sans liquidation de la Société et la transmission universelle de son patrimoine à SFCMC qui en résulteraient) ; et
- la réalisation de l'Augmentation de Capital (tel que ce terme est défini ci-après) de SFCMC.

La Fusion et la dissolution de la Société qui en résulte seront définitivement réalisées à une date intervenant le jour de la réalisation de la dernière des conditions suspensives susvisées (la « **Date de Réalisation** »), laquelle devra intervenir, sauf accord contraire écrit des Parties, au plus tard le 30 juin 2026.

Il est prévu que la Fusion ait, aux plans comptable et fiscal, un effet rétroactif au 1<sup>er</sup> novembre 2025.

### 2. Modalités économiques de la Fusion

#### a. *Commissaire à la fusion*

Le cabinet Finexsi - Expert & Conseil Financier, pris en la personne de Monsieur Olivier Péronnet, a été désigné en qualité de commissaire à la fusion par ordonnance du Président du Tribunal de commerce de Cannes en date du 28 janvier 2026, avec pour mission d'examiner les modalités de la Fusion et, plus particulièrement, d'apprécier la valeur des apports en nature devant être effectués à cette occasion, ainsi que le cas échéant, les avantages particuliers, et d'apprécier les modalités de la Fusion.

Les rapports du commissaire à la fusion seront mis à la disposition des actionnaires de la Société dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

#### b. *Comptes de référence de la Fusion*

Les stipulations du Traité de Fusion ont été arrêtées par SFCMC et la Société, sur la base des documents suivants :

- les comptes annuels de SFCMC au 31 octobre 2025, certifiés par les commissaires aux comptes et approuvés par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires le 25 mars 2026 ;
- les comptes annuels de la Société au 31 octobre 2025, certifiés par les commissaires aux comptes et approuvés par l'assemblée générale ordinaire le 25 mars 2026.

Conformément aux dispositions du règlement de l'Autorité des normes comptables n° 2014-03 du 5 juin 2014, les actifs et passifs transmis par la Société à SFCMC dans le cadre de la Fusion seront comptabilisés dans les comptes de SFCMC pour leur valeur nette comptable au 31 octobre 2025.

Sur cette base, la valeur de l'actif net transmis par la Société à SFCMC s'élèverait à 152.560.787 €, déterminée comme suit :

Montant total des actifs apportés	186.173.109 €
Montant total du passif pris en charge	33.612.322 €
Actif net transmis	152.560.787 €

#### *c. Parité d'échange et méthode d'évaluation*

La parité d'échange proposée aux actionnaires de la Société est fixée à 2,20 actions de SFCMC pour 1 action de la Société. Les méthodes d'évaluation utilisées et les critères retenus pour procéder à l'évaluation de SFCMC et de la Société aux fins de déterminer cette parité d'échange, notamment les investissements liés à la rénovation du Majestic (estimés entre 300 et 350M€), sont mentionnés en annexe 7.1 du Traité de Fusion.

#### *d. Rémunération de la Fusion*

Il ne sera pas procédé à la remise d'actions de SFCMC en échange des actions de la Société qui sont détenues par SFCMC, soit, à la date du présent rapport, 59.557 actions de la Société.

En rémunération de la Fusion, SFCMC procéderait, en application de la parité d'échange, à une augmentation de son capital social d'un montant nominal de 59.844 euros par la création de 4.987 actions nouvelles d'une valeur nominale de 12 euros chacune, attribuées aux actionnaires de la Société à l'exception de SFCMC, à raison de 4.987 actions de SFCMC pour 2.267 actions de la Société (l'« **Augmentation de Capital** »).

Ces 4.987 actions nouvelles seront entièrement assimilées aux actions anciennes et seront admises aux négociations sur le marché Euronext Paris dans les meilleurs délais à compter de leur émission, sous le code ISIN FR000062101.

#### *e. Traitement des rompus*

Les actions nouvelles de SFCMC qui n'auront pu être attribuées individuellement et correspondant à des droits formant rompus seront vendues conformément aux dispositions des articles L. 228-6-1 et R. 228-12 du Code de commerce. A cette fin, SFCMC a été informée de l'intention de la Société de Participation Deauvillaise de se porter acheteur d'actions de SFCMC sur le marché, dans le respect des dispositions de l'article 231-39, II, du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, à un prix égal à celui de l'offre publique qui aura été déposée par la Société de Participation Deauvillaise auprès de l'Autorité des marchés financiers, et ce jusqu'à écoulement complet des actions qui, n'ayant pas pu être attribuées dans la Fusion, auront été mises en vente par SFCMC conformément aux dispositions susvisées.

#### *f. Prime de fusion*

La différence entre (i) le montant de la quote-part de la valeur nette comptable de l'actif net apporté correspondant aux actions de la Société qui ne seront pas détenues par SFCMC à la Date de Réalisation, et (ii) le montant nominal de l'Augmentation de Capital, constituera une prime de fusion qui sera inscrite au passif du bilan de SFCMC et sur laquelle porteront les droits de tous les actionnaires de SFCMC.

Le montant de la prime de fusion s'élèverait à 5.534.347,64 euros sur la base du nombre d'actions composant le capital de la Société et détenues par SFCMC à la date des présentes.

*g. Boni de fusion*

La différence entre (i) le montant de la quote-part de la valeur de l'actif net apporté par la Société correspondant aux actions de la Société détenues par SFCMC à la Date de Réalisation, et (ii) la valeur nette comptable des actions de la Société détenues par SFCMC à la Date de Réalisation, constituera un boni de fusion.

Le montant du Boni de Fusion s'élèverait à 135.935.595,36 euros sur la base du nombre d'actions composant le capital de la Société et détenues par SFCMC à la date des présentes.

*h. Opposition des créanciers*

Les créanciers de SFCMC et la Société dont la créance est antérieure à la publicité donnée au projet de Fusion pourront former opposition à la présente Fusion dans les conditions prévues aux articles L.236-15 et R. 236-11 du Code de commerce. Toute opposition devra être effectuée devant le Tribunal de commerce de Cannes.

Conformément aux dispositions légales, l'opposition formée par un créancier n'aura pas pour effet d'interdire la poursuite des opérations de Fusion.

**DEUXIÈME RÉOLUTION – DISSOLUTION SANS LIQUIDATION**

Aux termes de la deuxième résolution, il vous est proposé de décider de la dissolution sans liquidation de la Société, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives prévues au Traité de Fusion et rappeler ci-dessus, entraînant ainsi la transmission universelle de son patrimoine à SFCMC à compter de la Date de Réalisation.

Il vous est également proposé de conférer au Directeur Général et à toute personne habilitée par les dispositions légales, réglementaires, statutaires applicables, avec faculté de délégation, le pouvoir de constater la réalisation définitive de la Fusion et d'accomplir les formalités nécessaires en vue d'assurer la réalisation de la Fusion et de la dissolution subséquente de la Société

**TROISIÈME RÉOLUTION – POUVOIR POUR FORMALITÉS**

Il vous est proposé de donner tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée Générale à l'effet d'effectuer toutes formalités prévues par la loi.

\* \*

\*

Nous vous invitons en conséquence à voter les résolutions qui vous sont proposées.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**

## VI. TRAITÉ DE FUSION

**TRAITE DE FUSION SOUMIS AU RÉGIME DES  
FUSIONS SIMPLIFIEES**

**Entre**

- (1) Société Fermière du Casino Municipal de Cannes  
SA

**Et**

- (2) Hôtel Majestic Société Immobilière et  
d'Exploitation SA

En date du 21 mai 2026

## ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

- (1) **Société Fermière du Casino Municipal de Cannes**, société anonyme à conseil d'administration au capital social de 1.891.968 euros, dont le siège social est situé 1, Espace Lucien Barrière, 06400 Cannes, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 695 720 284 RCS Cannes, dûment représentée à l'effet des présentes,

(ci-après « **SFCMC** » ou la « **Société Absorbante** »),

ET :

- (2) **Hôtel Majestic Société Immobilière et d'Exploitation**, société anonyme à conseil d'administration au capital social de 1.174.656 euros, dont le siège social est situé Hôtel Majestic, 14 boulevard de la Croisette, 06400 Cannes et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 695 420 331 RCS Cannes, dûment représentée à l'effet des présentes,

(ci-après « **SIEHM** » ou la « **Société Absorbée** »),

La Société Absorbante et la Société Absorbée sont ci-après désignées individuellement une « **Partie** » et collectivement les « **Parties** ».

## IL A ÉTÉ EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

### 1. PRÉSENTATION DES SOCIÉTÉS PARTICIPANTES

#### 1.1 Présentation de la Société Absorbante

La Société Absorbante est une société anonyme à conseil d'administration dont les actions sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris sous le code ISIN FR0000062101.

Elle a pour objet social :

- *l'acquisition par voie d'apport ou autrement de tous titres de participation dans des sociétés civiles ou commerciales, leur détention, leur propriété, le cas échéant toutes prestations de services pour le compte de sociétés filiales, et généralement toutes opérations financières ou commerciales pouvant contribuer au développement de l'objet susvisé, directement ou sous le couvert de toute société ;*
- *l'acquisition, l'exploitation et la gestion, y compris par voie de location, de tous biens ou droits immobiliers, la construction et la prise à bail sous toutes les formes y compris emphytéotique de biens et droits immobiliers, ainsi que la gestion de ce portefeuille ;*
- *et généralement, toutes les opérations civiles ou commerciales se rattachant directement ou indirectement à l'objet sus-indiqué.*

Préalablement à la Fusion (telle que définie ci-après), il est envisagé de modifier les statuts de la Société Absorbante afin d'étendre son objet social aux activités d'hôtellerie et de restauration actuellement exercées par la Société Absorbée, lesquelles lui seront transférées dans le cadre de la Fusion.

L'exercice social de la Société Absorbante a une durée de douze mois et commence le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année et se termine le 31 octobre de l'année suivante.

Son capital social s'élève à 1.891.968 euros, divisé en 157.664 actions d'une valeur nominale de 12 euros chacune, entièrement libérées et de même catégorie.

La Société Absorbante n'a émis aucune valeur mobilière, ni consenti d'options, donnant accès à son capital ou à ses droits de vote, et n'a procédé à aucune opération susceptible de donner lieu, à terme, à la création de titres de capital nouveaux.

Les statuts de la Société Absorbante prévoient un droit de vote double, conféré à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative, depuis deux ans au moins au nom d'un même actionnaire.

## 1.2 Présentation de la Société Absorbée

La Société Absorbée est une société anonyme à conseil d'administration dont les actions sont admises aux négociations sur Euronext Access sous le code ISIN FR0006226791.

Elle a pour objet social :

- *la création, l'acquisition et l'exploitation soit directement par la société, soit par voie de location à des tiers, de tous fonds de commerce d'hôtels, de cafés, restaurant, casinos, bars, garages de voitures avec ou sans location de voitures, imprimeries et toutes activités sportives et touristiques, soit en France, soit à l'étranger ;*
- *la prise à bail, avec ou sans promesse de vente, et l'acquisition de tous immeubles bâtis ou non bâtis et de tous locaux, ainsi que de tout matériel nécessaire à l'exploitation desdits fonds de commerce ; toutes constructions et installations pour les mêmes usages ;*
- *la cession à tous tiers, ainsi que l'apport à toutes sociétés françaises ou étrangères constituées ou à constituer, de tous fonds de commerce exploités par la société et de tous biens meubles ou immeubles servant à l'exploitation de ces fonds de commerce ;*
- *toutes prises d'intérêts, sous quelque forme que ce soit, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, apports, fusion, souscription ou achat de titres d'actions ou autres, ou de droit sociaux ou de participation dans toutes entreprises ou sociétés françaises ou étrangères dont le commerce est similaire en tout ou en partie ;*
- *l'activité d'entrepreneur de spectacles et l'exploitation des lieux de spectacles aménagés pour les représentations publiques, la production et la diffusion de spectacles vivants ;*
- *et généralement toutes opérations commerciales, industrielles, mobilières, immobilières ou financières, pouvant se rattacher directement ou indirectement aux objets ci-dessus spécifiés.*

L'exercice social de la Société Absorbée a une durée de douze mois et commence le 1er novembre de chaque année et se termine le 31 octobre de l'année suivante.

Son capital social s'élève à 1.174.656 euros, divisé en 61.824 actions de 19 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées et de même catégorie.

La Société Absorbée n'a émis aucune valeur mobilière, ni consenti d'options, donnant accès à son capital ou à ses droits de vote, et n'a procédé à aucune opération susceptible de donner lieu, à terme, à la création de titres de capital nouveaux.

## 2. LIENS ENTRE LES SOCIÉTÉS PARTICIPANTES

### 2.1. Liens en capital

La Société Absorbante et la Société Absorbée appartiennent au même groupe de sociétés, le groupe Barrière.

A la date des présentes, la Société Absorbante détient 59.557 actions de la Société Absorbée sur les 61.824 actions composant son capital social, représentant 96,33 % du capital social et des droits de vote de la Société Absorbée. La Société de Participation Deauvillaise (382 296 747 RCS Paris), actionnaire majoritaire de la Société Absorbante, détient quant à elle 1.379 actions représentant 2,23%

du capital et des droits de vote de la Société Absorbée.

## 2.2. Dirigeants et mandataires communs

La Société Absorbante et la Société Absorbée ont pour dirigeants et mandataires communs :

- a) Madame Joy Desseigne-Barrière qui est présidente du conseil d'administration de la Société Absorbée et présidente du conseil d'administration de la Société Absorbante, et
- b) Monsieur Charles Richez qui est Directeur Général Délégué et administrateur de la Société Absorbante et Directeur Général et administrateur de la Société Absorbée.

## 3. PROCÉDURE

### 3.1. Commissaire à la fusion

Conformément aux dispositions des articles L. 236-10, R. 22-10-7 et R. 236-6 du Code de commerce, Monsieur le Président du Tribunal de commerce de Cannes a, par ordonnance du 28 janvier 2026, désigné en qualité de commissaire à la fusion (le « **Commissaire à la Fusion** ») :

FINEXSI – Expert & Conseil Financier  
14, rue de Bassano- 75016 Paris  
Représentée par Monsieur Olivier Péronnet

avec pour mission :

- d'apprécier les modalités de la Fusion ;
- d'apprécier la valeur des apports en nature devant être effectués à l'occasion de la Fusion, ainsi que, le cas échéant, la valeur des avantages particuliers ; et
- d'établir deux rapports contenant les mentions prévues par la réglementation en vigueur sur (i) les modalités de la Fusion, et (ii) sur la valeur des apports en nature et, le cas échéant, des avantages particuliers.

### 3.2. Consultation des instances représentatives du personnel

Conformément aux dispositions de l'article L. 2312-8 II du Code du travail, le comité social et économique de l'unité économique et sociale à laquelle appartient la Société Absorbée a, préalablement à la signature du présent Traité de Fusion, été informé et consulté sur le projet de Fusion et a, rendu un avis défavorable le 9 avril 2026.

### 3.3. Autorisation de la signature du Traité de Fusion

La signature du présent traité de fusion (le « **Traité de Fusion** ») a été préalablement autorisée le 21 mai 2026 par le conseil d'administration de la Société Absorbante et le conseil d'administration de la Société Absorbée.

## 4. PROJET DE FUSION

Les Parties conviennent de procéder à la fusion par voie d'absorption de la Société Absorbée par la Société Absorbante selon les conditions et modalités stipulées ci-après (la « **Fusion** »).

### 4.1. Régime juridique de la Fusion

La Fusion sera régie par les articles L. 236-1 et suivants et R. 236-1 et suivants du Code de commerce. La Société Absorbante détenant à ce jour plus de 90% des droits de vote de la Société Absorbée et s'engageant à conserver en permanence au moins 90% des droits de vote de la Société Absorbée entre la date du dépôt au greffe du présent Traité de Fusion et la Date de Réalisation, la Fusion sera réalisée conformément aux dispositions de l'article L. 236-12 du Code de commerce.

En conséquence, il n'y a pas lieu à l'approbation de la Fusion par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société Absorbante. Toutefois, un ou plusieurs actionnaires de la Société Absorbante réunissant au moins 5 % du capital social peut demander en justice la désignation d'un mandataire aux fins de convoquer l'assemblée générale extraordinaire de la Société Absorbante pour qu'elle se prononce sur l'approbation de la Fusion.

#### **4.2. Motifs et buts de la Fusion**

La Fusion concerne deux sociétés appartenant au groupe Barrière.

Elle s'inscrit dans une démarche de réorganisation de la structure juridique du groupe Barrière ayant pour objectif d'en simplifier l'organisation et le fonctionnement.

La Fusion regrouperait ainsi en une seule entité les activités de la Société Absorbante et la Société Absorbée, et entraînerait (i) le transfert, au profit de la Société Absorbante de l'ensemble des actifs et passifs de la Société Absorbée et par suite, (ii) la dissolution de la Société Absorbée.

Par ailleurs, si l'Autorité des marchés financiers en prononce la conformité, une offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire sera mise en œuvre par la Société de Participation Deauvillaise, après réalisation de la Fusion, sur les actions de la Société Absorbante non détenues par la Société de Participation Deauvillaise, telles que ces actions existeront après la réalisation de la Fusion. Le prix auquel cette offre publique de retrait sera soumise à l'appréciation de l'Autorité des marchés financiers, qui sera identique au montant de l'indemnisation réglée dans le cadre du retrait obligatoire, a été annoncé à 1897 euros par action.

#### **5. COMPTES DE REFERENCE DE LA FUSION**

Les stipulations du présent Traité de Fusion ont été arrêtées par la Société Absorbante et la Société Absorbée, sur la base des documents suivants :

- les comptes annuels de la Société Absorbante au 31 octobre 2025, certifiés par les commissaires aux comptes et approuvés par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de cette société réunie le 25 mars 2026. Lesdits comptes figurent en **Annexe 5(a)** des présentes ;
- les comptes annuels de la Société Absorbée au 31 octobre 2025, certifiés par les commissaires aux comptes et approuvés par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de cette société réunie le 25 mars 2026. Lesdits comptes figurent en **Annexe 5(b)** des présentes.

Il est envisagé de donner un caractère rétroactif à la Fusion, d'un point de vue comptable et fiscal, au 1<sup>er</sup> novembre 2025, premier jour de l'exercice social de la Société Absorbée, les conditions de la Fusion ont été déterminées par les Parties sur la base desdits comptes annuels de la Société Absorbée au 31 octobre 2025 (les « **Comptes de Références de la Fusion** »).

#### **6. DESIGNATION ET EVALUATION DE L'ACTIF ET DU PASSIF TRANSMIS**

##### **6.1. Dispositions générales**

Sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives stipulées à l'Article 10 ci-après, la Société Absorbée apportera à la Société Absorbante, qui l'accepte expressément, sous les garanties ordinaires de fait et de droit et aux conditions ci-après stipulées, l'ensemble de ses éléments d'actifs et de passifs, droits et valeurs, sans exception ni réserve, tels qu'ils existeront à la Date de Réalisation, avec les résultats actifs et passifs des opérations réalisées depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2025 jusqu'à la Date de Réalisation.

Le patrimoine de la Société Absorbée sera transféré à la Société Absorbante, dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation.

La Société Absorbée et la Société Absorbante étant sous contrôle commun, les actifs et passifs de la Société Absorbée seront apportés à la Société Absorbante à leur valeur nette comptable, conformément aux dispositions de l'article 743-1 du règlement 2014-03 du 5 juin 2014 de l'Autorité des normes comptables, tel que modifié ultérieurement (le « **Règlement ANC** »).

