

FREY
Société anonyme au capital de 21.515.625 euros
Siège social : 1 rue René Cassin –
Parc d’Affaires TGV Reims-Bezannes – 51430 BEZANNES
398 248 591 RCS REIMS

**RAPPORT SPECIAL DU CONSEIL D’ADMINISTRATION A L’ASSEMBLEE
GENERALE MIXTE DU 23 JUN 2016**

Mesdames, Messieurs, Chers actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte conformément aux prescriptions légales, réglementaires et statutaires afin de vous informer et/ou soumettre à votre approbation le renouvellement des délégations de compétence et autorisations financières suivantes arrivant à expiration :

- autorisation à donner au Conseil d’administration dans le cadre d’un programme d’achat par la Société de ses propres actions ;
- délégation de compétence consentie au Conseil d’administration pour augmenter le capital social avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de catégories de personnes conformément aux dispositions de l’article L 225-138 du Code de commerce ;Renouvellement de l’autorisation donnée au Conseil d’administration pour consentir des options de souscription ou d’achat d’actions au profit de salariés de la Société ou de certaines catégories d’entre eux ;
- autorisation au Conseil d’administration de procéder à des attributions gratuites d’actions existantes ou à créer au profit des salariés de la Société ou de certaines catégories d’entre eux ;
- autorisation à donner au Conseil d’administration pour augmenter le capital au profit des salariés conformément aux dispositions de l’article L 225-129-6 du Code de commerce.

Lors de l’assemblée, vous entendrez également la lecture des rapports spéciaux des Commissaires aux comptes.

Enfin, nous soumettrons à votre approbation la ratification de la cooptation de la société RE INVEST et de Monsieur François VUILLET-PETITE en qualité d’administrateurs en remplacement de Messieurs Alain de COSTER et Thomas RIEGERT.

**I. RENOUVELLEMENT DE L’AUTORISATION AU CONSEIL D’ADMINISTRATION DANS LE CADRE D’UN PROGRAMME D’ACHAT PAR LA SOCIETE DE SES PROPRES ACTIONS
([10^{EME}] RESOLUTION)**

L’assemblée générale ordinaire du 10 juin 2015 a, aux termes de sa 6^{ème} résolution, et conformément aux articles L.225-209 et suivants du Code de commerce, autorisé le Conseil d’administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, à acheter ou faire racheter par la Société ses propres actions, dans le cadre d’un programme d’achat d’actions propres, en vue :

- d'assurer la liquidité et animer le marché des titres de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement, intervenant au nom et pour le compte de la Société en toute indépendance et agissant dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI telle que reconnue par l'Autorité des marchés financiers, ou
- de la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des titres financiers et/ou valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à l'attribution d'actions de la société,
- de la conservation et la remise ultérieure d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations financières ou de croissance externe de la Société, de fusion, de scission ou d'apport, ou
- d'attribuer des actions aux salariés ou mandataires sociaux de la Société ou des sociétés qui lui sont liées, notamment dans le cadre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, au titre d'un plan d'épargne entreprise, ou pour l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions de l'article L.225-197-1 et suivants du Code de commerce, ou
- de la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société dans le cadre des dispositions des articles L.225-177 et suivants du Code de commerce.

Cette autorisation, d'une durée de 18 mois à compter de la décision de cette assemblée générale, viendra à expiration le 10 décembre 2016.

Elle a notamment été mise en œuvre par le Conseil d'administration dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte AFEI, conclu avec la société INVEST SECURITIES, pour assurer la liquidité et animer le marché des titres FREY.

Le bilan des opérations réalisées dans le cadre de programmes de rachat d'actions autorisés figure au paragraphe 5.13 du rapport du Conseil d'administration sur la gestion et l'activité de la Société et du Groupe au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, et en application notamment des articles L.225-209 et suivants du Code de commerce, nous vous proposons de renouveler cette autorisation et d'autoriser le Conseil d'administration, avec faculté de délégation dans les conditions légales et réglementaires, à acheter ou faire racheter des actions de la Société dans le cadre d'un nouveau programme de rachat d'actions propres en vue des mêmes finalités que celles adoptées lors de la précédente assemblée générale du 10 juin 2015 et présentées ci-avant.

