

FREY

Société anonyme au capital de 30 281 250 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 EXTRAORDINAIRE DU 20 JUIN 2018

Mesdames, Messieurs, Chers actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée générale ordinaire et extraordinaire conformément aux prescriptions légales, réglementaires et statutaires afin de soumettre à votre approbation, notamment, les points suivants relevant de la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire :

1. Modification de l'article 14.2 « Nomination – Révocation – Démission du Directeur Général » des statuts de la Société;
2. Délégation à consentir au conseil d'administration a l'effet d'émettre des titres financiers et/ou des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, a une quotité du capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de catégories de personnes conformément à l'article L.225-138 du code de commerce;
3. Autorisation à donner au Conseil d'administration de procéder à des attributions gratuites d'actions au profit de bénéficiaires à déterminer parmi les membres du personnel salarié et les dirigeants 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 ;
4. 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 ;
5. Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue d'augmenter le capital (i) soit par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières de quelque nature que ce soit donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la Société (ou au capital des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital) (ii) soit par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres ;
6. Marche des affaires sociales depuis le début de l'exercice.

I. MODIFICATION DE L'ARTICLE 14.2 « NOMINATION – REVOCATION – DEMISSION DU DIRECTEUR GENERAL » DES STATUTS DE LA SOCIETE (12EME RESOLUTION)

Modification de l'article 14.2 des statuts

En vue de réduire la durée du mandat de Directeur Général de six (6) à cinq (5) ans et d'aligner la durée du mandat de Directeur Général sur celle du mandat d'administrateur en cas

de cumul des fonctions de Directeur Général avec celles de Président du Conseil d'administration, nous vous proposons de modifier l'article 14.2 ainsi qu'il suit :

Le troisième paragraphe de l'article **14.2** « Nomination – Révocation – Démission du Directeur Général » sera désormais rédigé comme suit :

« La durée des fonctions du Directeur Général est de cinq (5) ans au maximum, étant précisé qu'en cas de cumul des fonctions de Directeur Général et de Président du Conseil d'administration, cette durée ne pourra pas, en tout état de cause, excéder la durée de son mandat de Président du Conseil d'administration. Le Directeur général est rééligible.»

Nous vous demandons en conséquence de valider cette modification statutaire.

II. DELEGATION A CONSENTIR AU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'EFFET D'EMETTRE DES TITRES FINANCIERS ET/OU DES VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES IMMEDIATEMENT OU A TERME, A UNE QUOTITE DU CAPITAL, 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 (13EME RESOLUTION)

Conformément aux dispositions des articles L.225-129-2 et L. 225-138 du Code de Commerce, nous vous proposons de déléguer au Conseil d'administration sa compétence à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, 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 des catégories de personnes ci-après définies, et dont la libération pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, selon les critères suivants :

— le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 20 000 000 euros, dans la limite du plafond global de 20 000 000 euros fixé à la 21^{ème} résolution de l'Assemblée générale de la Société en date du 23 juin 2017 ;

— suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires de la société, aux valeurs mobilières et/ou titres financiers à émettre dans le cadre de la présente résolution 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 de droit français ou étranger, ayant une activité opérationnelle dans ce secteur, 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 de souscription des titres émis en vertu de la présente délégation sera déterminé par le Conseil d'administration et devra 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 pourra 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 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. AUTORISATION A DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE PROCEDER A DES ATTRIBUTIONS GRATUITES D' ACTIONS EXISTANTES OU A CREER AU PROFIT DE BENEFICIAIRES A DETERMINER PARI MI LES MEMBRES DU PERSONNEL SALARIE ET/OU LES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SOCIETE OU DES SOCIETES QUI LUI SONT LIEES AU SENS DE L'ARTICLE L.225-197-2 DU CODE DE COMMERCE, AVEC SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION (14EME RESOLUTION)

Conformément aux dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de Commerce, nous vous proposons d'autoriser le Conseil d'administration à :