La valeur nette comptable des actifs et passifs de SIEHM apportés à SFCMC est celle enregistrée dans les Comptes de Référence de la Fusion, étant précisé que l'actif immobilisé est évalué sur la base des valeurs brutes après déduction des amortissements.

## 6.2. Modifications intervenues depuis le 31 octobre 2025 ou à intervenir

A l'exception de l'acquisition des actions de la société Latanier Expériences (343 321 162 RCS Basse-Terre) par la Société Absorbante, aucune opération importante susceptible d'avoir un impact sur les conditions de la Fusion n'est intervenue depuis le 31 octobre 2025 ou n'est susceptible d'intervenir avant la réalisation définitive de la Fusion.

Il est rappelé que, conformément à l'article L. 236-9 du Code de commerce, les dirigeants de la Société Absorbée et de la Société Absorbante devront informer leurs actionnaires respectifs de toute modification importante de leur actif et de leur passif intervenue entre la date de l'établissement du présent projet de Traité de Fusion et la Date de Réalisation.

## 6.3. Désignation des éléments d'actif transmis

Les actifs transférés par la Société Absorbée à la Société Absorbante dans le cadre de la Fusion comprendront notamment, les éléments suivants, tels qu'ils figurent dans les Comptes de Références au 31 octobre 2025 de la Fusion :

Actifs	Valeur brute	Amortissements et dépréciations	Valeur nette comptable
<b>Actif immobilisé</b>			
<b>Immobilisations incorporelles</b>			
Concessions, brevets et droits assimilés	610.202 €	511.213 €	98.989 €
<b>Immobilisations corporelles</b>			
Terrains	2.859.103 €		2.859.103 €
Constructions	126 086 503 €	106.236.103 €	19.850.399 €
Installations techniques, matériel et outillage industriels	12.966.229 €	10.920.968 €	2.045.261 €
Autres immobilisations corporelles	12.265.963 €	8.018.066 €	4.247.897 €
Immobilisation en cours	781.305 €		781.305 €
Avances et acomptes	5.392.536 €		5.392.536 €
<b>Immobilisations financières</b>			
Autres participations	994.000 €		994.000 €
Autres titres immobilisés	36.098 €		36.098 €
Prêts			
Autres immobilisations financières	43.722 €		43.722 €
<b>Total Actif immobilisé</b>	<b>162.035.661 €</b>	<b>125.686.352 €</b>	<b>36.349.310 €</b>

<b>Actif circulant</b>			
<b>Stocks</b>			
Stocks			
Matières premières, approvisionnements	754.128 €		754.128 €
Marchandises	10.149 €		10.149 €
<b>Créances</b>			
Avances et acomptes versés sur commandes	2.360 €		2.360 €
Clients et comptes rattachés	7.206.091 €	33.586 €	7.172.505 €
Autres créances	140.978.954 €		140.978.954 €
<b>Divers</b>			
Disponibilités	329.489 €		329.489 €
<b>Total Actif circulant</b>	<b>149.281.170 €</b>	<b>33.586 €</b>	<b>149.247.583 €</b>
Charges constatées d'avance	545.931 €		545.931 €
Ecart de conversion actif	30.283 €		30.283 €
<b>TOTAL ACTIF TRANSMIS</b>	<b>311.893.046 €</b>	<b>125.719.938 €</b>	<b>186.173.109 €</b>

#### 6.4. Désignation des éléments de passif transmis

La Société Absorbante assumera la charge et s'obligera au paiement de l'intégralité des éléments de passif figurant dans les Comptes de Référence au 31 octobre 2025 de la Fusion comme suit :

<b>Passif</b>	<b>Valeur nette comptable</b>
Provisions pour risques	528.797 €
Emprunts et dettes financières divers	1.020.198 €
Avances et acomptes reçus sur commande en cours	8.025.718 €
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8.281.074 €
Dettes fiscales et sociales	11.531.877 €
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1.455.717 €
Autres dettes	419.318 €
Produits constatés d'avance	2.349.622 €
<b>TOTAL PASSIF TRANSMIS</b>	<b>33.612.322 €</b>

En tant que de besoin, il est précisé, que la stipulation ci-dessus ne constitue pas une reconnaissance de dette au profit de prétendus créanciers, lesquels demeurent tenus d'établir leurs droits et de justifier de leurs titres.

#### 6.5. Valeur de l'actif net transmis

Sur les bases indiquées ci-dessus, la valeur de l'actif net transmis par la Société Absorbée à la Société Absorbante, dans le cadre de la Fusion, est déterminée comme suit :

Valeur de l'actif de SIEHM transmis	186.173.109 €
Valeur du passif de SIEHM transmis	33.612.322 €
<b>Valeur de l'actif net transmis</b>	<b>152.560.787 €</b>

Il est précisé, en tant que de besoin, que dans l'hypothèse où, par suite d'erreurs ou d'omissions, certains éléments d'actif ou de passif n'auraient pas été mentionnés au présent Traité de Fusion, ces éléments seront réputés être transmis à la Société Absorbante à la Date de Réalisation.

#### **6.6. Engagements hors bilan de la Société Absorbée**

En sus des éléments de passif transmis, la Société Absorbante prendra à sa charge tous les engagements, contractuels ou non contractuels, de la Société Absorbée jusqu'à la Date de Réalisation et qui en raison de leur caractère éventuel, sont lorsqu'ils sont connus repris en hors bilan.

#### **6.7. Biens et droits immobiliers de la Société Absorbée**

La Société Absorbante sera propriétaire et entrera en possession des biens et droits immobiliers de la Société Absorbée apportés à la Date de Réalisation et dont la liste indicative à la date des présentes figure en **Annexe 6.7** des présentes. La Société Absorbante accepte, dès la date des présentes, de prendre, au jour où la remise de ces biens et droits lui sera faite, les éléments actifs et passifs composant le patrimoine de la Société Absorbée tels qu'ils existeront alors. Jusqu'à la Date de Réalisation, la Société Absorbée s'oblige à gérer les biens et droits immobiliers apportés avec les mêmes principes, règles et conditions que par le passé, à ne prendre aucun engagement important ou pouvant affecter la propriété ou la libre disposition de ces éléments d'actifs, le tout sans l'accord préalable de la Société Absorbante.

La désignation des biens immobiliers dont la Société Absorbée est propriétaire et qui seront transférés à la Date de la Réalisation de la Fusion à SFCMC, leur origine de propriété, leur effet relatif ainsi que les déclarations faites conformément aux prescriptions légales et réglementaires sur la publicité foncière, de même que l'énonciation des éventuelles servitudes connues concernant les biens immobiliers de la Société Absorbée transférés à la Société Absorbante dans le cadre de la Fusion seront établis après la Date de Réalisation, dans un ou plusieurs actes complémentaires qui seront dressés par l'Office MICHELEZ NOTAIRES, 128 boulevard de Courcelles, 75017 Paris, par suite du dépôt du présent Traité de Fusion au rang des minutes de l'Office notarial.

#### **6.8. Transfert des salariés de la Société Absorbée**

En application de l'article L.1224-1 du Code du travail, la Société Absorbante reprendra à sa charge l'ensemble des contrats de travail des salariés de la Société Absorbée à la Date de Réalisation (les « **Salariés** »).

Les Salariés conserveront le bénéfice de tout droit acquis auprès de la Société Absorbée, notamment en matière de salaires, d'ancienneté et d'indemnité de retraite éventuelle.

### **7. DÉTERMINATION DE LA PARITÉ D'ÉCHANGE ET RÉMUNÉRATION DE LA FUSION**

#### **7.1. Parité d'échange – Méthode d'évaluation**

La parité d'échange de la Fusion a été déterminée sur la base des valeurs réelles des titres de la Société Absorbante et de la Société Absorbée faisant ressortir une parité de 2,20 actions de la Société Absorbante pour 1 action de la Société Absorbée (la « **Parité d'Echange** »). Les modalités de détermination de la parité d'échange sont détaillées en **Annexe 7.1** des présentes.

#### **7.2. Rémunération de la Fusion**

La Société Absorbante détient, à la date du présent Traité de Fusion, 59.557 actions de la Société Absorbée.

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-3 II du Code de commerce, il ne sera pas procédé à la remise d'actions de la Société Absorbante en échange des actions de la Société Absorbée qui sont détenues par la Société Absorbante.

En conséquence de ce qui précède, la Société Absorbante procédera à une augmentation de son capital social d'un montant nominal de 59.844 euros par la création de 4.987 actions nouvelles d'une valeur nominale de 12 euros chacune, attribuées aux actionnaires de la Société Absorbée à l'exception de la Société Absorbante, à raison de 4.987 actions de la Société Absorbante pour 2.267 actions de la Société Absorbée (l' « **Augmentation de Capital** »).

Ces 4.987 actions nouvelles porteront jouissance à compter de la Date de Réalisation et seront entièrement assimilées aux actions anciennes, jouiront des mêmes droits et supporteront les mêmes charges, notamment toutes retenues d'impôt en sorte que toutes les actions de même nature, sans distinction, donneront droit au paiement de la même somme nette lors de toute répartition ou de tous remboursements effectués pendant la durée de la société ou lors de sa liquidation. Elles seront admises aux négociations sur le marché Euronext Paris dans les meilleurs délais à compter de leur émission, sous le même numéro d'identification que les actions préalablement émises et composant le capital social de la Société Absorbante (Code ISIN FR00000062101).

### 7.3. Traitement des rompus

Les actions de la Société Absorbante qui n'auront pu être attribuées individuellement et correspondant à des droits formant rompus seront vendues par la Société Absorbante ou par le teneur de compte des titulaires de droits formant rompus, conformément aux dispositions des articles L. 228-6-1 et R. 228-12 du Code de commerce. A cette fin, la Société Absorbante est informée de l'intention de la Société de Participation Deauvillaise de se porter acheteur d'actions de la Société Absorbante sur le marché, dans le respect des dispositions de l'article 231-39, II, du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, à un prix égal à celui de l'offre publique qui aura été déposée par la Société de Participation Deauvillaise auprès de l'Autorité des marchés financiers (comme indiqué à l'Article 4.2 ci-dessus), et ce jusqu'à écoulement complet des actions qui, n'ayant pas pu être attribuées dans la Fusion, auront été mises en vente par la Société Absorbante conformément aux dispositions susvisées.

Les fonds ainsi obtenus seront répartis entre les titulaires de droits formant rompus en proportion de leurs droits, selon les modalités prévues par les dispositions du Code de commerce susvisées.

### 7.4. Prime de fusion

La différence entre (i) le montant de la quote-part de la valeur nette comptable de l'actif net apporté correspondant aux actions de la Société Absorbée qui ne seront pas détenues par la Société Absorbante à la Date de Réalisation, et (ii) le montant nominal de l'Augmentation de Capital, constituera une prime de fusion (la « **Prime de Fusion** ») qui sera inscrite au passif du bilan de la Société Absorbante et sur laquelle porteront les droits de tous les actionnaires de la Société Absorbante.

La Prime de Fusion pourra recevoir toute affectation conforme aux principes en vigueur décidée par l'assemblée générale des actionnaires de Société Absorbante.

Le montant de la Prime de Fusion s'élèverait à 5.534.347,64 euros sur la base du nombre d'actions composant le capital de la Société Absorbée et détenues par la Société Absorbante à la date des présentes, à savoir :

Montant de la quote-part de la valeur nette comptable de l'actif net apporté correspondant aux actions de la Société qui ne sont pas détenues par la Société Absorbante	5.594.191,64 euros
Montant nominal de l'Augmentation de Capital	59.844 euros
<b>Montant de la Prime de Fusion</b>	<b>5.534.347,64 euros</b>

## 7.5. Boni de fusion

La différence entre (i) le montant de la quote-part de la valeur de l'actif net apporté par la Société Absorbée correspondant aux actions de la Société Absorbée détenues par la Société Absorbante à la Date de Réalisation, et (ii) la valeur nette comptable des actions de la Société Absorbée détenues par la Société Absorbante à la Date de Réalisation, constitue un boni de fusion (le « **Boni de Fusion** »).

Le montant du Boni de Fusion s'élèverait à 135.935.595,36 euros sur la base du nombre d'actions composant le capital de la Société Absorbée et détenues par la Société Absorbante à la date des présentes, à savoir :

Montant de la quote-part de la valeur nette comptable de l'actif net apporté correspondant aux actions de la Société détenues par la Société Absorbante	146.966.595,36 euros
Valeur nette comptable des actions de la Société Absorbée chez la Société Absorbante	11.031.000 euros
<b>Montant du Boni de Fusion</b>	<b>135.935.595,36 euros</b>

## 8. PROPRIETE – JOUISSANCE

Conformément aux dispositions des articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce, la Société Absorbée transmettra à la Société Absorbante l'universalité de son patrimoine dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation.

La Société Absorbante sera propriétaire et aura la jouissance des biens et droits apportés par la Société Absorbée à compter de la Date de Réalisation, y compris ceux qui auraient été omis, soit aux présentes, soit dans la comptabilité de cette dernière, et sera débitrice de l'ensemble des dettes et obligations comprises dans le patrimoine de la Société Absorbée.

À compter de la Date de Réalisation, la Société Absorbante sera subrogée de plein droit dans tous les droits, actions, obligations et engagements de la Société Absorbée, dans la mesure où ces droits, actions, obligations et engagements se rapportent aux biens faisant l'objet de la Fusion.

## 9. CHARGES ET CONDITIONS

Les présents apports sont réalisés aux conditions d'usage et de droit en pareille matière, et notamment aux conditions suivantes, que le représentant de la Société Absorbante et la Société Absorbée, ès qualités, s'engage à exécuter, à savoir :

### 9.1. Engagements de la Société Absorbante

- la Société Absorbante s'engage à ne pas céder, disposer ou transmettre sous quelque forme que ce soit, les titres de la Société Absorbée qu'elle détient à la date des présentes, et ce jusqu'à la réalisation de la Fusion de telle sorte que, conformément à l'article L. 236-12 du Code de commerce, SFCMC détiendra au moins 90% des titres conférant un droit de vote de la Société Absorbée jusqu'à la Date de Réalisation ;
- la Société Absorbante reprendra l'ensemble des biens et droits qui lui sont transmis, avec tous éléments corporels et incorporels, en ce compris notamment les objets mobiliers et le matériel, dans l'état où le tout se trouvera lors de la prise de possession, sans pouvoir élever aucune réclamation pour quelque cause que ce soit ;
- la Société Absorbante sera propriétaire et entrera en possession des biens et droits présentement apportés à la Date de Réalisation. La Société Absorbante accepte, dès la date des présentes, de prendre, au jour où la remise de ces biens et droits lui sera faite, les éléments actifs et passifs composant le patrimoine de la Société Absorbée tels qu'ils existeront alors ;
- la Société Absorbante fera son affaire personnelle, en lieu et place de la Société Absorbée, de l'exécution ou de la résiliation de tous actes, contrats et conventions intervenus avec tous tiers, relativement à l'exploitation des biens et droits qui lui sont apportés, ainsi que de toutes polices

d'assurance contre l'incendie, les accidents et autres risques, et de tous abonnements ou souscriptions quelconques qui auraient pu être contractés. Elle exécutera, notamment, comme la Société Absorbée aurait été tenue de le faire elle-même, toutes les clauses et conditions jusqu'alors mises à sa charge ;

- la Société Absorbante sera subrogée purement et simplement dans tous les droits, obligations, actions, hypothèques, privilèges, inscriptions ou autres sûretés attachées aux éléments d'actif transmis par la Société Absorbée et aux créances de la Société Absorbée ;
- la Société Absorbante supportera et acquittera, à compter du jour de son entrée en jouissance, tous les impôts, contributions, taxes, primes et cotisations d'assurance, redevances, frais d'abonnement, ainsi que toutes autres charges de toute nature, ordinaires ou extraordinaires qui sont ou seront inhérentes à l'exploitation des biens et droits objets de la Fusion ;
- la Société Absorbante se conformera aux lois, décrets, arrêtés, règlements et usages relatifs à l'exploitation du même type de biens que ceux apportés, et elle fera son affaire personnelle de toutes autorisations qui pourraient être nécessaires, et ce à ses risques et périls ;
- la Société Absorbante aura seule droit aux dividendes et autres revenus échus sur les valeurs mobilières et droits sociaux qui lui sont apportés et fera son affaire personnelle, après réalisation définitive de la Fusion, du transfert, à son nom, de ces valeurs mobilières et droits sociaux ;
- la Société Absorbante sera tenue d'acquitter la totalité du passif de la Société Absorbée aux termes et conditions auxquels il est et deviendra exigible, de payer tous intérêts et d'exécuter toutes les conditions d'actes ou titres de créance pouvant exister, sauf à obtenir, de tous créanciers, tous accords modificatifs de ces termes et conditions ;
- la Société Absorbante sera substituée à la Société Absorbée dans tous les litiges et toutes les actions judiciaires, tant en qualité de demandeur qu'en qualité de défendeur, devant toutes juridictions, quelles qu'elles soient.

## **9.2. Engagements de la Société Absorbée**

- la Société Absorbée s'engage à fournir à la Société Absorbante tous renseignements que cette dernière pourrait solliciter, à lui donner toutes délégations de signature et à lui apporter toute l'assistance utile afin de lui permettre d'assurer, à l'égard de toute personne, le transfert des biens et droits compris dans les apports et l'entier effet du présent Traité ;
- la Société Absorbée s'engage à établir, à première demande de la Société Absorbante, tous documents complémentaires, réitératifs ou confirmatifs des présents apports et à fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement ;
- la Société Absorbée s'engage à remettre et à livrer à la Société Absorbante aussitôt après la réalisation définitive de la Fusion, tous les biens et droits ci-dessus apportés, ainsi que tous titres et documents de toute nature y afférents ;
- la Société Absorbée s'engage à gérer les biens et droits apportés avec les mêmes principes, règles et conditions que par le passé, à ne prendre aucun engagement important ou pouvant affecter la propriété ou la libre disposition de ces éléments d'actifs, le tout sans l'accord préalable de la Société Absorbante jusqu'à la Date de Réalisation ; et
- la Société Absorbée s'engage à faire tout ce qui sera nécessaire pour permettre à la Société Absorbante d'obtenir le transfert à son profit et le maintien aux mêmes conditions après réalisation définitive de la Fusion, des prêts consentis à la société qu'il représente.

### 9.3. Accords de tiers

Les éléments actifs et passifs, droits et obligations afférents au patrimoine de la Société Absorbée seront transférés à la Société Absorbante sous réserve de l'obtention de tout accord, exprès ou tacite, consentement, autorisation, agrément ou renonciation de tiers requis préalablement audit transfert.

Dans le cas où un tel accord, consentement, autorisation, agrément ou renonciation de tiers serait nécessaire pour permettre le transfert à la Société Absorbante de tout élément d'actif ou de passif dans le cadre de la présente Fusion ou pour que le bénéfice ou la jouissance d'un tel élément puisse se poursuivre au profit de la Société Absorbante après la Date de Réalisation, la Société Absorbée sollicitera ledit accord dans des délais raisonnables suivant la date du présent Traité de Fusion et fera ses meilleurs efforts pour l'obtenir préalablement à la Date de Réalisation.

Si certains accords, consentements, autorisations, agréments ou renonciations n'étaient pas obtenus avant la Date de Réalisation, ce défaut d'obtention n'aura aucune incidence sur la réalisation de la Fusion en ce qui concerne les éléments du patrimoine de la Société Absorbée dont le transfert n'est pas soumis à l'obtention desdits accords, consentements, autorisations, agréments ou renonciations. Toutefois, si à la Date de Réalisation, une autorisation administrative requise n'était pas obtenue, les Parties conviendraient de décaler la réalisation de la Fusion à une date ultérieure.

