

FREY
Société anonyme au capital de 17 212 500 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 27 JUI 2014**

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 les questions suivantes :

1. Autorisation à donner au Conseil d'administration dans le cadre d'un programme d'achat par la Société de ses propres actions ;
2. Délégations et autorisations Financières ;
3. Projet d'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 ;
4. Modification de l'article 11 des statuts visant à instituer une impossibilité d'acquisition de droits de vote double, en raison de l'adoption de la loi dite « Florange » ;
5. Marche des affaires sociales depuis le début de l'exercice.

1- AUTORISATION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DANS LE CADRE D'UN PROGRAMME D'ACHAT PAR LA SOCIETE DE SES PROPRES ACTIONS (6^{ème} RESOLUTION)

L'assemblée générale ordinaire du 24 juin 2013 a, aux termes de sa 38^{ème} résolution, et conformément aux articles L.225-209 et suivants du Code de commerce, autorisé le Conseil d'administration pour une durée de 18 mois à compter du 24 juin 2013, 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 de rachat 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.

Cette autorisation, d'une durée de 18 mois à compter de la décision de cette assemblée générale, viendra à expiration le 24 décembre 2014.

Elle a 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 4.8 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 2013 et auquel il convient de se reporter.

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 à l'identique 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 :

- 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.

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 40 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 par l'assemblée générale ordinaire du 24 juin 2013 aux termes de sa 38^{ème} résolution, serait valable pour une durée de 18 mois à compter de la date de la décision de l'assemblée générale.

2- DELEGATIONS ET AUTORISATIONS FINANCIERES

Dans le cadre de l'assemblée générale du 27 juin 2014 prochain, nous vous proposons de renouveler les délégations et autorisations financières au Conseil d'administration venant à expiration, savoir : l'autorisation financière consentie au Conseil d'administration par l'assemblée générale du 24 juin 2013 (19^{ème} résolution) pour augmenter le capital social 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.

Nous vous proposons de déléguer de nouveau au Conseil d'administration les pouvoirs nécessaires à l'effet d'augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires de la Société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la Société, 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.

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de cette délégation serait fixé à 20 000 000 euros et viendrait s'imputer sur le plafond global de 20 000 000 euros fixé à la 12^{ème} résolution de l'assemblée générale du 24 juin 2013 ;
- le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires de la Société et/ou aux valeurs mobilières à émettre dans le cadre de ce projet de délégation serait supprimé 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, et 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 revue 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.

3- 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 (9^{ème} RESOLUTION)

En conséquence du projet de renouvellement de la délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour augmenter le capital social décrite au point 2 du présent rapport, 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 des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de cette autorisation s'imputerait sur le montant du plafond maximum global de 20 000 000 euros fixé à la 12^{ème} résolution de l'assemblée générale du 24 juin 2013.

Le prix de souscription des titres à émettre par le Conseil d'administration en vertu de la présente autorisation serait fixé par celui-ci conformément aux dispositions des articles L.3332-18 et suivants 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 et en particulier celle consentie par l'assemblée générale du 24 juin 2013 aux termes de sa 23^{ème} résolution, 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 n'en recommande pas l'adoption.

4- MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 DES STATUTS VISANT A INSTITUER UNE IMPOSSIBILITE D'ACQUISITION DE DROITS DE VOTE DOUBLE, EN RAISON DE L'ADOPTION PROCHAINE DE LA LOI DITE « FLORANGE »

A ce jour, les statuts de la Société ne permettent pas d'attribuer des droits de vote double aux actionnaires dont les titres sont inscrits au nominatif depuis un temps déterminé (durée nécessairement supérieure à 2 ans).

Une proposition de loi (Loi dite « Florange ») visant à instituer en principe légal, le bénéfice de droit de vote double par action pour chaque détenteur d'actions cotées sur un marché réglementé inscrites au nominatif depuis plus de deux (2) ans, a été adopté par le Parlement de la République Française (Assemblée Nationale et Sénat) en deuxième lecture. Cette loi est actuellement soumise à l'examen du Conseil constitutionnel, sa promulgation est *a priori* imminente.

L'application par la Société de cette nouvelle disposition ne paraît pas opportune pour cette dernière, notamment si elle est considérée au regard de la décision récente de l'assemblée générale mixte de la Société du 24 juin 2013, de supprimer cette faculté d'attribution de droit de vote double.

Il serait souhaitable avant même l'entrée en vigueur de la loi dite « Florange » si nécessaire, d'insérer dans les statuts de la Société une stipulation ayant pour effet d'exclure toute possibilité d'attribution de droits de vote double aux actionnaires, (le projet de loi offrant a priori cette possibilité).

Nous vous proposons, comme suit, la nouvelle rédaction de l'article 11.1 des statuts visant à écarter expressément la faculté d'attribution de droits de vote double :

« 11.1 Droits généraux

Les droits et obligations attachés à l'action suivent celle-ci, dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices, et dans le boni de liquidation, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Les actionnaires ne sont responsables du passif social qu'à concurrence de leurs apports.

Chaque action donne droit au vote et à la représentation dans les assemblées générales d'actionnaires, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Chaque action donne droit à une voix. La faculté de bénéficier de droit de vote double pour les actionnaires dont les titres sont inscrits au nominatif depuis un temps déterminé, est expressément exclue aux termes des présents statuts.

Les héritiers, créanciers, ayants droit et autres représentants d'un actionnaire ne peuvent requérir l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la Société, ni en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer dans les actes de son administration; ils doivent pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires de titres isolés ou qui ne possèdent pas ce nombre auront à faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions nécessaires.

La Société a la faculté d'exiger le rachat, dans les conditions prévues à l'article L. 228-35-10 du Code de Commerce, soit de la totalité de ses propres actions à dividende prioritaire sans droit de vote, soit de certaines catégories d'entre elles, chaque catégorie étant déterminée par la date de son émission. »

5- MARCHE DES AFFAIRES SOCIALES DEPUIS LE DEBUT DE L'EXERCICE

L'activité développée par FREY depuis le début de l'exercice a été marquée par divers événements d'importance, parmi lesquels figurent l'obtention de la CDAC pour le programme de Saint Genis Pouilly, 71.000 m² au cœur du Pays de Gex et à quelques kilomètres de la frontière suisse et du centre-ville de Genève et la purge de la CDAC pour le programme d'Amiens représentant une surface de 45.000 m². A fin mars 2014, FREY détient plus de 200.000 m² de surfaces commerciales autorisées.

Par ailleurs, le véhicule d'investissement FREY RETAIL FUND s'est porté acquéreur d'un portefeuille de 10 actifs, d'une surface totale de 16.300m² situés en province, pour un montant de 28 M€ financé à 50% par dette bancaire.

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.