Le total des actions détenues par la Société à une date donnée ne pourrait dépasser 10% du capital existant à cette même date.

Les achats d'actions et leur cession éventuelle en vertu de cette autorisation, pourraient être exécutés dans la limite d'un prix unitaire d'achat maximum de 50 euros et d'un prix unitaire de cession minimum égal à 10 euros sous réserve des ajustements liés aux éventuelles opérations sur le capital de la Société.

Nous vous proposons de fixer à 1 000 000 euros le montant maximal des fonds destinés à la réalisation de ce programme de rachat d'actions.

L'autorisation ainsi conférée au Conseil d'administration, qui priverait d'effet pour l'avenir à hauteur le cas échéant de la partie non utilisée toute délégation antérieure de même nature et

en particulier celle consentie au Conseil d'administration par l'assemblée générale du 10 juin 2015 aux termes de sa 6^{ème} résolution, serait valable pour une durée de 18 mois courant à compter de la date de la décision de l'assemblée générale.

II. RENOUELEMENT DE LA DELEGATION DE COMPETENCE CONSENTIE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR AUGMENTER LE CAPITAL SOCIAL AVEC SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION DES ACTIONNAIRES AU PROFIT DE CATEGORIES DE PERSONNES CONFORMEMENT A L'ARTICLE L.225-138 DU CODE DE COMMERCE ([12^{EME}] RESOLUTION)

En application de l'article L.225-138 du Code de commerce, l'assemblée générale extraordinaire du 10 juin 2015 a, aux termes de sa 16^{ème} résolution, autorisé le Conseil d'administration à procéder à l'émission d'actions ordinaires de la Société, de toutes valeurs mobilières et/ou titres financiers donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires de la Société au profit de catégories des personnes et dans la limite d'un montant nominal maximum de 20 M€.

Cette autorisation d'une durée de 18 mois à compter du 10 juin 2015, qui n'a pas été utilisée par le Conseil d'administration à la date du présent rapport, viendra à expiration le 10 décembre 2016.

Nous vous proposons de la renouveler dans les conditions présentées ci-après afin de permettre au Conseil d'administration de disposer de la plus grande souplesse pour adapter les moyens financiers de la Société aux besoins de son activité et lever plus rapidement des fonds.

Le Conseil d'administration aurait ainsi tous pouvoirs à l'effet d'augmenter le capital par émission d'actions ordinaires de la Société, de toutes valeurs mobilières et/ou titres financiers donnant accès, par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des catégories de personnes suivantes :

- [des sociétés d'investissement, fonds gestionnaires d'épargne collective ou fonds d'investissement (en ce compris tout organisme de placement, OPCVM, FIA ou sociétés holdings) de droit français ou étranger, des compagnies d'assurance (nord américaines, de l'Union Européenne et suisses), investissant dans des entreprises du secteur de l'immobilier,
- des groupes industriels ayant une activité opérationnelle dans ce secteur de l'immobilier, de droit français ou étranger],

dont le Conseil d'administration fixera la liste étant précisé que le nombre de bénéficiaires ne pourra être supérieur à quinze par émission ;

Le prix d'émission des titres à émettre par le Conseil d'administration en vertu de cette délégation devrait être fixé dans une fourchette comprise entre 80% et 120% de la moyenne des cours de clôture constatés sur une période de 10 jours de bourse consécutifs, prise dans les trois mois précédant la fixation du prix d'émission étant précisé que, en toute hypothèse, le prix d'émission ne pourrait être inférieur à la quote-part de capitaux propres par action tels qu'ils résultent du dernier bilan approuvé ou de la dernière situation comptable intermédiaire certifiée par les Commissaires aux comptes de la Société.