## 10. DATE DE RÉALISATION ET DATE D'EFFET DE LA FUSION

### 10.1. Conditions suspensives – Date de Réalisation de la Fusion

La réalisation de la Fusion est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes (les « **Conditions Suspensives** ») :

- l'expiration du délai d'opposition des créanciers prévu à l'article L. 236-15 du Code de commerce ;
- l'approbation de la Fusion par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société Absorbée (y compris l'approbation de la dissolution sans liquidation de la Société Absorbée et la transmission universelle de son patrimoine à la Société Absorbante qui en résulteraient) ; et
- la réalisation de l'Augmentation de Capital par la Société Absorbante.

La présente Fusion et la dissolution de la Société Absorbée qui en résulte seront définitivement réalisées à une date intervenant le jour de la réalisation de la dernière des conditions suspensives susvisées (la « **Date de Réalisation** »), laquelle devra intervenir, sauf accord contraire écrit des Parties, au plus tard le 30 juin 2026.

A défaut d'intervenir au plus tard à cette date, et sauf accord contraire des Parties, le présent Traité de Fusion sera caduc sans qu'aucune indemnité ne soit due par l'une ou l'autre des Parties.

### 10.2. Date d'Effet de la Fusion

D'un point de vue juridique, la Fusion sera définitivement réalisée à la Date de Réalisation.

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-4 2° du Code de commerce, les Parties décident de convention expresse que la Fusion aura, d'un point de vue comptable et fiscal, un effet rétroactif au premier jour de l'exercice social en cours des sociétés participantes, soit le 1<sup>er</sup> novembre 2025 (la « **Date d'Effet** »), de sorte que, corrélativement, les résultats de toutes les opérations effectuées par la Société Absorbée à compter de la Date d'Effet et jusqu'à la Date de Réalisation seront exclusivement au profit ou à la charge de la Société Absorbante, selon le cas, ces opérations étant réputées accomplies par la Société Absorbante depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2025.

## 11. DISSOLUTION SANS LIQUIDATION DE LA SOCIÉTÉ ABSORBÉE

Conformément aux dispositions de l'article L.236-3 du Code de commerce, sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives, la Fusion entraînera, de plein droit, la dissolution sans

liquidation de la Société Absorbée à la Date de Réalisation, et la transmission universelle de son patrimoine à la Société Absorbante dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation.

Il ne sera procédé à aucune opération de liquidation du fait de la transmission à la Société Absorbante de la totalité de l'actif et du passif de la Société Absorbée.

## **12. DROIT D'OPPOSITION DES CREANCIERS NON OBLIGATAIRES**

Les créanciers de la Société Absorbante et la Société Absorbée dont la créance est antérieure à la publicité donnée au projet de Fusion pourront former opposition à la présente Fusion dans les conditions prévues aux articles L. 236-15 et R. 236-11 du Code de commerce. Toute opposition devra être effectuée devant le Tribunal de commerce de Cannes.

Conformément aux dispositions légales, l'opposition formée par un créancier n'aura pas pour effet d'interdire la poursuite des opérations de Fusion.

## **13. RÉGIME FISCAL**

### **13.1. Déclaration générale**

La Société Absorbante et la Société Absorbée déclarent qu'elles relèvent l'une et l'autre du régime fiscal des sociétés de capitaux et sont de ce fait soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

Les représentants de chacune des Parties obligent celles-ci à se conformer aux dispositions légales en vigueur, en ce qui concerne les déclarations à établir pour le paiement de l'impôt sur les sociétés comme toutes impositions et taxes résultant de la réalisation définitive de la Fusion dans le cadre de ce qui sera dit ci-après.

### **13.2. Impôt sur les sociétés**

Compte tenu de l'effet rétroactif fiscal et comptable de la Fusion au 1<sup>er</sup> novembre 2025, les résultats bénéficiaires ou déficitaires de SIEHM depuis cette date seront pris en compte pour la détermination du résultat imposable de SFCMC au titre de l'exercice social de réalisation de la Fusion.

Les Parties déclarent placer la présente Fusion sous le bénéfice du régime de faveur prévu à l'article 210 A du Code général des impôts (le « **CGI** »).

En conséquence, SFCMC s'engage à respecter toutes les dispositions et prescriptions visées à cet article, pour le cas où elles seraient applicables, et notamment :

- de reprendre à son passif les provisions passées dans les comptes de SIEHM dont l'imposition serait différée, ainsi que la réserve spéciale au sein de laquelle SIEHM a porté les plus-values à long terme soumises antérieurement à l'impôt sur les sociétés au taux réduit, de 10 %, de 15 %, de 18 %, de 19 % ou de 25 % ainsi que la réserve au sein de laquelle ont été portées les provisions pour fluctuation des cours en application du sixième alinéa du 5° du 1 de l'article 39 du Code général des impôts ;
- de se substituer à SIEHM pour la réintégration des résultats dont la prise en compte avait été différée pour l'imposition de cette dernière ;
- de calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables qui lui sont apportées, ou des biens qui leur sont assimilés en application des dispositions de l'article 210 A, 6° du CGI d'après la valeur qu'elles avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de SIEHM ;
- de réintégrer dans ses bénéfices imposables les plus-values dégagées lors de l'apport des biens amortissables. La réintégration des plus-values est effectuée par parts égales sur une période de quinze ans pour les constructions et les droits qui se rapportent à des constructions ainsi que pour

les plantations et les agencements et aménagements des terrains amortissables sur une période au moins égale à cette durée ; dans les autres cas, la réintégration s'effectue par parts égales sur une période de cinq ans. Lorsque le total des plus-values nettes sur les constructions, les plantations et les agencements et aménagements des terrains excède 90 p. 100 de la plus-value nette globale sur éléments amortissables, la réintégration des plus-values afférentes aux constructions, aux plantations et aux agencements et aménagements des terrains est effectuée par parts égales sur une période égale à la durée moyenne pondérée d'amortissement de ces biens. Toutefois, la cession d'un bien amortissable entraîne l'imposition immédiate de la fraction de la plus-value afférente à ce bien qui n'a pas encore été réintégrée. En contrepartie, les amortissements et les plus-values ultérieurs afférents aux éléments amortissables sont calculés d'après la valeur qui leur a été attribuée lors de l'apport ;

- à compter de l'exercice au cours duquel la société absorbante déduit de son résultat imposable, en application du troisième alinéa du 2° du 1 de l'article 39, l'amortissement d'un fonds commercial pratiqué en comptabilité, ce fonds relève du présent d( de l'article 210 A). Lorsqu'il ne donne pas lieu à un amortissement déduit du résultat imposable, le fonds commercial reçu relève du c du présent 3 ;
- d'inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations pour la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de SIEHM, ou à défaut, de rattacher au résultat de l'exercice au cours duquel intervient l'opération, le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de SIEHM ;
- de reprendre à son bilan les écritures comptables de SIEHM (valeur d'origine, amortissements, dépréciations et valeur nette) des éléments d'actif apportés du fait de la Fusion et de continuer à calculer les dotations aux amortissements à partir de la valeur d'origine des biens dans les écritures de SIEHM ; et
- de respecter, le cas échéant, tous engagements d'ordre fiscal de toute nature qui auraient pu être antérieurement souscrits par SIEHM à l'occasion d'opérations antérieures ayant bénéficié d'un régime fiscal de faveur en matière de droits d'enregistrement et/ou d'impôt sur les sociétés ou encore de taxe sur le chiffre d'affaires.

En outre, SFCCMC s'engage :

- à joindre à sa déclaration de résultats de l'exercice au cours duquel la Fusion est réalisée un état de suivi des plus-values en sursis d'imposition conforme au modèle fourni par l'administration fiscale faisant apparaître, pour chaque nature d'élément compris dans la Fusion, les renseignements nécessaires au calcul du résultat imposable en cas de cession ultérieure des éléments considérés, conformément à l'article 54 Septies I et à l'article 38 Quindecies I et II de l'annexe III au CGI ;
- à joindre l'état prévu à l'article 54 Septies I du CGI à la déclaration de résultat des exercices suivants tant que subsistent à l'actif du bilan des biens bénéficiant d'un sursis d'imposition dont la valeur fiscale diffère de la valeur comptable ;
- à tenir à la disposition de l'administration fiscale le registre de suivi des plus-values sur éléments d'actif non amortissables ayant donné lieu à report ou à un sursis d'imposition prévu à l'article 54 Septies II du CGI jusqu'à la fin de la troisième année suivant celle de la sortie de l'actif du dernier bien figurant sur ledit registre dans l'hypothèse où les valeurs fiscales des biens diffèrent des valeurs comptables ;
- à aviser, pour les besoins de l'impôt sur les sociétés, le centre des impôts dont SIEHM dépend de la cessation de cette dernière, dans le délai de quarante-cinq jours prévu à l'article 201,1 du CGI suivant la date de réalisation de l'opération et lui faire connaître la date à laquelle elle a été ou sera effective, et à déposer une déclaration de ses résultats non encore imposés (liasse de cessation d'activité) dans un délai de soixante jours prévu à l'article 201,3 du CGI à compter de la date de réalisation de l'opération ; et

- à réintégrer dans ses bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés, la fraction non imposée des subventions d'investissement perçues par SIEHM au titre d'immobilisations amortissables et non amortissables, selon les modalités prévues par l'article 42 septies du Code général des impôts.

### **13.3. Taxe sur la valeur ajoutée**

La Fusion est placée sous le régime défini par l'article 257 bis du CGI qui dispose que lors de la transmission à titre onéreux, à titre gratuit ou sous forme d'apport à une société d'une universalité totale ou partielle de biens effectuée entre redevables de la taxe sur la valeur ajoutée, aucune livraison de biens ou prestation de services n'est réputée intervenir.

Conformément à ce même article, SFCMC sera réputée continuer la personne de SIEHM. Elle se trouvera subrogée dans tous ses droits et obligations au titre de l'apport de cette universalité de biens.

SFCMC sera tenue de procéder, le cas échéant, aux régularisations de la taxe déduite prévues par la réglementation applicable, auxquelles SIEHM aurait été tenue de procéder en l'absence de Fusion.

SFCMC prend l'engagement de déposer au nom de SIEHM, dans le délai de trente jours prévu aux articles 286, I-1° du CGI et 36 de l'annexe IV, suivant la date de réalisation de l'opération pour les besoins de la TVA, une déclaration de cessation d'activité ainsi que la déclaration de TVA qui reportera toutes les opérations réalisées depuis la dernière déclaration de TVA déposée et de liquider la TVA restant due.

Le montant des actifs transférés sera reporté dans les déclarations CA3 sur la ligne E2 « Autres opérations non imposables » au titre de la période au cours de laquelle la Fusion prendra effet.

Le cas échéant, SIEHM transfèrera à SFCMC le crédit de TVA dont elle disposerait à la date où elle cesse juridiquement d'exister. Pour bénéficier de ce crédit de TVA, SFCMC établira l'existence de l'opération de Fusion par tout document et fournira toutes les justifications comptables de la réalité des droits à déduction qui lui ont été transférés.

Corrélativement, SIEHM adressera dans les meilleurs délais au centre des impôts dont elle relève, une déclaration faisant référence à la présente Fusion, en double exemplaire, mentionnant le montant de TVA transféré à SFCMC.

Par ailleurs, SFCMC soumettra le cas échéant à TVA les cessions ultérieures de biens mobiliers d'investissements et de marchandises neuves transférées par la présente Fusion, conformément aux dispositions de l'article 261-3-1°a du CGI et procédera aux régularisations prévues par l'article 207 de l'annexe II au CGI, auxquelles aurait dû procéder SIEHM si elle avait continué à les utiliser pour les besoins de son exploitation.

### **13.4. Droits d'enregistrement**

La présente Fusion relève des dispositions de l'article 816 du CGI. Elle peut en conséquence être enregistrée gratuitement.

### **13.5. Subrogation générale**

De façon générale, et pour tous les autres impôts non expressément visés dans les dispositions précédentes, SFCMC sera subrogée purement et simplement dans l'ensemble des droits et obligations de SIEHM pour assurer le paiement de toutes cotisations, taxes ou impôts restant éventuellement dus par cette dernière au jour de sa dissolution.

## **14. STIPULATIONS DIVERSES**

### **14.1. Formalités de publicité**

La Société Absorbante et la Société Absorbée rempliront, dans les délais prévus par la réglementation en vigueur, les formalités de publicité relatives à la Fusion, et effectueront tous dépôts et publications relatifs à la Fusion prescrits par ladite réglementation en vue notamment de rendre opposable aux tiers le Traité de Fusion et la Fusion.

### **14.2. Pouvoirs pour formalités**

Tous pouvoirs sont donnés :

- a) aux soussignés, ès-qualités, représentant les Sociétés Participantes, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet, s'il y avait lieu, de faire le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs, y compris notamment aux fins d'établir et de signer la déclaration de conformité ; et
- b) aux porteurs d'originaux ou d'extraits certifiés conformes du Traité de Fusion et de toutes pièces constatant la réalisation définitive de la Fusion, pour effectuer toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, tous enregistrements, dépôts, inscriptions, publications, et autre, et notamment en vue du dépôt au Greffe du Tribunal de commerce de Cannes, ainsi que pour effectuer le cas échéant toute formalité d'inscriptions auprès de l'Institut National de la Propriété Industrielle (INPI), de l'Organisation Mondiale de la Propriété Intellectuelle, de l'Office de l'Union européenne pour la propriété intellectuelle et de toute autre administration compétente en matière de marques et brevets, ou encore pour effectuer les formalités liées au transfert des immeubles qui seront réalisées par l'Office MICHELEZ NOTAIRES, 128 boulevard de Courcelles, 75017 Paris.

### **14.3. Autonomie des stipulations**

Au cas où l'une des stipulations du Traité de Fusion serait réputée nulle, invalide ou non opposable à l'une quelconque des Parties par un tribunal compétent, il y sera substitué d'un commun accord entre les Parties, dans toute la mesure du possible, une clause pleinement valide ayant des conséquences économiques et une portée similaire à la clause réputée nulle ou non opposable ; en tout état de cause, le caractère nul, invalide ou non opposable d'une telle clause n'aura aucun effet sur la validité, la légalité ou l'applicabilité du Traité de Fusion et des autres clauses du Traité de Fusion.

### **14.4. Remise de pièces**

Il sera remis à la Société Absorbante à la Date de Réalisation, les livres de comptabilité, les titres de propriété et autres registres et archives, ainsi que toutes les pièces annexes et documents justificatifs de la Société Absorbée.

### **14.5. Frais**

Les frais, droits et honoraires des présentes et ceux de leur réalisation seront supportés par la Société Absorbante.

### **14.6. Élection de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font respectivement élection de domicile à leur siège, tel qu'indiqué dans la comparution des Parties.

### **14.7. Droit applicable – Jurisdiction compétente**

Le présent Traité de Fusion est soumis au droit français.

Tout litige auquel pourrait donner lieu, son interprétation et/ou son exécution, sera soumis à la compétence exclusive du Tribunal de commerce de Cannes.

#### 14.8. Signature électronique

Le présent Traité de Fusion est signé par chacun des soussignés au moyen d'un procédé de signature électronique avancée mis en œuvre par un prestataire de services tiers, DocuSign, qui garantit la sécurité et l'intégrité des copies numériques conformément à l'article 1367 du Code civil et au décret d'application n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique, transposant le règlement (UE) n°910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur.

Les soussignés conviennent expressément que le Traité de Fusion, signé électroniquement via DocuSign, (i) constitue l'original, (ii) constitue une preuve littérale au sens de l'article 1316-1 du Code civil français (c'est-à-dire qu'il a la même force probante qu'un document manuscrit signé sur papier et peut être valablement invoqué à l'encontre des soussignés), (iii) leur signature électronique doit être considérée comme une signature originale, et (iv) peut être produit en justice, comme preuve littérale, en cas de litige, y compris entre les soussignés. En conséquence, les soussignés reconnaissent que le Traité de Fusion signé électroniquement fait preuve de son contenu, de l'identité et du consentement de chaque signataire.

Conformément au paragraphe 4 de l'article 1375 du Code civil, le Traité de Fusion est établi en un seul exemplaire numérique original, dont une copie sera délivrée à chacun des soussignés directement par le prestataire de services tiers, DocuSign, qui est chargé de la mise en œuvre de la solution de signature électronique avancée dans les conditions prévues par l'article 1367 du Code civil et le décret d'application n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique.

Le 21 mai 2026

DocuSigned by:  
  
2ABDE37E81494CF...

**SFCMC**

Représentée par M. Grégory Rabuel,  
Directeur Général

DocuSigned by:  
  
2C634A263D7A472

**SIEHM**

Représentée par M. Charles Richez,  
Directeur Général

## LISTE DES ANNEXES

<b>Annexe 5(A)</b>	Comptes annuels de la Société Absorbante au 31 octobre 2025
<b>Annexe 5(B)</b>	Comptes annuels de la Société Absorbée au 31 octobre 2025
<b>Annexe 6.7</b>	Liste des biens immobiliers détenus par la Société Absorbée
<b>Annexe 7.1</b>	Modalités de détermination de la Parité d'Echange – Méthodes de valorisation

## Annexe 5(A)

## Comptes annuels de la Société Absorbante au 31 octobre 2025

## Bilan Actif

	Brut	Amortissement	31.10.2025	31.10.2024
<b>CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE</b>				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisation incorporelles				
Total immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, mat. et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Total immobilisations corporelles				
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	140 643 202	30 600 000	<b>110 043 202</b>	<b>109 543 202</b>
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	137 277		<b>137 277</b>	137 277
Prêts				
Autres immobilisations financières				
Total immobilisations financières	140 780 479	30 600 000	<b>110 180 479</b>	109 680 479
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>140 780 479</b>	<b>30 600 000</b>	<b>110 180 479</b>	<b>109 680 479</b>
Stocks				
Matières premières, approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Total des stocks				
Créances				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Clients et comptes rattachés	2 141 301		<b>2 141 301</b>	774 878
Autres créances	52 467 548		<b>52 467 548</b>	52 722 976
Capital souscrit et appelé, non versé				
Total des créances	54 608 849		<b>54 608 849</b>	53 497 854
Disponibilités et divers				
Valeurs mobilières dont actions propres :	70 851 893		<b>70 851 893</b>	60 000 000
Disponibilités	23 075 582		<b>23 075 582</b>	16 534 847
Total disponibilités et divers	93 927 474		<b>93 927 474</b>	76 534 847
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>148 536 323</b>		<b>148 536 323</b>	<b>130 032 701</b>
Charges constatées d'avance	957 292		<b>957 292</b>	953 355
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif	14		<b>14</b>	8
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>290 274 108</b>	<b>30 600 000</b>	<b>259 674 108</b>	<b>240 666 542</b>