- à procéder, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la Société au profit de bénéficiaires qu'il déterminera parmi les membres du personnel salarié et/ou 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 qui répondent aux conditions fixées par la loi ; Précision étant ici faite que 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.
- à déterminer l'identité des bénéficiaires des attributions ainsi que les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions ;
- à fixer dans les conditions légales, lors de chaque décision d'attribution, la période d'acquisition, période à l'issue de laquelle l'attribution des actions deviendra définitive. La période d'acquisition ne pourra pas être inférieure à un an à compter de la date d'attribution des actions. Le Conseil d'administration, fixera, dans les conditions légales, lors de chaque attribution, la période de conservation des actions de la Société par les bénéficiaires, période qui court à compter de l'attribution définitive des actions, étant précisé que la période de conservation ne pourra pas être inférieure à un an. Toutefois, dans l'hypothèse où la période d'acquisition serait supérieure ou égale à deux ans, la période de conservation pourra être supprimée par le Conseil d'Administration. Par exception, le Conseil d'administration pourra toutefois prévoir que l'attribution deviendra 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 ;

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 délégation et en assurer la bonne fin.

Cette autorisation serait consentie pour une durée de 38 mois à compter de la date de la décision de l'assemblée générale, la durée de validité de la présente délégation, qui prive d'effet, pour l'avenir à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée pour toute autorisation antérieure de même nature.

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

En conséquence de la délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour augmenter le capital social au profit de catégories de personnes conformément à l'article L.225-138 du code de commerce, 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, dans la limite d'un montant nominal maximum de 100 000 euros, 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 est fixé à 100 000 euros ou sa contre-valeur dans toute(s) autre(s) monnaie(s) autorisée(s) ;

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, et qui priverait d'effet à hauteur le cas échéant de la partie non utilisée toute délégation antérieure de même nature, serait consentie pour une durée de maximum 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.

V. AUTORISATION A DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN VUE D'AUGMENTER LE CAPITAL (I) SOIT PAR EMISSION, AVEC MAINTIEN DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION DES ACTIONNAIRES, D' ACTIONS ORDINAIRES ET/OU DE VALEURS MOBILIERES DE QUELQUE NATURE QUE CE SOIT DONNANT ACCES IMMEDIATEMENT OU A TERME AU CAPITAL DE LA SOCIETE (OU AU CAPITAL DES SOCIETES DONT LA SOCIETE POSSEDE DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PLUS DE LA MOITIE DU CAPITAL) (II) SOIT PAR INCORPORATION DE PRIMES, RESERVES, BENEFICES OU AUTRES (16^{ème} RESOLUTION)

Nous vous précisons que, par une décision en date du 30 mai 2018, le Président Directeur Général de la Société, agissant en vertu de la subdélégation de compétence qui lui a été consentie par le Conseil d'administration de la Société en date du 4 mai 2018, agissant lui-même en vertu de la délégation de compétence consentie pour une période de 26 mois par l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société en date du 23 juin 2017 au titre de sa 21^{ème} résolution, a décidé de lancer une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'un montant brut, prime d'émission incluse, d'environ 201,9 millions d'euros (dont 16.822.912,50 euros de nominal et 185.052.037,50 euros de prime d'émission), par émission de 6.729,165 actions nouvelles, au prix unitaire de 30,00 euros à raison de 5 actions nouvelles pour 9 actions existantes.

Les conditions et les modalités de cette augmentation de capital sont plus amplement décrites dans le prospectus relatif à cette opération qui a reçu le visa n°18-210 en date du 30 mai 2018 de l'Autorité des marchés financiers (« l'AMF »), disponible sans frais au siège social de la Société et qui peut également être consulté sur les sites Internet de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org) et de la Société (www.frey.fr).

Nous vous rappelons que le plafond d'émission maximum en nominal, individuel et global, prévu par la 21^{ème} résolution de l'assemblée générale mixte du 23 juin 2017 est de 20.000.000 d'euros et que le montant nominal de l'augmentation de capital susvisée, soit 16.822.912,50 euros, s'imputera sur ce plafond.