Cette méthode de détermination du prix nous semble satisfaisante pour permettre la réalisation d'opérations par voie de placement privé dans les meilleures conditions tout en préservant les intérêts des actionnaires.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation serait fixé à 20 000 000 euros, dans la limite du plafond global de 20 000 000 euros fixé à la 9^{ème} résolution de l'assemblée générale du 10 juin 2015.

Le Conseil d'administration disposerait des pouvoirs les plus étendus, conformément à la loi et aux statuts, pour fixer la liste des bénéficiaires au sein de ces catégories, ainsi que le nombre de titres à attribuer à chacun d'eux et, plus généralement, à l'effet de mettre en œuvre cette délégation et en assurer la bonne fin.

En cas de mise en œuvre de cette délégation, le Conseil d'administration devra établir un rapport complémentaire, certifié par les Commissaires aux comptes, décrivant les conditions définitives de réalisation de l'opération.

Cette délégation serait consentie pour une durée de 18 mois à compter de la date de la décision de l'assemblée générale.

III. RENOUELEMENT DE L'AUTORISATION DONNEE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR CONSENTIR DES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS AU PROFIT DES SALARIES DE LA SOCIETE OU DE CERTAINES CATEGORIES D'ENTRE EUX ([13^{EME}] RESOLUTION)

L'assemblée générale extraordinaire du 24 juin 2013 a, aux termes de sa 20^{ème} résolution, autorisé le Conseil d'administration à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 à L. 225-185 et L. 225-129-2 du Code de commerce, au profit des mandataires sociaux, des membres du personnel salarié ou de certaines catégories de membres du personnel salarié de la Société ou de celles qui lui sont ou seront liées dans les conditions prévues par l'article L 225-180 du Code de commerce et a décidé que le nombre total des options ouvertes et non encore exercées ne pourrait donner droit à souscrire un nombre d'actions supérieur à 10% du capital de la Société.

Cette autorisation, qui vient à expiration le 24 août 2016, n'a pas été utilisée par le Conseil d'administration à la date du présent rapport.

Afin de permettre au Conseil d'administration de conserver la possibilité d'intéresser les salariés au développement du Groupe, nous soumettons à votre approbation un projet de résolution tendant au renouvellement de cette autorisation pour une nouvelle période de 38 mois dans les conditions ci-après décrites :

- le nombre total des options de souscription et des options d'achat consenties ne pourrait donner droit à souscrire un nombre d'actions supérieur à 10% du capital de la Société, ce plafond étant déterminé lors de la première utilisation par le Conseil d'administration de cette délégation par rapport au capital social existant à cette date, étant précisé que le montant nominal des augmentations de capital résultant de la levée d'options de souscription d'actions viendrait s'imputer sur le plafond global de 20 000 000 euros fixé à la 9^{ème} résolution de l'assemblée générale du 10 juin 2015 ;

- le prix à payer pour l'exercice des options de souscription ou d'achat d'actions serait fixé par le Conseil d'administration, au jour où l'option sera consentie, dans les limites prévues par la législation en vigueur et en particulier conformément aux dispositions des articles L.225-177 et L.225-179 du Code de commerce ;
- le délai d'exercice des options de souscription d'actions fixé par le Conseil d'administration ne pourrait excéder 10 ans à compter de la date d'attribution desdites options.

Cette autorisation, si elle est décidée, emporterait au profit des bénéficiaires des options de souscription, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions à émettre au fur et à mesure de l'exercice des options de souscription.

Plus généralement, le Conseil d'administration disposerait des pouvoirs les plus étendus, conformément à la loi et aux statuts, à l'effet de mettre en œuvre cette autorisation et en particulier (i) arrêter la liste des bénéficiaires d'options et le nombre d'options allouées à chacun d'eux et (ii) fixer les modalités et conditions d'attribution et d'exercice des options.