## Bilan Passif

	31.10.2025	31.10.2024
<b>Situation nette</b>		
Capital social ou individuel Dont versé : 1 891 968	1 891 968	1 891 968
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	19 720 868	19 720 868
Écarts de réévaluation	7 170 868	7 170 868
Réserve légale	210 219	210 219
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	62 055 783	38 697 501
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>3 085 849</b>	<b>23 358 282</b>
<b>Total situation nette</b>	<b>94 135 668</b>	<b>91 049 820</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>94 135 668</b>	<b>91 049 820</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques	3 164	176 912
Provisions pour charges	109	
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>3 273</b>	<b>176 912</b>
<b>Dettes financières</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	13 938 250	23 901 701
Emprunts et dettes financières divers		
<b>Total dettes financières</b>	<b>13 938 250</b>	<b>23 901 701</b>
<b>Dettes d'exploitation</b>		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	343 463	343 463
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	296 401	339 928
Dettes fiscales et sociales	1 745 263	810 331
<b>Total dettes d'exploitation</b>	<b>2 385 127</b>	<b>1 493 722</b>
<b>Dettes diverses</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	148 353 957	123 186 555
<b>Total dettes diverses</b>	<b>148 353 957</b>	<b>123 186 555</b>
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance	857 833	857 833
<b>TOTAL DES DETTES</b>	<b>165 535 167</b>	<b>149 439 811</b>
Ecarts de conversion Passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>259 674 108</b>	<b>240 666 542</b>

## Compte de résultat (Partie 1)

	FRANCE	EXPORT	31.10.2025	31.10.2024
Vente de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	4 174 492		4 174 492	3 717 583
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>	<b>4 174 492</b>		<b>4 174 492</b>	<b>3 717 583</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			15 033	127 973
Autres produits			13 592	1 035 313
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>4 203 117</b>	<b>4 880 870</b>
Charges externes				
Achat de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achat de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			4 770 959	5 045 866
Total charges externes			4 770 959	5 045 866
Impôts, taxes et assimilés			66 472	54 353
Charges de personnel				
Salaires et traitements			1 129 729	707 477
Charges sociales			316 995	296 001
Total charges de personnel			1 446 725	1 033 477
Dotations d'exploitation				
Dotations aux amortissements sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges			109	
Total dotations d'exploitation			109	
Autres charges d'exploitation			52 812	1 207 943
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>6 337 077</b>	<b>7 311 640</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>(2 133 960)</b>	<b>(2 430 770)</b>

## Compte de résultat (partie 2)

	31.10.2025	31.10.2024
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(1 776 960)</b>	<b>(2 430 770)</b>
Opérations en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
Produits financiers		
Produits financiers de participations	6 548 018	8 683 938
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	3 800 052	6 176 743
Reprises sur provisions et transferts de charges		17 085 000
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers	10 348 070	31 945 681
Charges financières		
Dotations financières aux amortissements et provisions	2 500 000	1 600 000
Intérêts et charges assimilées	3 240 177	4 224 008
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières	5 740 177	5 824 088
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>4 607 893</b>	<b>26 121 673</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>2 473 933</b>	<b>23 690 903</b>
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		2 000
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges	173 748	1
Total des produits exceptionnels	173 748	2 001
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	35 000	1 215 281
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		73 164
Total des charges exceptionnelles	35 000	1 288 444
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>138 748</b>	<b>(1 286 444)</b>
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	(473 168)	(953 823)
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>14 724 935</b>	<b>36 828 551</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>11 639 086</b>	<b>13 470 269</b>
<b>BENEFICE ou PERTE</b>	<b>3 085 849</b>	<b>23 358 282</b>

## Annexe 5(B)

## Comptes annuels de la Société Absorbée au 31 octobre 2025

## Bilan Actif

	Brut	Amortissement	31.10.2025	31.10.2024
<b>CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE</b>				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	610 202	511 213	98 989	94 664
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisation incorporelles				
<b>Total immobilisations incorporelles</b>	<b>610 202</b>	<b>511 213</b>	<b>98 989</b>	<b>94 664</b>
Immobilisations corporelles				
Terrains	2 859 103		2 859 103	2 859 103
Constructions	126 086 503	106 236 103	19 850 399	19 398 240
Installations techniques, mat. et outillage industriels	12 966 229	10 920 968	2 045 261	1 687 037
Autres immobilisations corporelles	12 265 963	8 018 066	4 247 897	1 603 646
Immobilisations en cours	781 305		781 305	1 015 400
Avances et acomptes	<b>5 392 536</b>		<b>5 392 536</b>	<b>5 238 206</b>
<b>Total immobilisations corporelles</b>	<b>160 351 639</b>	<b>125 175 138</b>	<b>35 176 501</b>	<b>31 801 632</b>
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	994 000		994 000	994 000
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	36 098		36 098	36 098
Prêts				
Autres immobilisations financières	43 722		43 722	46 197
<b>Total immobilisations financières</b>	<b>1 073 820</b>		<b>1 073 820</b>	<b>1 076 295</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>162 035 661</b>	<b>125 686 352</b>	<b>36 349 310</b>	<b>32 972 591</b>
Stocks				
Matières premières, approvisionnements	754 128		754 128	658 513
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises	10 149		10 149	7 754
<b>Total des stocks</b>	<b>764 276</b>		<b>764 276</b>	<b>666 267</b>
Créances				
Avances et acomptes versés sur commandes	2 360		2 360	
Clients et comptes rattachés	7 206 091	33 586	7 172 505	7 650 302
Autres créances	140 978 954		140 978 954	117 237 689
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>Total des créances</b>	<b>148 187 405</b>	<b>33 586</b>	<b>148 153 818</b>	<b>124 887 990</b>
Disponibilités et divers				
Valeurs mobilières dont actions propres :				
Disponibilités	329 489		329 489	614 820
<b>Total disponibilités et divers</b>	<b>329 489</b>		<b>329 489</b>	<b>614 820</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>149 827 102</b>	<b>33 586</b>	<b>149 247 583</b>	<b>126 169 077</b>
Charges constatées d'avance	545 931		545 931	579 043
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif	30 283		30 283	29 585
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>311 893 046</b>	<b>125 719 938</b>	<b>186 173 109</b>	<b>159 750 295</b>

## Bilan Passif

	31.10.2025	31.10.2024
Situation nette		
Capital social ou individuel		
Dont versé :	1 174 656	1 174 656
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	39 392	39 392
Écarts de réévaluation	2 842 532	2 842 532
Réserve légale	117 466	117 466
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	458 469	458 469
Report à nouveau	116 006 186	89 900 473
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>26 142 696</b>	<b>26 105 713</b>
<b>Total situation nette</b>	<b>146 781 397</b>	<b>120 638 700</b>
Subventions d'investissement	5 779 390	7 239 556
Provisions réglementées		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>152 560 787</b>	<b>127 878 256</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques	528 797	599 514
Provisions pour charges		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>528 797</b>	<b>599 514</b>
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	1 020 198	913 198
<b>Total dettes financières</b>	<b>1 020 198</b>	<b>913 198</b>
Dettes d'exploitation		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	8 025 718	8 423 189
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8 281 074	6 742 206
Dettes fiscales et sociales	11 531 877	11 101 229
<b>Total dettes d'exploitation</b>	<b>27 838 670</b>	<b>26 266 624</b>
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 455 717	352 322
Autres dettes	419 318	1 320 490
<b>Total dettes diverses</b>	<b>1 875 035</b>	<b>1 672 812</b>
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance	2 349 622	2 423 076
<b>TOTAL DES DETTES</b>	<b>33 083 525</b>	<b>31 275 711</b>
Ecarts de conversion Passif		(3 185)
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>186 173 109</b>	<b>159 750 295</b>

## Compte de résultat (Partie 1)

	FRANCE	EXPORT	31.10.2025	31.10.2024
Vente de marchandises	186 429		186 429	276 913
Production vendue de biens				
Production vendue de services	93 835 917		93 835 917	89 099 297
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>	<b>94 022 346</b>		<b>94 022 346</b>	<b>89 376 210</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			1 221 054	1 186 219
Autres produits			991 261	2 555 711
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>96 234 661</b>	<b>93 118 141</b>
Charges externes				
Achat de marchandises (y compris droits de douane)			2 722	7 416
Variation de stock (marchandises)			(2 395)	(6 741)
Achat de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			5 590 524	5 072 768
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			(95 614)	431
Autres achats et charges externes			21 860 819	20 620 348
Total charges externes			27 356 055	25 694 221
Impôts, taxes et assimilés			1 900 635	1 964 469
Charges de personnel				
Salaires et traitements			18 127 123	18 023 346
Charges sociales			8 180 371	7 500 061
Total charges de personnel			26 307 494	25 523 407
Dotations d'exploitation				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			5 088 249	4 936 558
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			26 998	15 496
Dotations aux provisions pour risques et charges				83 000
Total dotations d'exploitation			5 115 247	5 035 054
Autres charges d'exploitation			1 276 018	1 567 675
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>61 955 450</b>	<b>59 784 826</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>34 279 211</b>	<b>33 333 314</b>

## Compte de résultat (partie 2)

	31.10.2025	31.10.2024
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>34 279 211</b>	<b>33 333 314</b>
Opérations en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
Produits financiers		
Produits financiers de participations		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	2 449 431	3 296 655
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change	20 335	18 152
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Total des produits financiers</b>	<b>2 469 766</b>	<b>3 314 807</b>
Charges financières		
Dotations financières aux amortissements et provisions	30 283	
Intérêts et charges assimilées		
Différences négatives de change	11 741	8 523
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Total des charges financières</b>	<b>42 025</b>	<b>8 523</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>2 427 741</b>	<b>3 306 285</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>36 706 952</b>	<b>36 639 599</b>
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 474 381	1 633 142
Reprises sur provisions et transferts de charges		
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>1 474 381</b>	<b>1 633 142</b>
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	418 903	165 454
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 845	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		230 679
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>420 748</b>	<b>396 133</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>1 053 633</b>	<b>1 237 009</b>
Participation des salariés aux résultats	2 606 732	2 745 706
Impôts sur les bénéfices	9 011 157	9 025 189
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>100 178 808</b>	<b>98 066 090</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>74 036 111</b>	<b>71 960 377</b>
<b>BENEFICE ou PERTE</b>	<b>26 142 696</b>	<b>26 105 713</b>

**Annexe 6.7****Liste des biens immobiliers détenus par la Société Absorbée**

<b>Adresse du bien</b>	<b>Bien</b>	<b>Références cadastrales</b>
8-9 boulevard de la Croisette 06400 Cannes	Lots de volume 2 et 3	Section BT numéro 283
8-9 boulevard de la Croisette 06400 Cannes	Lot de volume 2 (Bail à construction)	Section BT numéro 285

## Annexe 7.1

### Modalités de détermination de la Parité d'Echange – Méthodes de valorisation

La valeur de l'action SIEHM et de l'action SFCMC a été déterminée par les Parties au travers d'une approche de valorisation multicritère en tenant compte des spécificités de SFCMC et SIEHM.

Cette approche multicritère a notamment été réalisée sur la base des comptes sociaux de SIEHM et de SEPM (filiale à 100% de SIEHM) au 31 octobre 2025, des comptes consolidés de SFCMC au 31 octobre 2025 et des plans d'affaires du management.

#### **Valorisation de la Société Absorbée**

##### Méthodes retenues à titre principal

La méthode de l'actualisation des flux futurs de trésorerie (DCF), qui reflète la capacité intrinsèque de l'actif à générer des flux de trésorerie futurs long terme, a été retenue à titre principal. Les flux prévisionnels de trésorerie ont été établis sur la base d'un plan d'affaires du management pour la période 2026-2035 pour SIEHM et 2026-2030 pour sa filiale SEPM.

A également été retenue à titre principal, la méthode des transactions récentes sur les titres des sociétés. La transaction intervenue en décembre 2025 (acquisition par Société de Participation Deauvillaise, actionnaire majoritaire de SFCMC, du bloc d'actions détenu par Casinvest d'environ 25%, au prix de 1.897 € par action) constitue une référence pertinente compte tenu de sa date récente et de la taille significative du bloc racheté. Par ailleurs, même si la transaction a été réalisée au niveau de SFCMC, elle est également pertinente pour la valorisation de SIEHM car SIEHM est une filiale à 96,3% de SFCMC et sa contribution en EBE représente 70% de l'EBE de SFCMC. Afin de valoriser SIEHM sur la base de la transaction Casinvest, les multiples d'EBE pré-IFRS 16 2026<sup>1</sup> et 2038<sup>2</sup> de SFCMC induits par la transaction ont respectivement été appliqués aux EBE pré-IFRS 16 2026E<sup>1</sup> et 2038<sup>2</sup> de SIEHM.

En complément des éléments de passage habituels de la Valeur d'Entreprise à la Valeur des Capitaux Propres (dette financière nette, autres ajustements, etc.), les investissements liés à la rénovation du Majestic ont été inclus à leur valeur actualisée en équivalent de dette.

##### Méthode retenue à titre indicatif

La méthode des transactions comparables a été retenue à titre indicatif compte tenu de la difficulté à identifier des transactions comparables.

#### **Valorisation de la Société Absorbante**

##### Méthodes retenues à titre principal

La méthode de l'actualisation des flux futurs de trésorerie (DCF), qui reflète la capacité intrinsèque de l'actif à générer des flux de trésorerie futurs long terme, a été retenue à titre principal. Les flux prévisionnels de trésorerie ont été établis sur la base d'un plan d'affaires du management pour la période 2026-2035 pour SIEHM et 2026-2030 pour les autres sociétés du périmètre SFCMC.

A également été retenue à titre principal, la méthode des transactions récentes sur les titres des sociétés. La transaction intervenue en décembre 2025 (acquisition par Société de Participation Deauvillaise, actionnaire majoritaire de SFCMC, du bloc d'actions détenu par Casinvest d'environ 25%, au prix de 1.897 € par action) constitue une référence pertinente compte tenu de sa date récente et de la taille significative du bloc racheté.

En complément des éléments de passage habituels de la Valeur d'Entreprise à la Valeur des Capitaux Propres (dette financière nette, autres ajustements, etc.), les investissements liés à la rénovation du Majestic ont été inclus à leur valeur actualisée en équivalent de dette.

<sup>1</sup> Soit un exercice intervenant avant le lancement des travaux du Majestic.

<sup>2</sup> Soit un exercice reflétant un niveau d'activité intégrant le plein effet des bénéfices liés aux travaux du Majestic.

Méthode retenue à titre indicatif

La méthode des transactions comparables a été retenue à titre indicatif compte tenu de la difficulté à identifier des transactions comparables.

Détermination de la parité d'échange

En conséquence de ce qui précède, compte tenu du nombre de titres composant le capital social de la Société Absorbée et de la Société Absorbante, **la parité d'échange a été fixée à 2,20 actions de la Société Absorbante pour 1 action de la Société Absorbée.**

DocuSigned by:  
*Grégory RIBUËL*  
2ABDE37E81494CF...

DocuSigned by:  
*Chesknob*  
2C634A263D7A472...

**VII. RAPPORT DU COMMISSAIRE À LA FUSION SUR LA RÉMUNÉRATION DES  
APPORTS**



## **Société Fermière du Casino Municipal de Cannes**

Société anonyme au capital de 1.891.968 €

1 Espace Lucien Barrière

06400 Cannes

RCS Cannes n°695.720.284

## **Fusion par voie d'absorption de la société Hôtel Majestic Société Immobilière et d'Exploitation par la Société Fermière du Casino Municipal de Cannes**

### **Rapport du Commissaire à la fusion sur la rémunération des apports**

*Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de commerce de Cannes du  
28 janvier 2026*

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA FUSION SUR LA REMUNERATION  
DES APPORTS DEVANT ETRE EFFECTUES PAR LA SOCIETE  
HOTEL MAJESTIC SOCIETE IMMOBILIERE ET D'EXPLOITATION  
A LA SOCIETE FERMIERE DU CASINO MUNICIPAL DE CANNES**

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de commerce de Cannes en date du 28 janvier 2026 relative à la fusion (ci-après la « Fusion ») par voie d'absorption de la société Hôtel Majestic Société Immobilière et d'Exploitation (ci-après « **SIEHM** » ou la « **Société Absorbée** ») par la Société Fermière du Casino Municipal de Cannes (ci-après « **SFCMC** » ou la « **Société Absorbante** »), nous avons établi le présent rapport sur la rémunération des apports prévu par l'article L. 236-10 du Code de commerce, étant précisé que notre appréciation sur la valeur des apports fait l'objet d'un rapport distinct.

La rémunération des apports résulte du rapport d'échange qui a été arrêté dans le traité de fusion-absorption signé en date du 21 mai 2026 par les représentants des sociétés concernées (ci-après le « **Traité de fusion** »).

Il nous appartient d'exprimer un avis sur le caractère équitable du rapport d'échange. A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, à vérifier que les valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés participant à l'opération sont pertinentes et, d'autre part, à analyser le positionnement du rapport d'échange par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes.

Notre mission prenant fin avec la remise du présent rapport, il ne nous appartient pas de le mettre à jour pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

A aucun moment nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

Nous vous prions de trouver ci-après nos constatations et conclusion présentées dans l'ordre suivant :

1. Présentation de l'opération ;
2. Vérification de la pertinence des valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés participant à la Fusion ;
3. Appréciation du caractère équitable du rapport d'échange proposé ;
4. Conclusion.

# 1. Présentation de l'opération

Les modalités de réalisation de la Fusion, qui sont présentées de façon détaillée dans le Traité de fusion, auquel il convient de se référer, peuvent se résumer comme suit.

## 1.1 Contexte général de l'opération

La présente Fusion s'inscrit dans le cadre d'une simplification des structures juridiques du groupe Barrière (ci-après le « **Groupe** »).

Fondée en 1921, SFCMC est un acteur du secteur de l'exploitation d'établissements de jeux, d'hôtellerie de prestige et de services de loisirs, principalement implanté à Cannes et dans d'autres destinations touristiques de premier plan.

En 2025, SFCMC a réalisé un chiffre d'affaires consolidé brut de 177 M€ et s'appuie sur un portefeuille d'actifs comprenant principalement :

- Le Casino Barrière Croisette, situé à Cannes ;
- L'Hôtel Majestic (5 étoiles), également à Cannes ;
- L'Hôtel Gray d'Albion (4 étoiles), à Cannes ;
- Le Complexe hôtelier Carl Gustaf (5 étoiles), situé à Saint-Barthélemy.

SFCMC est une société anonyme dont les actions sont admises aux négociations sur Euronext Paris au sein du Compartiment B.

SIEHM, filiale à 96,33% de SFCMC, exerce une activité de (i) détention et (ii) d'exploitation de l'Hôtel Barrière Le Majestic Cannes (ainsi que du restaurant situé sur la plage au travers de la Société d'Exploitation de la Plage du Majestic), établissement emblématique de l'hôtellerie de luxe cannoise. SIEHM réalise en 2025 un chiffre d'affaires statutaire de 94 M€.

SIEHM est une société anonyme dont les actions sont admises aux négociations sur Euronext Access Paris.

Le 8 décembre 2025, SFCMC a annoncé l'acquisition par la Société de Participation Deauvillaise (ci-après « **SPD** ») de la participation de 25,94% du capital de SFCMC détenue par Casinvest (« **l'Acquisition de Bloc** »).

À cette occasion, SFCMC a également annoncé :

- Le projet de fusion-absorption de SIEHM par SFCMC, opération visant à simplifier la structure du Groupe ;
- Un projet d'Offre Publique de Retrait, suivie d'un Retrait Obligatoire (ci-après « **OPR-RO** »), initiée par SPD sur les titres de SFCMC, qui interviendrait à l'issue de la Fusion.

## 1.2 Présentation des sociétés participant à la Fusion

### 1.2.1 Société Fermière du Casino Municipal de Cannes, Société Absorbante

SFCMC est une société anonyme, constituée le 25 juin 1921 pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Son siège social est situé au 1 Espace Lucien Barrière à Cannes (06400). Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Cannes sous le numéro 695 720 284.