Aux fins de maintenir la souplesse dont le Conseil d'administration dispose pour faire appel aux marchés financiers, nous vous proposons de renouveler par anticipation cette délégation financière pour permettre à la Société de saisir de nouvelles opportunités en déléguant au Conseil d'administration la compétence de décider conformément aux dispositions des articles L.225-129-2 et L.228-91 et suivants du Code de commerce, une ou plusieurs augmentations de capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera :

(a) par voie d'émission, en France ou à l'étranger, en faisant offre au public de titres financiers, en euros, en monnaies étrangères ou en unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies, d'actions ordinaires de la société et/ou de toutes valeurs mobilières de quelque nature que ce soit, émises à titre onéreux ou gratuit régies par les articles L.225-129 et suivants du Code de commerce et L.228-91 et suivants du Code de commerce, donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la société ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital (une « Filiale »), étant précisé que la souscription des actions et autres valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances ;

b) et/ou par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes ;

Nous vous proposons de limiter comme suit le montant nominal maximum des augmentations de capital et émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital susceptibles d'être réalisées par le Conseil d'administration en vertu des délégations de compétences et autorisations financières soumises à la présente assemblée :

- le montant nominal maximum des augmentations de capital immédiates ou à terme visées au paragraphe (a) ci-dessus, ne pourrait être supérieur à 20 000 000 euros, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à des actions de la Société ;

- le montant total des augmentations de capital résultant de l'incorporation des réserves, primes et bénéfices visées au paragraphe b) ci-dessus, augmenté du montant nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions et indépendamment du plafond de 20 000 000 euros fixé au paragraphe ci-dessus), ne pourra être supérieur au montant des comptes de réserves, primes ou bénéfices existant lors de l'augmentation de capital ;

- le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation, à l'exception de celles réalisées en application du paragraphe 1. (b) ci-dessus, d'une part, et de celles conférées en vertu des 22^{ème}, 23^{ème}, 24^{ème}, 25^{ème}, 26^{ème}, 28^{ème} et 29^{ème} résolutions de l'assemblée générale du 23 juin 2017 et de la 13^{ème} résolution de la présente assemblée, d'autre part, est fixé à 20 000 000 euros étant précisé que sur ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement en supplément, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société ;

Il est précisé que les actionnaires auraient, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux valeurs mobilières émises en vertu de cette délégation de compétence.

Le Conseil d'administration pourrait, conformément à l'article L. 225-133 du Code de commerce attribuer les titres de capital non souscrits à titre irréductible aux actionnaires qui auront souscrit un nombre de titres supérieur à celui auquel ils pouvaient souscrire à titre préférentiel, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et dans la limite de leurs demandes.

Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il déterminera, les facultés prévues à l'article L. 225-134 du Code de commerce ou certaines d'entre elles seulement, y compris offrir au public tout ou partie des titres financiers non souscrits.

L'augmentation de capital ne serait pas réalisée si le montant des souscriptions recueillies n'atteint pas au moins les trois quarts de l'augmentation décidée.

Le Conseil d'administration aurait tous pouvoirs, conformément à la loi et aux statuts, à l'effet de mettre en œuvre cette délégation de compétence, à l'effet de fixer les conditions

d'émission et de souscription, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent et procéder à la modification corrélative des statuts de la Société.

Cette délégation entrerait en vigueur le 1^{er} septembre 2018 pour une durée de douze mois et priverait d'effet à compter de cette date à hauteur le cas échéant de la partie non utilisée toute délégation antérieure de même nature et en particulier celle consentie par l'assemblée générale du 23 juin 2017 aux termes de sa 21^{ème} résolution.

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

Le Conseil d'administration vous invite à prendre connaissance des informations relatives aux affaires sociales du groupe figurant dans le rapport de gestion inclus dans le document de référence de la Société déposé le 28 mars 2018 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro D.18-0195 (le « *Document de Référence 2017* »).

Par ailleurs, depuis la publication du Document de Référence 2017, le Conseil d'administration vous invite également à prendre connaissance (i) du communiqué de presse en date du 19 avril 2018 par lequel la Société a annoncé l'acquisition auprès d'un fonds géré par Pradera du centre commercial de plein air Parc Vallès à Barcelone, pour un montant de 82,5 millions d'euros, confirmant ainsi la stratégie d'expansion à l'international de la Société et (ii) du communiqué de presse en date du 30 mai 2018 par lequel la Société a annoncé le lancement d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'un montant brut, prime d'émission incluse, d'environ 201,9 millions d'euros, par émission de 6.729,165 actions nouvelles, au prix unitaire de 30,00 euros à raison de 5 actions nouvelles pour 9 actions existantes.

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.