Cette autorisation serait valable pour une durée de 38 mois à compter de la date de la décision de l'assemblée générale.

IV. PROJET D'AUTORISATION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE PROCEDER A DES ATTRIBUTIONS GRATUITES D' ACTIONS EXISTANTES OU A CREER AU PROFIT DES SALARIES DE LA SOCIETE OU DE CERTAINES CATEGORIES D'ENTRE EUX ([14^{EME}] RESOLUTION)

En application des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce, l'assemblée générale extraordinaire du 24 juin 2013 a, aux termes de sa 21^{ème} résolution, autorisé le Conseil d'administration, à procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la Société, dans la limite de 10% du capital social, au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux de la Société ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-197-2 du Code de commerce.

Cette autorisation, qui vient à expiration le 24 août 2016, a été utilisée par le Conseil d'administration aux fins de mettre en place des plans d'attribution gratuite d'actions dont les conditions sont décrites au paragraphe 5.11.2 du rapport du Conseil d'administration sur la gestion et l'activité de la Société et du Groupe au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Aux fins de permettre au Conseil d'administration de conserver la possibilité d'intéresser les salariés et mandataires sociaux au développement du Groupe, nous vous proposons de renouveler cette délégation dans les conditions suivantes pour permettre au Conseil d'administration de procéder, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux de la Société ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la Société en application de ce nouveau régime :

- le nombre total d'actions attribuées gratuitement en vertu de la présente autorisation ne pourra être supérieur à 10% du capital social, ce plafond étant déterminé lors de chaque utilisation par le Conseil d'administration de la présente délégation par rapport au capital social existant à cette date. Ce plafond sera porté à 30% du capital si l'attribution

bénéficie à l'ensemble du personnel salarié de la Société, étant précisé qu'au-delà du pourcentage de 10%, l'écart entre le nombre d'actions distribuées à chaque salarié ne pourra être supérieur à un rapport de un à cinq ;

- l'attribution des actions à leurs bénéficiaires ne sera définitive qu'au terme d'une période d'acquisition minimale d'un (1) an, le Conseil d'administration pouvant librement fixer la durée de l'obligation de conservation des actions par les bénéficiaires, étant précisé toutefois que la durée cumulée des périodes d'acquisition et de conservation ne pourra être inférieure à deux (2) ans ;
- l'attribution pourra toutefois devenir définitive avant le terme de la période d'acquisition en cas d'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L.341-4 du Code de la sécurité sociale.

Cette autorisation emporterait au profit des bénéficiaires des attributions gratuites d'actions renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui pourraient être ainsi émises.

Les pouvoirs les plus étendus seraient conférés au Conseil d'administration pour mettre en œuvre cette autorisation, dans les limites de plafond et de délais fixés par l'assemblée générale extraordinaire.

Cette autorisation serait consentie pour une durée de 38 mois à compter de la date de la décision de l'assemblée générale.

V. PROJET D'AUTORISATION A DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR AUGMENTER LE CAPITAL AU PROFIT DES SALARIES CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 225-129-6 DU CODE DE COMMERCE ([15^{EME}] RESOLUTION)

En conséquence du projet de renouvellement de la délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour augmenter le capital social, et conformément aux dispositions de l'article L.225-129-6 du Code de commerce, nous vous soumettons un projet de résolution tendant à autoriser le Conseil d'administration à augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société réservées aux salariés pouvant adhérer à un plan d'épargne entreprise dans les conditions visées aux articles L.3332-18 et suivants du Code du Travail.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente autorisation serait fixé à 100 000 euros, ce montant s'imputant sur le plafond global fixé à la 9^{ème} résolution de l'assemblée générale du 10 juin 2015 ;

Le prix de souscription des titres à émettre par le Conseil d'administration en vertu de la présente délégation sera déterminé conformément aux dispositions des articles L.3332-18 à L.3332-24 du Code du Travail.