Selon ses statuts, la Société Absorbante a pour objet :

- *« L'acquisition par voie d'apport ou autrement de tous titres de participation dans des sociétés civiles ou commerciales, leur détention, leur propriété, le cas échéant toutes prestations de services pour le compte de sociétés filiales, et généralement toutes opérations financières ou commerciales pouvant contribuer au développement de l'objet susvisé, directement ou sous le couvert de toute société ;*
- *L'acquisition, l'exploitation et la gestion, y compris par voie de location, de tous biens ou droits immobiliers, la construction et la prise à bail sous toutes les formes y compris emphytéotique de biens et droits immobiliers, ainsi que la gestion de ce portefeuille ;*
- *Et généralement, toutes les opérations civiles ou commerciales se rattachant directement ou indirectement à l'objet sus-indiqué ».*

Préalablement à la Fusion, il est envisagé de modifier les statuts de la Société Absorbante afin d'étendre son objet social aux activités d'hôtellerie et de restauration actuellement exercées par la Société Absorbée, lesquelles lui seront transférées dans le cadre de la Fusion.

Au 31 octobre 2025, le capital social de SFCMC s'élève à 1 891 968 €, divisé en 157 664 actions de 12,00 € de valeur nominale chacune, toutes entièrement libérées et réparties entre les actionnaires en proportion de leurs droits dans la société. Les actions de SFCMC sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris sous le code ISIN FR000062101.

Les actions de SFCMC bénéficient d'un droit de vote double dès lors qu'il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire.

L'exercice social de la Société Absorbante commence le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année et se termine le 31 octobre de l'année suivante.

### 1.2.2 Hôtel Majestic Société Immobilière et d'Exploitation de l'Hôtel Majestic, Société Absorbée

SIEHM est une société anonyme, constituée le 3 juillet 1951 pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Son siège social est situé à l'Hôtel Majestic, 14 boulevard de la Croisette à Cannes (06400). Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Cannes sous le numéro 695 420 331.

Selon ses statuts, la Société Absorbée a pour objet :

- *« La création, l'acquisition et l'exploitation soit directement par la société, soit par voie de location à des tiers, de tous fonds de commerce d'hôtels, de cafés, restaurants, casinos, bars, garages de voitures avec ou sans location de voitures, imprimeries et toutes activités sportives et touristiques, soit en France, soit à l'Etranger ;*
- *La prise à bail, avec ou sans promesse de vente, et l'acquisition de tous immeubles bâtis ou non bâtis et de tous locaux, ainsi que de tout matériel nécessaire à l'exploitation desdits fonds de commerce ; toutes constructions et installations pour les mêmes usages ;*
- *La cession à tous tiers, ainsi que l'apport à toutes sociétés françaises ou étrangères constituées ou à constituer, de tous fonds de commerce exploités par la société et de tous biens meubles et immeubles servant à l'exploitation de ces fonds de commerce ;*
- *Toutes prises d'intérêts, sous quelque forme que ce soit, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, apports, fusion, souscriptions ou achat de titres d'actions ou autres, ou de droits sociaux ou de participation dans toutes entreprises ou sociétés françaises ou étrangères dont le commerce est similaire en tout ou en partie ;*
- *L'activité d'entrepreneur de spectacles et l'exploitation des lieux de spectacles aménagés pour les représentations publiques, la production et la diffusion de spectacles vivants ;*
- *Et généralement toutes opérations commerciales, industrielles, mobilières, immobilières ou financières, pouvant se rattacher directement ou indirectement aux objets ci-dessus spécifiés ».*

Au 31 octobre 2025, le capital social de SIEHM s'élève à 1 174 656 €, divisé en 61 824 actions de 19,00 € de valeur nominale chacune, toutes entièrement libérées et réparties entre les actionnaires en proportion de leurs droits dans la société. Les actions de SIEHM sont admises aux négociations sur Euronext Access sous le code ISIN FR0006226791.

L'exercice social de la Société Absorbée commence le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année et se termine le 31 octobre de l'année suivante.

### 1.2.3 Lien entre les sociétés

#### Liens capitalistiques

À la date de signature du Traité de fusion, la Société Absorbante et la Société Absorbée appartiennent au même groupe de sociétés, le Groupe Barrière.

À cette date :

- SPD, actionnaire majoritaire de la Société Absorbante, détient 1 379 actions, soit 2,23% du capital et droits de vote de la Société Absorbée ;
- La Société Absorbante détient 59 557 actions de la Société Absorbée sur les 61 824 actions composant son capital social, représentant 96,33% de son capital social et de ses droits de vote.

### Dirigeants et mandataire communs

La Société Absorbante et la Société Absorbée ont pour dirigeants et mandataires communs :

- Madame Joy DESSEIGNE-BARRIERE, présidente du conseil d'administration de la Société Absorbée et présidente du conseil d'administration de la Société Absorbante ;
- Monsieur Charles RICHEZ, Directeur Général Délégué et administrateur de la Société Absorbante et Directeur Général et administrateur de la Société Absorbée.

## 1.3 Description de la Fusion

### 1.3.1 Caractéristiques essentielles de la Fusion

#### Date de réalisation et date d'effet comptable et fiscal

La Fusion et la dissolution de la Société Absorbée qui en résulte seront définitivement réalisées à une date intervenant le jour de la réalisation de la dernière des conditions suspensives visées ci-après (§1.3.2) (ci-après, la « **Date de Réalisation** »).

Sur les plans comptable et fiscal, la Fusion prendra effet rétroactivement au 1<sup>er</sup> novembre 2025 (ci-après, la « **Date d'Effet** »). Les résultats de toutes les opérations effectuées par la Société Absorbée à compter de la Date d'Effet et jusqu'à la Date de Réalisation seront exclusivement, selon le cas, au profit ou à la charge de la Société Absorbante, ces opérations étant réputées accomplies par la Société Absorbante depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2025.

#### Caractéristiques juridiques

Sur le plan juridique, la Fusion est placée sous le régime des fusions dans les conditions prévues aux articles L. 236-1 et suivants et R. 236-1 et suivants du Code de commerce.

La Société Absorbante détient à la date du Traité de fusion plus de 90% des droits de vote de la Société Absorbée et s'est engagée à conserver en permanence au moins 90% des droits de vote de la Société Absorbée entre la date du dépôt au greffe du Traité de fusion et la Date de Réalisation. Dans ce contexte, la Fusion sera réalisée conformément au régime simplifié des fusions prévu par les dispositions de l'article L. 236-12 du Code de commerce.

La Fusion ne sera donc pas soumise à l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société Absorbante étant rappelé qu'un ou plusieurs actionnaires de la Société Absorbante réunissant au moins 5% du capital social peut demander en justice la désignation d'un mandataire aux fins de convoquer l'assemblée générale extraordinaire de la Société Absorbante pour qu'elle se prononce sur l'approbation de la Fusion.

#### Caractéristiques fiscales

SFCMC et SIEHM (ci-après les « **Parties** ») sont deux personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés en France. Les Parties ont décidé de placer la Fusion sous le régime fiscal de faveur résultant des dispositions de l'article 210-A du Code Général des Impôts.

En matière de droit d'enregistrement, les Parties déclarent placer la Fusion sous les dispositions de l'article 816 du Code Général des Impôts. En conséquence, les Parties entendent que les apports faits à titre de fusion soient enregistrés gratuitement.

### 1.3.2 Conditions suspensives

La réalisation de la Fusion est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- L'expiration du délai d'opposition des créanciers prévu à l'article L. 236-15 du Code de commerce ;
- L'approbation de la Fusion par l'assemblée générale extraordinaire de SIEHM<sup>1</sup> ;
- La réalisation de l'augmentation de capital par SFCMC.

La réalisation de la dernière des conditions suspensives devra intervenir en tout état de cause, sauf accord contraire écrit des Parties, au plus tard le 30 juin 2026.

A défaut d'intervenir au plus tard à cette date, et sauf accord contraire des Parties, le Traité de fusion sera caduc sans qu'aucune indemnité ne soit due de part ni d'autre.

### 1.1 Description des apports

Aux termes du Traité de fusion, les actifs apportés et les passifs pris en charge consisteront en l'ensemble des biens, droits et obligations composant le patrimoine de la société SIEHM à la Date de Réalisation.

Les actifs et passifs transmis par la Société Absorbée à la Société Absorbante dans le cadre de la Fusion seront comptabilisés dans les comptes de la Société Absorbante pour leur valeur nette comptable à la Date d'Effet comptable de la Fusion, soit au 1<sup>er</sup> novembre 2025. Le montant de l'actif net s'élève ainsi à 152.560.787 €.

### 1.2 Rémunération des apports

#### Rapport d'échange et augmentation de capital de SFCMC

La rémunération des apports s'appuie sur le rapport d'échange retenu par les Parties qui a été déterminé par référence aux valeurs réelles respectives des actions SFCMC, d'une part, et des actions SIEHM, d'autre part, selon les principes décrits dans l'annexe 7.1 du Traité de fusion.

Sur cette base, les Parties ont retenu dans le cadre de la Fusion un rapport d'échange de 2,20 actions SFCMC pour 1 action SIEHM.

---

<sup>1</sup> Y compris l'approbation de la dissolution sans liquidation de la Société Absorbée et la transmission universelle de son patrimoine à la Société Absorbante qui en résulteraient.

Pour rappel, le capital social de la Société Absorbée est divisé en 61 824 actions à la date du Traité de fusion. Conformément à l'article L.236-3 II du Code de commerce, les 59 557 actions SIEHM qui seront détenues par SFCMC à la Date de Réalisation, ne participeront pas à l'échange. Dans ce contexte, l'échange portera sur le solde d'actions SFCMC restantes, à savoir 2 267 actions de la Société Absorbée.

Il devrait ainsi résulter du rapport d'échange fixé par les Parties, la création de 4 987 actions de la Société Absorbante.

Les actions émises par la Société Absorbante porteront jouissance à compter de la Date de Réalisation et seront soumises à l'ensemble des dispositions statutaires de SFCMC et pleinement assimilées aux actions existantes. Elles conféreront les mêmes droits et seront soumises aux mêmes obligations, notamment en matière de retenues fiscales, de sorte que toutes les actions de même catégorie donneront droit au versement d'un même montant net, que ce soit lors de toute distribution de bénéfices, de tout remboursement intervenant au cours de la vie de la société, ou lors de sa liquidation.

Elles seront admises aux négociations sur le marché Euronext Paris dans les meilleurs délais à compter de leur émission, sous le même numéro d'identification que les actions préalablement émises et composant le capital social de SFCMC (Code ISIN FR000062101).

Ainsi, en rémunération de la Fusion, la Société Absorbante procédera à la Date de Réalisation, en application du rapport d'échange, à une augmentation de son capital d'un montant nominal de 59 844 €. Le capital social sera ainsi porté de 1 891 968 € à 1 951 812 €, par la création de 4 987 actions nouvelles de la Société Absorbante, attribuées aux actionnaires de la Société Absorbée. A l'issue de la Fusion, le capital social de la Société Absorbante sera divisé en 162 651 actions de 12,00 € de valeur nominale.

#### Prime de fusion

La différence entre (i) le montant de la quote-part de la valeur nette comptable de l'actif net apporté correspondant aux actions de la Société qui ne seront pas détenues par la Société Absorbante à la Date de Réalisation, soit 5 594 191,64 €, et (ii) le montant nominal de l'augmentation de capital, soit 59 844 €, constituera une prime de fusion d'un montant de 5 534 347,64 € (ci-après la « **Prime de fusion** ») qui sera inscrite au passif du bilan de la Société Absorbante et sur laquelle porteront les droits de tous les actionnaires de la Société Absorbante.

#### Boni de fusion

La différence entre (i) la quote-part d'actif net apporté à SFCMC, d'un montant de 146 966 595,36 € et (ii) la valeur nette comptable des actions de la Société Absorbée qui seront détenues par la Société Absorbante à la Date de Réalisation, soit 11 031 000 €, s'élève à 135 935 595,36 €.

### Traitement des rompus

Les actions de la Société Absorbante qui n'auront pu être attribuées individuellement et correspondant à des droits formant rompus seront vendues par la Société Absorbante ou par le teneur de compte des titulaires de droits formant rompus, conformément à la loi<sup>2</sup>.

Le Traité de fusion stipule qu'à cette fin, la Société Absorbante est informée de l'intention de SPD de se porter acheteur d'actions de SFCMC sur le marché, dans le respect des dispositions de l'article 231-39, II, du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, à un prix égal à celui de l'OPR-RO qui aura été déposée par SPD et ce jusqu'à écoulement complet des actions qui, n'ayant pas pu être attribuées dans la Fusion, auront été mises en vente par la Société Absorbante conformément aux dispositions susvisées. Les fonds qui seront obtenus de la cession de ces actions seront ainsi répartis entre les titulaires de droits formant rompus en proportion de leurs droits.

Pour mémoire, dans un communiqué en date du 28 mai 2026, SPD a indiqué que le prix qui sera proposé dans le cadre de l'OPR-RO s'établira à 2.700 € par action SFCMC (ci-après le « **Prix de l'Offre** »).

## **2. Vérification de la pertinence des valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés participant à la Fusion**

### **2.1 Diligences mises en œuvre**

Notre mission, prévue par la loi, a pour objet d'éclairer les actionnaires des sociétés SFCMC et SIEHM sur les valeurs relatives retenues pour déterminer le rapport d'échange, et d'apprécier le caractère équitable de ce dernier.

Elle ne relève ni d'une mission d'audit ni d'une mission d'examen limité. Elle n'a donc pour objectif ni de nous permettre de formuler une opinion sur les comptes ni de procéder à des opérations spécifiques concernant le respect du droit des sociétés. Elle n'implique pas non plus la validation du régime fiscal applicable à la Fusion. En outre, elle ne saurait être assimilée à une mission de « *due diligence* » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut donc pas être utilisé dans ce contexte. De la même manière, nos travaux ne sont pas assimilables à ceux d'un expert indépendant désigné par l'organe d'administration ou de contrôle d'une des Parties.

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes applicable à cette mission.

---

<sup>2</sup> Conformément aux dispositions des articles L. 228-6-1 et R. 228-12 du Code de commerce.

Dans ce cadre, nous avons notamment :

- Vérifié que les valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés participant à la Fusion étaient pertinentes ;
- Apprécié l'importance relative donnée aux valeurs jugées pertinentes ;
- Analysé le positionnement du rapport d'échange par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes ;
- Examiné si le rapport d'échange proposé n'entraînait pas d'appauvrissement durable pour chaque catégorie d'actionnaires.

En particulier, nos diligences ont consisté à :

- Prendre connaissance de l'opération proposée et du contexte juridique, économique et financier dans lequel elle se situe ;
- Examiner le Traité de fusion et ses annexes signé par les Parties le 21 mai 2026 ;
- Nous entretenir avec les responsables en charge de l'opération et leurs conseils, tant pour appréhender son contexte que pour en comprendre les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales ;
- Effectuer une visite de l'hôtel Majestic au cours de laquelle la nécessité d'engager des travaux de nature technique ainsi que des travaux de rénovation et de repositionnement de l'établissement a été discutée. Ces échanges ont notamment été illustrés par plusieurs exemples de situations ne correspondant plus au standing attendu d'un établissement tel que le Majestic, portant notamment sur la taille, la configuration et l'état général de certaines chambres et parties communes, la typologie des chambres, en particulier le nombre de suites, la taille de certaines cuisines, la surface limitée des bureaux, ainsi que la nécessité de réaliser des travaux structurels significatifs ;
- Obtenir des informations juridiques relatives à la Société Absorbée et la Société Absorbante (statuts, capital, PV des organes de gouvernance, etc.) ;
- Prendre connaissance du contrat d'acquisition<sup>3</sup> conclu dans le cadre de l'Acquisition de Bloc (ci-après le « **Contrat d'Acquisition** ») ;
- Examiner les comptes consolidés de la Société Absorbante ainsi que les comptes sociaux de SIEHM au titre des derniers exercices clos ;
- Prendre connaissance du rapport des commissaires aux comptes au comité d'audit de SFCMC au titre de l'exercice 2025 et obtenir leurs rapports de certification sur les comptes historiques consolidés de SFCMC et sociaux de SIEHM afin de nous assurer qu'ils n'intégraient pas de réserve ;

---

<sup>3</sup> *Share sale and purchase agreement* entre Casinvest et SPD en date du 8 décembre 2025.

- Prendre connaissance des projets de rapports d'expertise immobilière établis par Colomer Expertises portant sur la valeur des murs l'hôtel Majestic, de l'hôtel Le Gray d'Albion et des boutiques détenues par SFCMC par le biais de SIEHM et de la SCI 8 Cannes Croisette ;
- Examiner les données prévisionnelles établies sur la période 2026-2035 pour SIEHM et sur la période 2026-2030 pour les autres sociétés du groupe SFCMC. Nous nous sommes entretenus avec les responsables concernés sur la pertinence des hypothèses retenues ;
- Analyser les éléments de valorisation les travaux d'évaluation portant sur la Société Absorbée et la Société Absorbante réalisés par les établissements financiers conseils des Parties et utilisés par ces dernières pour fixer le rapport d'échange retenu dans le cadre de la Fusion ;
- Mettre en œuvre nos propres approches d'évaluation afin d'apprécier le rapport d'échange retenu par les Parties ;
- Echanger avec l'expert indépendant désigné dans le cadre de l'OPR-RO, le cabinet BM&A, sur ses travaux réalisés dans le contexte de l'OPR-RO jusqu'à la date du présent rapport ;
- Obtenir une lettre d'affirmation de la part des dirigeants de SIEHM et de SFCMC, qui nous ont confirmé les éléments significatifs utilisés dans le cadre de notre mission, et notamment l'absence d'élément de toute nature susceptible d'affecter les valorisations déterminées pour chacune des sociétés.

## 2.2 Présentation des valeurs relatives retenues par les Parties

Pour déterminer le nombre d'actions à émettre par SFCMC en rémunération des apports effectués par la société SIEHM, les Parties ont procédé à une comparaison des valeurs relatives des actions des sociétés concernées selon des approches agréées entre elles et qui sont présentées dans l'annexe 7.1 du Traité de fusion. Ces valeurs relatives ont été fixées sur la base des résultats des travaux réalisés par les Parties dans le contexte de l'opération.

Dans ce contexte, la valeur de la Société Absorbante et de la Société Absorbée a été appréciée par la mise en œuvre d'une approche de valorisation multicritère reposant :

- À titre principal sur la méthode de l'actualisation des flux futurs de trésorerie (ci-après « **DCF** »), ainsi qu'une approche fondée sur le multiple induit par la transaction récente intervenue sur les titres de SFCMC ; et
- À titre indicatif, sur la méthode des transactions comparables.

### Approches retenues à titre principal

La méthode dite « DCF » (*Discounted Cash-Flows*) consiste à déterminer la valeur d'entreprise d'une société par l'actualisation de flux de trésorerie prévisionnels. Les flux sont actualisés à un taux qui reflète l'exigence de rentabilité du marché en tenant compte d'une valeur terminale à l'horizon des prévisions. Cette valeur terminale est obtenue en actualisant un flux de trésorerie jugé normatif en fin de période des prévisions et en tenant compte d'un taux de croissance perpétuel.

L'approche DCF a été mise en œuvre par les Parties pour SFCMC et SIEHM, sur la base des plans d'affaires transmis par le *management* : le plan 2026B-2035E pour SIEHM, et le plan 2026B-2030E pour les autres sociétés composant le périmètre SFCMC. Les flux de trésorerie prévisionnels ont ensuite été actualisés à l'aide du coût moyen pondéré du capital calculé sur la base de paramètres de marché actuels.

Les Parties ont également déterminé les rapports d'échange résultant de multiples d'excédent brut d'exploitation (ci-après « **EBE** ») induits par l'Acquisition de Bloc réalisé au prix de 1 897 € par action. Les multiples ont été déterminés sur la base des EBE pré-IFRS 16 2026 et 2038 afin de se positionner en amont et postérieurement à la réalisation des travaux sur le Majestic.

Dans ce contexte, les Parties ont notamment tenu compte de l'impact actualisé d'investissements liés à la rénovation du Majestic dans leur passage de la valeur d'entreprise à la valeur des fonds propres.

### Approche retenue à titre indicatif

La méthode des transactions comparables consiste à déterminer la valeur d'une société en appliquant des multiples issus d'un échantillon de transactions de rachat (total ou partiel) réalisées dans le même secteur d'activité, à des agrégats jugés pertinents de la société cible. Au cas d'espèce, les Parties ont mis en œuvre une approche fondée sur les multiples par clé<sup>4</sup> observés sur des échantillons de transactions réalisées sur des hôtels 4 et 5 étoiles.

Cette approche a été mise en œuvre à titre indicatif, compte tenu de la difficulté à identifier des transactions comparables.

---

<sup>4</sup> i.e. par nombre de chambres.

## 2.3 Appréciation de la pertinence des valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés participant à l'opération

L'appréciation des valeurs relatives attribuées par les Parties appelle de notre part les observations suivantes :

- Le rapport d'échange retenu par les Parties est encadré par le résultat des approches qu'elles ont mises en œuvre ;
- Les Parties ont apprécié le rapport d'échange au regard d'approches que nous considérons usuelles pour la détermination de valeurs relatives compte tenu des activités et des caractéristiques respectives des sociétés concernées ;
- Les hypothèses retenues dans le cadre de l'approche DCF, qui nous paraît la plus pertinente dans le contexte notamment pour appréhender les travaux significatifs à venir sur le Majestic, n'appellent pas de remarques particulières de notre part, nous avons néanmoins mis en œuvre cette approche sur la base de nos propres hypothèses et analyses de sensibilité (cf. ci-après) ;
- La référence aux multiples induits par l'Acquisition de Bloc repose sur un prix d'acquisition négocié entre parties indépendantes, portant sur environ 25% du capital de SFCMC. À ce titre, ce prix constitue une référence de valeur pertinente pour apprécier la valeur de la Société Absorbée, étant précisé que le Contrat d'Acquisition ne prévoit pas de mécanisme d'ajustement de prix y compris dans le contexte d'un relèvement du Prix de l'Offre. L'approche retenue par les Parties consiste à considérer que le multiple induit observé au niveau de SFCMC peut être appliqué à SIEHM, compte tenu du fait que cette dernière est détenue à hauteur de 96,3% par SFCMC et qu'elle contribue à environ 70% de l'EBE de SFCMC. Nous relevons qu'il n'est pas possible d'établir que ce raisonnement ait effectivement été retenu par Casinvest dans le cadre des négociations ayant conduit à l'Acquisition de Bloc. De même, les informations disponibles ne permettent pas d'apprécier la manière dont le besoin de travaux relatif au Majestic a été pris en compte dans ce contexte. Ces éléments sont de nature à limiter la pertinence de cette approche comme référence pour déterminer les valeurs relatives des sociétés en présence ;
- L'approche par les transactions comparables a été mise en œuvre à titre informatif au regard des fortes limites induites par cette dernière, ce qui nous paraît pertinent (cf. §2.3.2) ;
- Nous notons que la méthode du cours de bourse n'a pas été retenue pour SIEHM et SFCMC, ce qui nous paraît approprié au regard du faible niveau de liquidité des titres de ces sociétés, qui en limite la pertinence comme critère de valorisation (cf. §2.3.1).

Dans le cadre de notre mission, nous avons mis en œuvre des approches de valorisation similaires et alternative à celles des Parties par référence à des données actualisées à une date proche de l'émission de notre rapport et procédé à des analyses de sensibilité sur des hypothèses et paramètres jugés pertinents.

Nous avons ainsi déterminé les rapports d'échange en comparant la valeur par action SFCMC et la valeur par action SIEHM, toutes deux issues d'une approche multicritère (§2.3.2) incluant :

- A titre principal, une valorisation de SIEHM et de SFCMC résultant de la mise en œuvre d'une approche DCF fondée sur les plans d'affaires du *management* sur lesquels différentes analyses de sensibilité ont été réalisées ;
- A titre secondaire, une valorisation fondée sur un scénario théorique de *sale and lease back* des murs des actifs immobiliers du groupe SFCMC ;
- A titre informatif, une valeur fondée sur les multiples de transactions observés sur des transactions hôtelières 4 et 5 étoiles.

Pour mémoire, nous avons écarté la référence aux cours de bourses de SIEHM et SFCMC ainsi que l'approche analogique fondée sur les comparables boursiers (§2.3.1).

### 2.3.1 Approches écartées

#### Référence aux cours de bourse

Nous rappelons que le cours de bourse est un instrument de mesure du prix des actions de la société librement négociées sous réserve de niveaux de flottant et de liquidité suffisante.

Nous avons analysé le cours de bourse du titre SFCMC et du titre SIEHM :

- Jusqu'à la date du communiqué relatif à l'Acquisition de Bloc en date du 8 décembre 2025 ;
- Entre cette date et la date de dépôt du Traité de fusion qui intègre le rapport d'échange retenu par les Parties.

Cours moyens pondérés par les volumes *	Au 8 décembre 2025				du 8 décembre 2025 au 21 mai 2026			
	En €/action	Volume échangé cumulé	Rotation du capital	Rotation du flottant	En €/action	Volume échangé cumulé	Rotation du capital	Rotation du flottant
<b><u>SFCMC</u></b>								
Spot	1 490	-	-	-	2 280	-	-	-
CMPV 1 mois	1 470	20	0,0 %	0,2 %	2 252	180	0,1 %	1,7 %
CMPV 60 jours de cotation	1 491	80	0,1 %	0,7 %	2 187	680	0,4 %	6,3 %
CMPV 6 mois	1 490	160	0,1 %	1,5 %				
CMPV 12 mois	1 470	780	0,5 %	7,2 %				
<b><u>SIEHM</u></b>								
Spot	6 100	-	-	-	6 000	-	-	-
CMPV 1 mois	6 100	10	0,0 %	1,1 %	5 633	30	0,0 %	3,4 %
CMPV 60 jours de cotation	6 100	20	0,0 %	2,2 %	5 633	30	0,0 %	3,4 %
CMPV 6 mois	5 538	40	0,1 %	4,5 %				
CMPV 12 mois	5 380	60	0,1 %	6,7 %				
<b><u>Parité induite</u></b>								
Spot	4,09 x				2,63 x			
CMPV 1 mois	4,15 x				2,50 x			
CMPV 60 jours de cotation	4,09 x				2,58 x			
CMPV 6 mois	3,72 x							
CMPV 12 mois	3,66 x							

Source : Capital IQ, analyses Finexsi

Nous notons une rotation très restreinte des titres SIEHM et SFCMC ce qui s'explique par le niveau réduit du flottant dans l'actionnariat de ces sociétés (1,4% chez SIEHM et 6,8% chez SFCMC) de sorte que la pertinence de cette référence est limitée. A titre d'illustration, sur les 12 mois précédant l'annonce de l'Acquisition de Bloc, 60 titres de SIEHM et 780 titres de SFCMC ont été échangés.

Dans ce contexte, les rapports d'échange induits par les références boursières ne peuvent constituer une base pertinente pour apprécier celui retenu par les Parties.

### Approche analogique fondée sur les multiples boursiers

Nous n'avons pas identifié de sociétés cotées présentant un degré de comparabilité suffisant à la fois pour SIEHM et SFCMC, au regard d'une analyse multicritère portant notamment sur la qualité et l'état des actifs, leur localisation géographique, le régime de détention des murs (propriété ou location), la taille des sociétés concernées, ainsi que la liquidité de leurs titres ou encore le suivi par les analystes. En conséquence, les multiples observés sur les sociétés cotées ne nous paraissent pas constituer des références suffisamment pertinentes pour apprécier de manière homogène les valeurs relatives de SIEHM et SFCMC.

Par ailleurs, cette approche ne permet pas d'appréhender l'enveloppe significative de travaux prévue pour le Majestic, ni les impacts associés alors même que la mise en œuvre de ces travaux a été actée. À cet égard, le *management* nous a indiqué que les niveaux actuels d'activité et de rentabilité de SIEHM ne pourraient être maintenus en l'absence a minima de travaux significatifs de structure.

A titre purement informatif, nous avons déterminé le rapport d'échange résultant de l'application des multiples d'EBITDA pré-IFRS16 2026 et 2027 minimums (5,8x et 5,4x) et maximums (14,1x et 13,5x) d'un échantillon de sociétés opérant sur le secteur aux agrégats de SFCMC et SIEHM qui s'établit dans une fourchette de 2,0x à 2,5x.

## **2.3.2 Approches retenues**

### Actualisation des flux prévisionnels de trésorerie (DCF) – A titre principal

Cette méthode permet de reconnaître la valeur attribuable aux perspectives de développement des sociétés en présence et nous paraît la plus pertinente dans le contexte, notamment au regard des travaux prévus pour le Majestic et de ses impacts attendus sur l'activité. En effet, comme cela nous a été indiqué par les Parties et tel que mentionné dans le rapport du Conseil d'administration de chacune des Parties, il est prévu la réalisation de travaux de rénovation du Majestic pour un montant compris dans une fourchette de 300 M€ à 350 M€.

Le plan d'affaires du *management* intègre ainsi l'impact de ces travaux et les bénéfices qui en sont attendus notamment en termes de taux d'occupation et de RevPar.

Dans le cadre de la mise en œuvre de cette approche, nous avons procédé à la revue des principales hypothèses retenues pour l'estimation des flux futurs de trésorerie de SIEHM et de SFCMC et échangé avec le *management* sur celles-ci.

Nous avons tenu compte d'un taux d'actualisation déterminé notamment à partir des données de marché observées à la date de notre intervention sur la base du taux des Obligations Assimilables au Trésor français à 10 ans (OAT TEC 10 ans), du bêta observé sur un échantillon de sociétés opérant sur le secteur de l'hôtellerie, du rendement action espéré sur le marché français.

A l'issue de la période explicite du plan d'affaires, nous avons déterminé la valeur terminale sur la base d'un flux normatif. Le taux de croissance à l'infini retenu dans ce contexte a été fixé au regard, notamment, des perspectives d'inflation attendues sur le long terme pour la France.

Conformément à la pratique en matière d'évaluation, nos travaux ont été complétés d'analyses de sensibilité au taux de marge d'EBE, au taux d'actualisation et à la croissance attendue à l'infini.

Il ressort de cette approche un rapport d'échange de 2,18x à 2,37x reposant sur une fourchette de valeurs relatives par action comprise :

- Entre 4.670 € et 5.232 € pour SIEHM ;
- Entre 1.971 € et 2.397 € pour SFCMC.

Nous avons également mis en œuvre une sensibilité afin d'apprécier l'impact sur le rapport d'échange, fondé sur des valeurs relatives :

- D'une variation du montant des travaux prévus pour le Majestic en considérant une très large fourchette de sensibilité de +/- 30% sur le scénario central prévu par le *management* ;
- De performances d'activité post travaux du Majestic améliorées en considérant une progression plus soutenue de l'activité et de la rentabilité avec l'atteinte (i) d'un taux d'occupation de 71% correspondant à un plus haut au regard d'un historique récent<sup>5</sup> et (ii) d'un taux de marge plus élevé.

Le rapport d'échange qui résulte de ces analyses s'établit entre 2,19x à 2,32x reposant sur une fourchette de valeurs relatives par action comprise pour les deux scénarios<sup>6</sup> :

- Entre 3.912 € et 5.996 € pour SIEHM ;
- Entre 1.779 € et 2.707 € pour SFCMC.

#### [Approche fondée sur un scénario théorique de sale and lease back des murs des actifs immobiliers du groupe SFCMC – A titre secondaire](#)

Nous avons mis en œuvre une approche consistant à considérer un scénario théorique de *sale and lease back* des murs des actifs immobiliers détenus par le groupe SFCMC.

---

<sup>5</sup> Etant rappelé que ce taux a été réalisé dans un contexte où l'hôtel Carlton était fermé pour cause de travaux.

<sup>6</sup> Ces valeurs correspondent aux minimum et maximum des deux approches prises globalement alors que les rapports d'échange résultent de comparaisons de valeurs propres à chaque approche.

Ce scénario vise à apprécier les valeurs relatives de SIEHM et SFCMC dans une configuration alternative où les murs des actifs immobiliers seraient cédés à un tiers sur la base des valeurs de marché issues des expertises immobilières disponibles, puis repris à bail par la Société afin d'en poursuivre l'exploitation.

Pour mémoire, SIEHM et SFCMC nous ont confirmé qu'ils n'avaient pas l'intention de céder ces actifs de sorte que ce scénario apparaît purement théorique.

L'approche retenue consiste ainsi à distinguer deux composantes de valeur :

- D'une part, la valeur des activités post-cession, déterminée en intégrant dans les flux prévisionnels un loyer théorique de marché au titre de l'occupation des murs ;
- D'autre part, le produit net théorique de cession des actifs immobiliers, déterminé à partir de valeurs d'expertise, après prise en compte de la fiscalité latente afférente.

Nous avons mis en œuvre cette approche en nous fondant :

- S'agissant des boutiques détenues par SIEHM et la SCI Cannes Croisette, de l'hôtel Majestic et de l'hôtel Le Gray d'Albion, sur les projets de rapports d'expertise immobilière établis par Colomer Expertise<sup>7</sup>. Nous avons ainsi considéré (i) les valeurs locatives de marché établies par l'expert que nous avons retenues en tant que loyers théoriques dans le plan d'affaires de SIEHM et SFCMC, et (ii) les valeurs hors droits des différents actifs pour déterminer le prix de cession et la fiscalité latente associée ;
- S'agissant du Carl Gustaf et de l'hôtel Normandy, nous avons considéré comme référence de valeur le prix de cession induit par la transaction intervenue en 2024 sur CG capital qui porte les murs de ces deux actifs. S'agissant du loyer retenu dans le cadre de l'analyse, nous avons considéré le montant facturé par cette dernière à la Société d'Exploitation de l'Hôtel Carl Gustaf Saint Barthélémy.

Nous avons considéré dans le cadre de l'approche une minoration au titre du montant du remboursement des subventions article 34 communiqué par le *management* de SFCMC. Les Parties nous ont indiqué que la cession du Gray d'Albion et du Majestic aurait pour conséquence le remboursement par SIEHM et SFCMC d'une partie des subventions perçues au titre de travaux réalisés sur ces deux actifs par le passé.

Par ailleurs, nous avons tenu compte d'une hypothèse forfaitaire de 3% sur la valeur des actifs au titre des frais de cession et de structuration de ces opérations.

En tenant compte d'une sensibilité au taux de marge d'EBE, au taux d'actualisation et à la croissance attendue à l'infini, il ressort de cette approche un rapport d'échange de 2,07x qui se fonde sur une fourchette de valeurs relatives par action comprise :

- Entre 5.050 € et 5.661 € pour SIEHM ;
- Entre 2.441 € et 2.733 € pour SFCMC.

---

<sup>7</sup> SIEHM et SFCMC nous ont confirmé que ces projets reflétaient les versions définitives.

Nous rappelons que ces valeurs apparaissent purement théoriques car reposant notamment sur un scénario de cession qui n'est pas envisagé par les Parties et se fondent sur des paramètres largement discutables pour refléter une valeur intrinsèque. Elles n'intègrent notamment pas le temps nécessaire pour réaliser les cessions ni l'impact négatif probable que ces travaux auraient sur l'activité et la rentabilité. Elles reflètent donc de ce point de vue une valeur théorique maximale.

Elles sont néanmoins pertinentes pour apprécier des valeurs relatives de SIEHM et SFCMC dès lors que ces biais sont communs aux deux sociétés évaluées.

#### *Approche fondée sur des multiples de transactions comparables – A titre informatif*

La méthode des transactions comparables repose sur l'analyse des multiples extériorisés lors des opérations de rachat total ou partiel d'entreprises intervenues dans le secteur d'activité de l'entité évaluée. Cette approche est limitée par la difficulté à identifier des transactions pleinement comparables en termes de taille et de positionnement (géographie, stratégie de détention, qualité et état des actifs...), ainsi qu'à disposer d'une information complète sur les cibles et les conditions des transactions.

Nous avons examiné la possibilité de mettre en œuvre cette approche mais ne l'avons retenue qu'à titre informatif au regard des limites fortes qu'elle suppose.

En effet, les transactions identifiées par nos soins présentent, par construction, un niveau d'information généralement limité ne permettant pas toujours d'apprécier avec précision le périmètre économique effectivement transféré. Les montants observés peuvent ainsi recouvrir des réalités différentes selon les cas : valeur des murs seuls, valeur combinée des murs et de l'exploitation, valeur d'entreprise, valeur des titres, valeur d'éléments spécifiques attachés à la structuration de la transaction...

Par ailleurs, la comparabilité des transactions sur des hôtels apparaît délicate compte tenu de l'hétérogénéité intrinsèque des actifs concernés. Au-delà de la seule localisation ou de la catégorie (haut de gamme....), la valeur d'un actif hôtelier dépend de nombreux critères qualitatifs et opérationnels difficilement observables dans les bases de données transactionnelles, tels que l'état de l'actif à la date de la transaction, son positionnement concurrentiel, sa visibilité, la profondeur de son marché local, la typologie des chambres (standard, deluxe, suites...), la présence ou non d'équipements différenciants (piscine, spa, *rooftop*, salles de réunion, espaces de restauration, nombre et typologie des restaurants...), le mix de clientèle, le niveau de saisonnalité, ainsi que les conditions d'exploitation ou de gestion.

Les transactions recensées ne permettent pas d'identifier des échantillons suffisamment pertinents pour déterminer des valeurs relatives de manière homogène.

Nous avons néanmoins mis en œuvre cette approche à titre purement indicatif, par référence aux multiples de clés observés dans le cadre de transactions intervenues depuis 2022 portant sur des hôtels 4 étoiles pour le Gray d'Albion et 5 étoiles pour le Majestic<sup>8</sup>. L'impact des travaux a été appréhendé dans l'analyse en tenant compte dans le passage de la valeur d'entreprise à la valeur des fonds propres du montant actualisé des travaux nets de l'économie fiscale générée par les amortissements et des subventions article 34 qui devraient être remboursées au titre de la cession des actifs.

Pour les besoins de cette analyse, nous avons retenu l'hypothèse selon laquelle ces multiples reflétaient une valeur d'entreprise. Nous avons par ailleurs considéré que les multiples observés intégraient les caractéristiques propres à chacun des établissements concernés (présence d'un spa, d'une piscine, d'un *rooftop*, de boutiques, nombre et typologie des restaurants...) dans la mesure où il n'est pas possible, d'isoler la valeur attribuable à chacun de ces éléments dans le cadre des transactions observées.

S'agissant de la Société d'Exploitation de l'Hôtel Carl Gustaf Saint Barthelemy, nous n'avons pas été en mesure d'identifier des transactions dont les multiples pourraient être valablement retenus pour valoriser cette société. Nous avons donc fondé nos travaux sur la valeur comptable de cette participation qui a fait l'objet d'une dépréciation et reflète donc une valeur réelle. La valeur des autres actifs (exploitation des plages et du casino, activité de *holding*) est fondée sur une actualisation des flux de trésorerie.