Le Conseil d'administration aurait tous pouvoirs à l'effet d'arrêter l'ensemble des modalités de la ou des opérations à intervenir, de constater l'augmentation ou les augmentations de capital réalisées en exécution de la présente autorisation et de modifier les statuts en conséquence et, plus généralement, faire le nécessaire.

Cette autorisation, qui emporterait renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions à émettre, serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de la date de la décision de l'assemblée générale.

[La mise aux voix de cette résolution relevant d'une exigence légale, le Conseil d'administration n'en recommande pas l'adoption]

VI. RATIFICATION DE LA COOPTATION DE NOUVEAUX ADMINISTRATEURS

VI.1. Ratification de la cooptation de la société RE INVEST en qualité de nouvel administrateur, en remplacement de Monsieur Alain de COSTER ([8^{ème}] résolution)

Nous vous rappelons que Monsieur Alain De COSTER a démissionné de ses fonctions de membre du Conseil d'administration avec effet au 11 mars 2016.

Le Conseil d'administration du 11 mars 2016, après un avis favorable du Comité des Nominations et des Rémunérations qui s'est réuni le 29 février 2016, a coopté la société RE-INVEST, société anonyme de droit Belge, au capital de 61 504,88 euros, ayant son siège social au 34 avenue de Saturne - 1180 UCCLE (BELGIQUE), inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0436.020.344, représentée par Madame Brigitte GOUDER DE BEAUREGARD, en qualité de nouvel administrateur de la Société en remplacement de Monsieur Alain De COSTER, démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

La désignation de la société RE-INVEST par cooptation du Conseil d'administration n'intervient qu'à titre provisoire, celle-ci doit, en conséquence, être ratifiée lors de la prochaine assemblée générale des actionnaires.

Nous vous demandons en conséquence, de ratifier la cooptation de la société RE-INVEST, en qualité de nouvel administrateur de la Société en remplacement de Monsieur Alain De COSTER, démissionnaire.

VI.2. Ratification de la cooptation de Monsieur François VUILLET-PETITE en qualité de nouvel administrateur en remplacement de Monsieur Thomas RIEGERT ([9^{ème}] résolution)

Nous vous rappelons que Monsieur Thomas RIEGERT a démissionné de ses fonctions de membre du Conseil d'administration avec effet au 11 mars 2016.

Le Conseil d'administration du 11 mars 2016, après un avis favorable du Comité des Nominations et des Rémunérations qui s'est réuni le 29 février 2016, a coopté Monsieur François VILLET-PETITE, en qualité de nouvel administrateur de la Société, en remplacement de Monsieur Thomas RIEGERT, démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

La désignation de Monsieur François VILLET-PETITE par cooptation du Conseil d'administration n'intervient qu'à titre provisoire, celle-ci doit, en conséquence, être ratifiée lors de la prochaine assemblée générale des actionnaires.

Nous vous demandons en conséquence, de ratifier la cooptation de Monsieur François VILLET-PETITE, en qualité de nouvel administrateur de la Société en remplacement de Monsieur Thomas RIEGERT, démissionnaire.

VII. MARCHE DES AFFAIRES SOCIALES DEPUIS LE DEBUT DE L'EXERCICE

L'activité développée par FREY depuis le début de l'exercice a été marqué par divers évènements d'importance, parmi lesquels figure l'acquisition réalisée le 24 février 2016 par le fonds d'investissement FREY RETAIL FUND 2 d'un portefeuille composé de neuf (9) actifs commerciaux d'une surface GLA totale de 76.450m² situés en *retail park* et répartis sur l'ensemble du territoire français, pour un prix de vente de 143,5 millions d'euros.

ooOoo

Les renseignements que nous venons de vous donner et ceux qui figurent dans les rapports des Commissaires aux comptes, vous permettront, pensons-nous, de prendre des décisions qui nous paraissent conformes à vos intérêts.

Nous vous demandons en conséquence de bien vouloir voter les résolutions qui vous sont présentées.

Le Conseil d'administration.