Il résulte de cette approche un rapport d'échange de 2,12x à 2,17x qui se fonde sur une fourchette de valeurs relatives par action comprise :

- Entre 4.932 € et 5.750 € pour SIEHM ;
- Entre 2.274 € et 2.709 € pour SFCMC.

### **3. Appréciation du caractère équitable du rapport d'échange proposé**

#### **3.1 Rapport d'échange retenu par les Parties**

Le rapport d'échange de la Fusion a été arrêté par les Parties à 2,20 actions SFCMC pour 1 action SIEHM par référence aux travaux d'évaluation de la Société Absorbée et de la Société Absorbante.

---

<sup>8</sup> Afin d'appréhender les travaux nécessaires pour repositionner le Majestic, nous avons considéré un scénario de cession intégrant la réalisation des travaux et avons considéré le multiple par chambre maximum observé sur notre échantillon de transactions relatives à des hôtels 5 étoiles exclusivement situés à Paris.

### 3.2 Diligences effectuées pour vérifier le caractère équitable du rapport d'échange

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes pour apprécier le caractère équitable du rapport d'échange proposé.

En particulier, nous nous sommes appuyés sur les travaux, précédemment décrits au §2, à l'effet :

- D'analyser le positionnement du rapport d'échange par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes ;
- D'appréhender l'incidence du rapport d'échange sur la situation future des deux groupes d'actionnaires.

Sur cette base, nous avons apprécié le caractère équitable de la rémunération proposée.

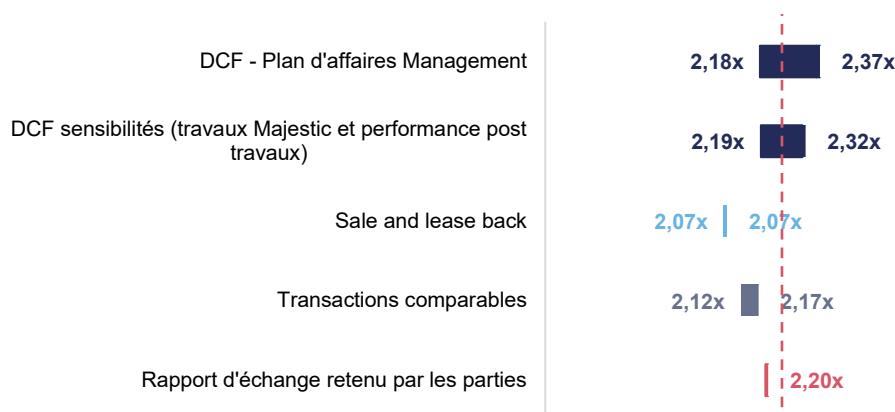
### 3.3 Appréciation et positionnement du caractère équitable du rapport d'échange

Afin d'apprécier la parité retenue par les Parties, nous avons déterminé les valeurs relatives de SIEHM et SFCMC en considérant différentes approches d'évaluation.

Les différents critères mis en œuvre reflètent selon nous une approche multicritère pertinente au cas d'espèce.

Nous présentons ci-après les fourchettes de rapport d'échange résultant de nos travaux.

**Figure 1 - Nombre d'actions de la Société Absorbante à émettre pour une action de la Société Absorbée**



Sources : analyses Finexsi, Traité de fusion

Dans le cadre de notre appréciation du caractère équitable du rapport d'échange proposé, nous relevons que la rémunération retenue par les Parties s'inscrit dans la fourchette résultant de notre approche principale ainsi que de l'approche fondée sur un scénario de *sale and lease back*, retenue à titre secondaire. À ce titre, elle apparaît équitable pour les actionnaires.

Par ailleurs, le rapport d'échange arrêté par les Parties ne s'écarte pas de manière significative du résultat issu de l'approche fondée sur les transactions comparables, étant toutefois rappelé que cette dernière est présentée à titre purement informatif compte tenu des limites qui lui sont propres.

L'appréciation de l'équité de la Fusion impose également de s'interroger sur l'évolution de la situation des actionnaires au travers de l'opération envisagée.

La Fusion vise à simplifier la structure du Groupe et ne sera donc pas génératrice de synergies. Pour rappel, SIEHM est détenue à hauteur de 96,33% par SFCMC et contribue de manière très significative à l'EBE de SFCMC (environ 70%).

Les actions émises en rémunération de la Fusion représenteront 3,1% du capital de SFCMC dont une partie reviendrait à SPD au titre des actions SIEHM qu'elle détient. En conséquence, les équilibres actionnariaux existants ne seront pas modifiés, SPD se reluant légèrement dans le contexte de la Fusion (de 93% à 95% du capital). Par ailleurs, la Fusion n'impactera pas de manière significative la situation consolidée de SFCMC.

La situation des actionnaires de SFCMC ne sera donc pas significativement affectée par la réalisation de la Fusion, étant toutefois précisé qu'ils seront désormais directement exposés à l'hôtel Majestic, l'actif « trophée » du groupe.

Les actionnaires de SIEHM seront, quant à eux, exposés à un portefeuille d'actifs plus diversifié, comprenant notamment l'hôtel Le Gray d'Albion, l'hôtel Carl Gustaf ainsi que des boutiques additionnelles. Cette évolution intervient dans un contexte où un programme de travaux très significatif doit être mis en œuvre au niveau du Majestic, pour une enveloppe estimée entre 300 M€ et 350 M€.

Dans ce contexte, la position de trésorerie favorable de SIEHM par rapport à celle de SFCMC serait amenée à se dégrader en l'absence de réalisation de la Fusion.

Nous relevons enfin que SPD a annoncé son intention de déposer une offre publique de retrait, suivie d'un retrait obligatoire, au prix de 2.700 € par action SFCMC. Sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, laquelle supposera notamment l'établissement d'une attestation d'équité portant sur le Prix de l'Offre par l'expert indépendant désigné, les actionnaires de SFCMC et de SIEHM percevraient, en contrepartie de leurs actions, un montant égal au Prix de l'Offre.

A l'issue de nos travaux, nous n'avons donc pas relevé d'éléments de nature à remettre en cause le caractère équitable du rapport d'échange proposé.

#### 4. Conclusion

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que le rapport d'échange de 2,20 actions SFCMC pour 1 action SIEHM, arrêté par les Parties, présente un caractère équitable.

Paris, le 30 mai 2026

Le Commissaire à la fusion



Olivier Péronnet

**VIII. RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA FUSION SUR LA VALEUR DES  
APPORTS**



## **Société Fermière du Casino Municipal de Cannes**

Société anonyme au capital de 1.891.968 €

1 Espace Lucien Barrière

06400 Cannes

RCS Cannes n°695.720.284

## **Fusion par voie d'absorption de la société Hôtel Majestic Société Immobilière et d'Exploitation par la Société Fermière du Casino Municipal de Cannes**

### **Rapport du Commissaire à la fusion sur la valeur des apports**

*Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de commerce de Cannes du  
28 janvier 2026*



**RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA FUSION SUR LA VALEUR DES APPORTS  
DANS LE CADRE DE LA FUSION PAR VOIE D'ABSORPTION DE LA SOCIETE  
HOTEL MAJESTIC SOCIETE IMMOBILIERE ET D'EXPLOITATION PAR LA  
SOCIETE FERMIERE DU CASINO MUNICIPAL DE CANNES**

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de commerce de Cannes en date du 28 janvier 2026 relative à la fusion (ci-après la « **Fusion** ») par voie d'absorption de la société Hôtel Majestic Société Immobilière et d'Exploitation (ci-après « **SIEHM** » ou la « **Société Absorbée** ») par la Société Fermière du Casino Municipal de Cannes (ci-après « **SFCMC** » ou la « **Société Absorbante** »), nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu par l'article L. 225-47 du Code de commerce, étant précisé que notre avis sur la rémunération fait l'objet d'un rapport distinct.

La valeur des apports a été arrêtée dans le traité de fusion-absorption signé en date du 21 mai 2026 par les représentants des sociétés concernées (ci-après le « **Traité de fusion** »).

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. À cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes applicable à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée de la prime de fusion et à apprécier, le cas échéant, les avantages particuliers stipulés.

Notre mission prenant fin avec la remise du présent rapport, il ne nous appartient pas de le mettre à jour pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Il n'est pas stipulé d'avantage particulier octroyé dans le cadre de la Fusion.

À aucun moment nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

Nous vous prions de trouver ci-après nos constatations et conclusion présentées dans l'ordre suivant :

1. Présentation de l'opération et description des apports ;
2. Diligences effectuées et appréciation de la valeur des apports ;
3. Conclusion.

# 1. Présentation de l'opération et description des apports

Les modalités de réalisation de la Fusion, qui sont présentées de façon détaillée dans le Traité de fusion, auquel il convient de se référer, peuvent se résumer comme suit.

## 1.1 Contexte général de l'opération

La présente Fusion s'inscrit dans le cadre d'une simplification des structures juridiques du groupe Barrière (ci-après le « **Groupe** »).

Fondée en 1921, SFCMC est un acteur du secteur de l'exploitation d'établissements de jeux, d'hôtellerie de prestige et de services de loisirs, principalement implanté à Cannes et dans d'autres destinations touristiques de premier plan.

En 2025, SFCMC a réalisé un chiffre d'affaires consolidé brut de 177 M€ et s'appuie sur un portefeuille d'actifs comprenant principalement :

- Le Casino Barrière Croisette, situé à Cannes ;
- L'Hôtel Majestic (5 étoiles), également à Cannes ;
- L'Hôtel Gray d'Albion (4 étoiles), à Cannes ;
- Le Complexe hôtelier Carl Gustaf (5 étoiles), situé à Saint-Barthélemy.

SFCMC est une société anonyme dont les actions sont admises aux négociations sur Euronext Paris au sein du Compartiment B.

SIEHM, filiale à 96,33% de SFCMC, exerce une activité de (i) détention et (ii) d'exploitation de l'Hôtel Barrière Le Majestic Cannes (ainsi que du restaurant situé sur la plage au travers de la Société d'Exploitation de la Plage du Majestic), établissement emblématique de l'hôtellerie de luxe cannoise. SIEHM réalise en 2025 un chiffre d'affaires statutaire de 94 M€.

SIEHM est une société anonyme dont les actions sont admises aux négociations sur Euronext Access Paris.

Le 8 décembre 2025, SFCMC a annoncé l'acquisition par la Société de Participation Deauvillaise (ci-après « **SPD** ») de la participation de 25,94% du capital de SFCMC détenue par Casinvest (« **l'Acquisition de Bloc** »).

À cette occasion, SFCMC a également annoncé :

- Le projet de fusion-absorption de SIEHM par SFCMC, opération visant à simplifier la structure du Groupe ;
- Un projet d'Offre Publique de Retrait, suivie d'un Retrait Obligatoire (ci-après « **OPR-RO** »), initiée par SPD sur les titres de SFCMC, qui interviendrait à l'issue de la Fusion.

## 1.2 Présentation des sociétés participant à la Fusion

### 1.2.1 Société Fermière du Casino Municipal de Cannes, Société Absorbante

SFCMC est une société anonyme, constituée le 25 juin 1921 pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Son siège social est situé au 1 Espace Lucien Barrière à Cannes (06400). Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Cannes sous le numéro 695 720 284.

Selon ses statuts, la Société Absorbante a pour objet :

- *« L'acquisition par voie d'apport ou autrement de tous titres de participation dans des sociétés civiles ou commerciales, leur détention, leur propriété, le cas échéant toutes prestations de services pour le compte de sociétés filiales, et généralement toutes opérations financières ou commerciales pouvant contribuer au développement de l'objet susvisé, directement ou sous le couvert de toute société ;*
- *L'acquisition, l'exploitation et la gestion, y compris par voie de location, de tous biens ou droits immobiliers, la construction et la prise à bail sous toutes les formes y compris emphytéotique de biens et droits immobiliers, ainsi que la gestion de ce portefeuille ;*
- *Et généralement, toutes les opérations civiles ou commerciales se rattachant directement ou indirectement à l'objet sus-indiqué ».*

Préalablement à la Fusion, il est envisagé de modifier les statuts de la Société Absorbante afin d'étendre son objet social aux activités d'hôtellerie et de restauration actuellement exercées par la Société Absorbée, lesquelles lui seront transférées dans le cadre de la Fusion.

Au 31 octobre 2025, le capital social de SFCMC s'élève à 1 891 968 €, divisé en 157 664 actions de 12,00 € de valeur nominale chacune, toutes entièrement libérées et réparties entre les actionnaires en proportion de leurs droits dans la société. Les actions de SFCMC sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris sous le code ISIN FR000062101.

Les actions de SFCMC bénéficient d'un droit de vote double dès lors qu'il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire.

L'exercice social de la Société Absorbante commence le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année et se termine le 31 octobre de l'année suivante.

### 1.2.2 Hôtel Majestic Société Immobilière et d'Exploitation de l'Hôtel Majestic, Société Absorbée

SIEHM est une société anonyme, constituée le 3 juillet 1951 pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Son siège social est situé à l'Hôtel Majestic, 14 boulevard de la Croisette à Cannes (06400). Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Cannes sous le numéro 695 420 331.

Selon ses statuts, la Société Absorbée a pour objet :

- *« La création, l'acquisition et l'exploitation soit directement par la société, soit par voie de location à des tiers, de tous fonds de commerce d'hôtels, de cafés, restaurants, casinos, bars, garages de voitures avec ou sans location de voitures, imprimeries et toutes activités sportives et touristiques, soit en France, soit à l'Etranger ;*
- *La prise à bail, avec ou sans promesse de vente, et l'acquisition de tous immeubles bâtis ou non bâtis et de tous locaux, ainsi que de tout matériel nécessaire à l'exploitation desdits fonds de commerce ; toutes constructions et installations pour les mêmes usages ;*
- *La cession à tous tiers, ainsi que l'apport à toutes sociétés françaises ou étrangères constituées ou à constituer, de tous fonds de commerce exploités par la société et de tous biens meubles et immeubles servant à l'exploitation de ces fonds de commerce ;*
- *Toutes prises d'intérêts, sous quelque forme que ce soit, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, apports, fusion, souscriptions ou achat de titres d'actions ou autres, ou de droits sociaux ou de participation dans toutes entreprises ou sociétés françaises ou étrangères dont le commerce est similaire en tout ou en partie ;*
- *L'activité d'entrepreneur de spectacles et l'exploitation des lieux de spectacles aménagés pour les représentations publiques, la production et la diffusion de spectacles vivants ;*
- *Et généralement toutes opérations commerciales, industrielles, mobilières, immobilières ou financières, pouvant se rattacher directement ou indirectement aux objets ci-dessus spécifiés ».*

Au 31 octobre 2025, le capital social de SIEHM s'élève à 1 174 656 €, divisé en 61 824 actions de 19,00 € de valeur nominale chacune, toutes entièrement libérées et réparties entre les actionnaires en proportion de leurs droits dans la société. Les actions de SIEHM sont admises aux négociations sur Euronext Access sous le code ISIN FR0006226791.

L'exercice social de la Société Absorbée commence le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année et se termine le 31 octobre de l'année suivante.

### **1.2.3 Lien entre les sociétés**

#### Liens capitalistiques

À la date de signature du Traité de fusion, la Société Absorbante et la Société Absorbée appartiennent au même groupe de sociétés, le Groupe Barrière.

À cette date :

- SPD, actionnaire majoritaire de la Société Absorbante, détient 1 379 actions, soit 2,23% du capital et droits de vote de la Société Absorbée ;
- La Société Absorbante détient 59 557 actions de la Société Absorbée sur les 61 824 actions composant son capital social, représentant 96,33% de son capital social et de ses droits de vote.

### Dirigeants et mandataire communs

La Société Absorbante et la Société Absorbée ont pour dirigeants et mandataires communs :

- Madame Joy DESSEIGNE-BARRIERE, présidente du conseil d'administration de la Société Absorbée et présidente du conseil d'administration de la Société Absorbante ;
- Monsieur Charles RICHEZ, Directeur Général Délégué et administrateur de la Société Absorbante et Directeur Général et administrateur de la Société Absorbée.

## 1.3 Description de la Fusion

### 1.3.1 Caractéristiques essentielles de la Fusion

#### Date de réalisation et date d'effet comptable et fiscal

La Fusion et la dissolution de la Société Absorbée qui en résulte seront définitivement réalisées à une date intervenant le jour de la réalisation de la dernière des conditions suspensives visées ci-après (§1.3.2) (ci-après, la « **Date de Réalisation** »).

Sur les plans comptable et fiscal, la Fusion prendra effet rétroactivement au 1<sup>er</sup> novembre 2025 (ci-après, la « **Date d'Effet** »). Les résultats de toutes les opérations effectuées par la Société Absorbée à compter de la Date d'Effet et jusqu'à la Date de Réalisation seront exclusivement, selon le cas, au profit ou à la charge de la Société Absorbante, ces opérations étant réputées accomplies par la Société Absorbante depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2025.

#### Caractéristiques juridiques

Sur le plan juridique, la Fusion est placée sous le régime des fusions dans les conditions prévues aux articles L. 236-1 et suivants et R. 236-1 et suivants du Code de commerce.

La Société Absorbante détient à la date du Traité de fusion plus de 90% des droits de vote de la Société Absorbée et s'est engagée à conserver en permanence au moins 90% des droits de vote de la Société Absorbée entre la date du dépôt au greffe du Traité de fusion et la Date de Réalisation. Dans ce contexte, la Fusion sera réalisée conformément au régime simplifié des fusions prévu par les dispositions de l'article L. 236-12 du Code de commerce.

La Fusion ne sera donc pas soumise à l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société Absorbante étant rappelé qu'un ou plusieurs actionnaires de la Société Absorbante réunissant au moins 5% du capital social peut demander en justice la désignation d'un mandataire aux fins de convoquer l'assemblée générale extraordinaire de la Société Absorbante pour qu'elle se prononce sur l'approbation de la Fusion.

#### Caractéristiques fiscales

SFCMC et SIEHM (ci-après les « **Parties** ») sont deux personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés en France. Les Parties ont décidé de placer la Fusion sous le régime fiscal de faveur résultant des dispositions de l'article 210-A du Code Général des Impôts.



En matière de droit d'enregistrement, les Parties déclarent placer la Fusion sous les dispositions de l'article 816 du Code Général des Impôts. En conséquence, les Parties entendent que les apports faits à titre de fusion soient enregistrés gratuitement.

### 1.3.2 Conditions suspensives

La réalisation de la Fusion est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- L'expiration du délai d'opposition des créanciers prévu à l'article L. 236-15 du Code de commerce ;
- L'approbation de la Fusion par l'assemblée générale extraordinaire de SIEHM<sup>1</sup> ;
- La réalisation de l'augmentation de capital par SFCMC.

La réalisation de la dernière des conditions suspensives devra intervenir en tout état de cause, sauf accord contraire écrit des Parties, au plus tard le 30 juin 2026.

A défaut d'intervenir au plus tard à cette date, et sauf accord contraire des Parties, le Traité de fusion sera caduc sans qu'aucune indemnité ne soit due de part ni d'autre.

### 1.1 Présentation et évaluation des apports

Aux termes du Traité de fusion, les actifs apportés et les passifs pris en charge consisteront en l'ensemble des biens, droits et obligations composant le patrimoine de la société SIEHM à la Date de Réalisation. La Société Absorbée et la Société Absorbante étant sous contrôle commun, les actifs et passifs de la Société Absorbée seront apportés à la Société Absorbante à leur valeur nette comptable, conformément aux dispositions de l'article 743-1 du règlement 2014-03 du 5 juin 2014 de l'Autorité des normes comptables, tel que modifié ultérieurement.

Les actifs et passifs transmis par la Société Absorbée à la Société Absorbante dans le cadre de la Fusion seront ainsi comptabilisés dans les comptes de la Société Absorbante pour leur valeur nette comptable à la Date d'Effet comptable de la Fusion, soit au 1<sup>er</sup> novembre 2025.

Sur la base des comptes sociaux de la Société Absorbée au 31 octobre 2025 correspondant à la date de clôture du dernier exercice, les éléments d'actif transmis et de passif pris en charge se présentent comme suit :

---

<sup>1</sup> Y compris l'approbation de la dissolution sans liquidation de la Société Absorbée et la transmission universelle de son patrimoine à la Société Absorbante qui en résulteraient.

**Tableau 1 - Actifs apportés**

Actifs apportés - Au 31 octobre 2025 (en €)	Valeur brute	Amortissements et provisions	Valeur nette comptable
Immobilisations incorporelles	610 202	(511 213)	98 989
Immobilisations corporelles	160 351 639	(125 175 138)	35 176 501
Immobilisations financières	1 073 820	-	1 073 820
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>162 035 661</b>	<b>(125 686 352)</b>	<b>36 349 310</b>
Total des stocks	764 276	-	764 276
Total des créances	148 187 405	(33 586)	148 153 818
Disponibilités	329 489	-	329 489
<b>Actifs circulants</b>	<b>149 281 170</b>	<b>(33 586)</b>	<b>149 247 583</b>
Charges constatées d'avance	545 931	-	545 931
Ecarts de conversion actif	30 283	-	30 283
<b>Montant total des actifs transférés</b>	<b>311 893 046</b>	<b>(125 719 938)</b>	<b>186 173 109</b>

**Tableau 2 - Passifs pris en charge**

Passifs pris en charge - Au 31 octobre 2025 (en €)	Valeur nette comptable
Provisions	528 797
Emprunts et dettes financières divers	1 020 198
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	8 025 718
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8 281 074
Dettes fiscales et sociales	11 531 877
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 455 717
Autres dettes	419 318
Produits constatés d'avance	2 349 622
<b>Montant total des passifs pris en charge</b>	<b>33 612 322</b>

Sur ces bases, la valeur nette comptable de l'actif net de la Société Absorbée transmis à la Société Absorbante s'élève à :

**Tableau 3 - Détermination de l'actif net apporté par SIEHM**

Au 31 octobre 2025 (en €)	Valeur nette comptable
Total des actifs apportés	186 173 109
Total des passifs pris en charge	(33 612 322)
<b>Actif net apporté</b>	<b>152 560 787</b>

En raison de la transmission universelle de patrimoine à la Société Absorbante, l'intégralité des biens, droits et obligations de la Société Absorbée, de quelque nature que ce soit, sera transférée à la Société Absorbante dans l'état où elle se trouvera à la Date de Réalisation, et ce quand bien même certains éléments auraient été omis du Traité de fusion ou des comptes sociaux de la Société Absorbée arrêtés au 31 octobre 2025.

## 1.2 Rémunération des apports

### Rapport d'échange et augmentation de capital de SFCMC

La rémunération des apports s'appuie sur le rapport d'échange retenu par les Parties qui a été déterminé par référence aux valeurs réelles respectives des actions SFCMC, d'une part, et des actions SIEHM, d'autre part, selon les principes décrits dans l'annexe 7.1 du Traité de fusion.

Sur cette base, les Parties ont retenu dans le cadre de la Fusion un rapport d'échange de 2,20 actions SFCMC pour 1 action SIEHM.

Il devrait ainsi résulter du rapport d'échange fixé par les Parties, la création de 4 987 actions de la Société Absorbante. Le traitement des rompus éventuels est par ailleurs précisé au §7.3 du Traité de fusion.

Les actions émises par la Société Absorbante porteront jouissance à compter de la Date de Réalisation et seront soumises à l'ensemble des dispositions statutaires de SFCMC et pleinement assimilées aux actions existantes. Elles conféreront les mêmes droits et seront soumises aux mêmes obligations, notamment en matière de retenues fiscales, de sorte que toutes les actions de même catégorie donneront droit au versement d'un même montant net, que ce soit lors de toute distribution de bénéfices, de tout remboursement intervenant au cours de la vie de la société, ou lors de sa liquidation.

Elles seront admises aux négociations sur le marché Euronext Paris dans les meilleurs délais à compter de leur émission, sous le même numéro d'identification que les actions préalablement émises et composant le capital social de SFCMC (Code ISIN FR000062101).

Ainsi, en rémunération de la Fusion, la Société Absorbante procédera à la Date de Réalisation, en application du rapport d'échange, à une augmentation de son capital d'un montant nominal de 59 844 €. Le capital social sera ainsi porté de 1 891 968 € à 1 951 812 €, par la création de 4 987 actions nouvelles de la Société Absorbante, attribuées aux actionnaires de la Société Absorbée. A l'issue de la Fusion, le capital social de la Société Absorbante sera divisé en 162 651 actions de 12,00 € de valeur nominale.

### Prime de fusion

La différence entre (i) le montant de la quote-part de la valeur nette comptable de l'actif net apporté correspondant aux actions de la Société qui ne seront pas détenues par la Société Absorbante à la Date de Réalisation, soit 5 594 191,64 €, et (ii) le montant nominal de l'augmentation de capital, soit 59 844 €, constituera une prime de fusion d'un montant de 5 534 347,64 € qui sera inscrite au passif du bilan de la Société Absorbante et sur laquelle porteront les droits de tous les actionnaires de la Société Absorbante.

### Boni de fusion

La différence entre (i) la quote-part d'actif net apporté à SFCMC, d'un montant de 146 966 595,36 € et (ii) la valeur nette comptable des actions de la Société Absorbée qui seront détenues par la Société Absorbante à la Date de Réalisation, soit 11 031 000 €, s'élève à 135 935 595,36 € (ci-après le « **Boni de fusion** »).

## 2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports

### 2.1 Diligences mises en œuvre

Notre mission a pour objet d'éclairer les actionnaires de la Société Absorbante sur l'absence de surévaluation des apports effectués par la Société Absorbée.

Elle ne relève ni d'une mission d'audit ni d'une mission d'examen limité. Elle n'a donc pour objectif ni de nous permettre de formuler une opinion sur les comptes ni de procéder à des opérations spécifiques concernant le respect du droit des sociétés. Elle n'implique pas non plus la validation du régime fiscal applicable à la Fusion. En outre, elle ne saurait être assimilée à une mission de « due diligence » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut donc pas être utilisé dans ce contexte. De la même manière, nos travaux ne sont pas assimilables à ceux d'un expert indépendant désigné par l'organe d'administration ou de contrôle d'une des Parties.

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes applicable à cette mission.

Dans ce cadre, nous avons :

- Vérifié le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation des apports ;
- Contrôlé la réalité et la propriété des apports et apprécié l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- Apprécié la valeur des apports retenue dans le Traité de fusion ;
- Vérifié que la valeur réelle des apports pris dans leur ensemble est au moins égale à la valeur globale des apports proposée dans le Traité de fusion ;
- Vérifié, jusqu'à la date de rédaction de ce rapport, l'absence de faits ou d'évènements susceptibles de remettre en cause la valeur globale des apports.

En particulier, nos diligences ont consisté à :

- Prendre connaissance de l'opération proposée et du contexte juridique, économique et financier dans lequel elle se situe ;
- Examiner le Traité de fusion et ses annexes signé par les Parties le 21 mai 2026 ;
- Nous entretenir avec les responsables en charge de l'opération et leurs conseils, tant pour appréhender son contexte que pour en comprendre les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales ;

- Effectuer une visite de l'hôtel Majestic au cours de laquelle la nécessité d'engager des travaux de nature technique ainsi que des travaux de rénovation et de repositionnement de l'établissement a été discutée. Ces échanges ont notamment été illustrés par plusieurs exemples de situations ne correspondant plus au standing attendu d'un établissement tel que le Majestic, portant notamment sur la taille, la configuration et l'état général de certaines chambres et parties communes, la typologie des chambres, en particulier le nombre de suites, la taille de certaines cuisines, la surface limitée des bureaux, ainsi que la nécessité de réaliser des travaux structurels significatifs ;
- Obtenir des informations juridiques relatives à la Société Absorbée (statuts, capital, PV des organes de gouvernance, etc.) ;
- Prendre connaissance du contrat d'acquisition<sup>2</sup> conclu dans le cadre de l'Acquisition de Bloc ;
- Contrôler la réalité, la pleine et entière propriété et la libre transmissibilité des éléments apportés et passifs transmis incluant la prise de connaissance et le suivi des diligences menées par les Parties afin d'identifier et purger les éventuelles clauses d'agrément applicables et les obligations de notifications aux tiers ;
- Prendre connaissance des comptes sociaux historiques de SIEHM, notamment ceux au titre de l'exercice clos au 31 octobre 2025, et examiner le rapport du commissaire aux comptes attendant afin de nous assurer qu'il n'intégrait pas de réserve ;
- Vérifier l'absence de faits ou d'évènements intervenus du 1<sup>er</sup> novembre 2025 au jour de la signature du présent rapport susceptibles de remettre en cause la valeur globale des apports ;
- Prendre connaissance des rapports d'expertise immobilière établis par Colomer Expertises en date du 4 juin 2026 portant sur la valeur des murs de l'hôtel Majestic et des boutiques détenues par le biais de SIEHM ;
- Examiner les données prévisionnelles établies sur la période 2026-2035 pour SIEHM et sur la période 2026-2030 pour la Société d'Exploitation de la Plage du Majestic (ci-après « **SEPM** »). Nous nous sommes entretenus avec les responsables concernés sur la pertinence des hypothèses retenues ;
- Contrôler l'évaluation des apports au regard des travaux réalisés par les établissements financiers conseils des Parties pour la détermination du rapport d'échange de la Fusion et par référence aux travaux que nous avons réalisés sur la valeur réelle de la Société Absorbée pour apprécier ledit rapport d'échange, afin de nous assurer de l'absence de surévaluation des apports pris dans leur ensemble ;
- Echanger avec l'expert indépendant désigné dans le cadre de l'OPR-RO, le cabinet BM&A, sur ses travaux réalisés dans le contexte de l'OPR-RO jusqu'à la date du présent rapport ;
- Obtenir une lettre d'affirmation de la part des dirigeants de SIEHM confirmant notamment l'absence d'évènements ou de faits susceptibles d'affecter de manière significative la valeur des apports.

---

<sup>2</sup> *Share sale and purchase agreement* entre Casinvest et SPD en date du 8 décembre 2025.

## **2.2 Appréciation de la méthode d'évaluation des apports et de sa conformité avec la réglementation comptable**

Compte tenu du caractère rétroactif de la Fusion au 1<sup>er</sup> novembre 2025 et en application du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au Plan Comptable Général (tel que modifié ultérieurement), concernant le traitement comptable des fusions et opérations assimilées, s'agissant d'une opération entre sociétés sous contrôle commun, les actifs apportés et les passifs transmis par SIEHM à SFCMC dans le cadre de la fusion doivent être comptabilisés dans les comptes de SFCMC à leur valeur nette comptable au 31 octobre 2025.

Le choix retenu dans le Traité de fusion concernant la méthode de valorisation des apports, qui est conforme au règlement précité, n'appelle pas d'observation de notre part.

## **2.3 Réalité des apports**

Il convient de rappeler que les éléments d'actif et de passif constitutifs de l'actif net apporté par la Société Absorbée sur lequel nous nous prononçons sont issus des comptes de l'exercice clos au 31 octobre 2025 de SIEHM qui ont fait l'objet d'un rapport émis par le commissaire aux comptes comportant une certification sans réserve ni observation.

Par ailleurs, nous avons obtenu confirmation, par voie de lettre d'affirmation, de l'absence de toute restriction au transfert desdits actifs et passifs à la Date de Réalisation, ainsi que du fait que les actifs concernés sont détenus en pleine propriété par SIEHM et demeureront, à la Date de Réalisation, libres de tout nantissement, privilège, promesse, sûreté, droit de tiers ou autre charge susceptible de restreindre le droit de propriété de SIEHM ou leur libre transférabilité.

## **2.4 Appréciation de la valeur des apports**

### **2.4.1 Appréciation des valeurs individuelles**

L'actif net apporté par la Société Absorbée est majoritairement constitué d'immobilisations corporelles relatives principalement au Majestic et aux boutiques, d'une créance envers SFCMC ainsi que d'éléments de besoin de fonds de roulement.

Nous relevons que :

- Les comptes sociaux de SIEHM au 31 octobre 2025, qui ont servi de base aux apports, ont fait l'objet d'une certification sans réserve par leur commissaire aux comptes ;
- Les expertises immobilières relatives au Majestic et aux boutiques ne remettent pas en cause la valeur nette comptable de ces actifs inscrite dans le bilan d'apport.

## 2.4.2 Appréciation de la valeur globale

### 2.4.2.1 Travaux d'évaluation relatifs à SIEHM mis en œuvre par les Parties dans le cadre de l'établissement du rapport d'échange

Afin d'apprécier la valeur globale des apports, nous avons examiné les travaux d'évaluation réalisés par les Parties pour déterminer la valeur réelle de SIEHM dans le cadre de l'établissement du rapport d'échange de la Fusion et qui sont présentées dans l'annexe 7.1 du Traité de fusion.

Pour établir la rémunération des apports, les Parties ont apprécié la valeur réelle de SIEHM par la mise en œuvre d'une approche de valorisation multicritère reposant :

- À titre principal sur la méthode de l'actualisation des flux futurs de trésorerie (ci-après « **DCF** »), ainsi qu'une approche fondée sur le multiple induit par la transaction récente intervenue sur les titres de SFCMC ; et
- À titre indicatif, sur la méthode des transactions comparables.

Le détail de ces approches est présenté dans notre rapport sur la rémunération des apports en date du 30 mai 2026.

Nous avons pris connaissance du rapport des banques conseils afférents à ces valorisations et n'avons pas identifié d'éléments susceptibles de remettre en cause notre appréciation de la valeur des apports.

Nous rappelons que les Parties n'ont pas retenu le cours de bourse ce qui nous paraît pertinent au regard de la très faible liquidité du titre de SIEHM. En tout état de cause, cette référence ne remettrait pas en cause la valeur des apports.

### 2.4.2.2 Appréciation de la valeur globale par le commissaire à la fusion

Après avoir pris connaissance des travaux d'évaluation réalisés par les Parties, nous avons développé à titre de vérification et de recoupement notre propre approche d'évaluation multicritères pour apprécier la valeur des apports. Ces approches sont détaillées dans notre rapport sur la rémunération des apports.

#### Approche DCF

La méthode dite « DCF » (*Discounted Cash-Flows*) consiste à déterminer la valeur d'entreprise d'une société par l'actualisation de flux de trésorerie prévisionnels. Les flux sont actualisés à un taux qui reflète l'exigence de rentabilité du marché en tenant compte d'une valeur terminale à l'horizon des prévisions. Cette valeur terminale est obtenue en actualisant un flux de trésorerie jugé normatif en fin de période des prévisions et en tenant compte d'un taux de croissance perpétuel.

L'approche DCF a été mise en œuvre sur la base des prévisions d'activité transmises par le *management*.



Il nous semble que cette approche est la plus adaptée car elle permet de reconnaître la valeur attribuable aux perspectives de développement de SIEHM notamment dans le contexte des travaux significatifs prévus pour le Majestic et de ses impacts attendus sur l'activité.

Les résultats de cette méthode, intégrant des analyses de sensibilité notamment sur la marge d'EBITDA normative, le montant des travaux du Majestic et le taux d'actualisation, confortent la valeur des apports.

#### *Approche fondée sur un scénario théorique de sale and lease back des murs des actifs immobiliers du groupe SFCMC*

Nous avons mis en œuvre une approche consistant à considérer un scénario théorique de *sale and lease back* des murs des actifs immobiliers détenus par le groupe SFCMC.

Dans le contexte de ce scénario, nous avons déterminé la valeur théorique de SIEHM dans une configuration où les murs du Majestic et des boutiques détenus par cette société seraient cédés à un tiers sur la base des valeurs de marché issues des expertises immobilières disponibles, puis repris à bail par la SIEHM afin d'en poursuivre l'exploitation.

Pour mémoire, SIEHM nous a confirmé qu'elle n'avait pas l'intention de céder ces actifs de sorte que ce scénario apparaît purement théorique.

La valeur de SIEHM induite par la mise en œuvre de cette approche excède la valeur des apports présentée dans le Traité de fusion.

#### *Approche par les transactions comparables*

La méthode des transactions comparables repose sur l'analyse des multiples extériorisés lors des opérations de rachat total ou partiel d'entreprises intervenues dans le secteur d'activité de l'entité évaluée. Cette approche est limitée par la difficulté à identifier des transactions pleinement comparables en termes de taille et de positionnement (géographie, stratégie de détention, qualité et état des actifs...), ainsi qu'à disposer d'une information complète sur les cibles et les conditions des transactions.

Comme détaillé dans notre rapport sur la rémunération, cette approche présente des limites fortes. Nous l'avons néanmoins mise en œuvre en nous fondant sur un multiple par clé dans le cadre de transactions intervenues depuis 2022 portant sur des hôtels 5 étoiles.

La valeur de SIEHM induite par la mise en œuvre de cette approche excède la valeur des apports présentée dans le Traité de fusion.

L'ensemble des approches examinées ou mises en œuvre par nos soins conduisent à des valeurs supérieures à la valeur des apports.

Ainsi à l'issue de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments susceptibles de remettre en cause la valeur globale des apports.

### 3. Conclusion

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à 152.560.787€ n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports, majorée de la prime de fusion, de la valeur nette comptable des titres de la Société Absorbée détenus par la Société Absorbante et du Boni de fusion.

Paris, le 8 juin 2026

Le Commissaire à la fusion



Olivier PERONNET

## IX. DEMANDE D'ENVOI DE DOCUMENTS ET DE RENSEIGNEMENTS

Demande d'envoi de documents et de renseignements relatifs  
l'Assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2026, conformément  
l'article R. 225-88 du Code de commerce.<sup>(1)</sup>

L'ensemble de ces documents et renseignements est publié sur le  
site internet de la société « Hôtel Majestic Société Immobilière et  
d'Exploitation »  
([www.groupefcm.com/siehm-le-majestic](http://www.groupefcm.com/siehm-le-majestic))

**A retourner par courrier à :**

Société Générale  
Services Assemblées,  
CS 30812  
44308 Nantes Cedex 3

Je soussigné(e) :

Nom : .....

Prénom : .....

Adresse postale : .....

Courriel : .....

Propriétaire de .....actions nominatives,

Et/ou de ..... actions au porteur inscrites en compte chez .....

de la société « Hôtel Majestic Société Immobilière et d'Exploitation »,

demande l'envoi à l'adresse indiquée ci-dessus des documents et renseignements relatifs à  
l'Assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2026 mentionnés aux articles R. 225-81 et R. 225-83 du  
Code de commerce.

Fait à .....le.....2026  
Signature : .....

<sup>(1)</sup> Conformément à l'article R. 225-88 alinéa 3 du code de commerce, les actionnaires titulaires d'actions nominatives peuvent, par une demande unique, obtenir de la Société l'envoi des documents et renseignements visés aux articles R. 225-81 et R.225-83 du code de commerce, à l'occasion de chacune des assemblées générales ultérieures. Au cas où l'actionnaire désirerait bénéficier de cette faculté, mention devra être portée sur la présente demande.