



Société anonyme au capital de 21.515.625 €  
Siège social : 1 rue René Cassin – 51430 BEZANNES  
398 248 591 R.C.S. REIMS

## NOTE D'OPÉRATION

Mise à la disposition du public à l'occasion de l'émission et de l'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris (« **Euronext Paris** ») d'actions nouvelles, à souscrire en numéraire, dans le cadre d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un montant brut, prime d'émission incluse, de 99 928 125,00 euros, par émission de 3 506 250 actions nouvelles, au prix unitaire de 28,50 euros à raison de 11 actions nouvelles pour 27 actions existantes.

**Période de négociation des droits préférentiels de souscription du 19 avril 2017 au 28 avril 2017 inclus.**

**Période de souscription du 21 avril 2017 au 3 mai 2017 inclus.**



### Visa de l'Autorité des marchés financiers

En application des articles L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et de son règlement général, notamment de ses articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des marchés financiers a apposé le visa n° 17-162 en date du 13 avril 2017 sur le présent prospectus. Ce prospectus a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Le visa, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1-I du Code monétaire et financier, a été attribué après que l'AMF a vérifié que le document est complet et compréhensible et que les informations qu'il contient sont cohérentes. Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des documents comptables et financiers présentés.

Le prospectus (le « **Prospectus** ») est composé :

- du document de référence de la société FREY SA (la « **Société** »), déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 13 avril 2017 sous le numéro D.17-0379 (le « **Document de Référence** »),
- de la présente note d'opération (la « **Note d'Opération** »), et
- du résumé du Prospectus (inclus dans la Note d'Opération).

Des exemplaires du Prospectus sont disponibles sans frais au siège social de FREY SA, Parc d'affaires TGV Reims-Bezannes – 1 rue René Cassin – 51430 BEZANNES, sur le site Internet de la Société ([www.frey.fr](http://www.frey.fr)) ainsi que sur le site Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).



**Chefs de File et Teneurs de Livre Associés**

## REMARQUES GENERALES

Dans le Prospectus, les expressions « **FREY** » ou la « **Société** » désignent la société FREY SA. L'expression le « **Groupe** » désigne le groupe de sociétés constitué par la Société et l'ensemble des sociétés entrant dans son périmètre de consolidation.

Le Prospectus contient des indications sur les objectifs du Groupe ainsi que des déclarations prospectives concernant notamment ses projets en cours ou futurs. Ces indications sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel et de termes à caractère prospectif tels que « croire », « s'attendre à », « pouvoir », « estimer », « considérer », « avoir pour objectif », « avoir l'intention de », « souhaiter », « envisager de », « anticiper », « devoir » ou, le cas échéant, la forme négative de ces mêmes termes, ou toute autre variante ou terminologie similaire. Ces informations ne sont pas des données historiques et ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront. Ces informations sont susceptibles d'être affectées par des risques connus ou inconnus, et d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes et d'autres facteurs liés notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel et réglementaire qui pourraient faire en sorte que les résultats futurs, les performances et les réalisations du Groupe soient significativement différents des objectifs formulés ou suggérés.

Le Prospectus contient des informations sur les marchés du Groupe et ses positions concurrentielles, y compris des informations relatives à la taille de ses marchés. Sauf indication contraire, ces informations sont des estimations du Groupe et ne sont fournies qu'à titre indicatif. Les estimations du Groupe sont fondées sur des informations obtenues auprès de clients, fournisseurs, organisations professionnelles et autres intervenants des marchés au sein desquels le Groupe opère. Bien que le Groupe considère que ces estimations sont pertinentes à la date du Prospectus, il ne peut garantir l'exhaustivité ou l'exactitude des données sur lesquelles ces estimations sont fondées, ou que ses concurrents retiennent les mêmes définitions des marchés sur lesquels ils opèrent.

Parmi les informations contenues dans le Prospectus, les investisseurs sont invités à prendre attentivement en considération les facteurs de risque détaillés au chapitre 4 du rapport de gestion au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 reproduit au Document de Référence (p. 115 à 131), ainsi qu'au chapitre 2 de la Note d'Opération avant de prendre leur décision d'investissement. La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur l'activité, la situation financière, les résultats du Groupe ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs. En outre, d'autres risques, non encore identifiés ou considérés comme non significatifs par le Groupe à la date du Prospectus, pourraient également avoir un effet défavorable.

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

## SOMMAIRE

<b>1. PERSONNES RESPONSABLES</b> .....	19
1.1. Responsable du Prospectus.....	19
1.2. Attestation du responsable du Prospectus.....	19
1.3. Responsable de l'information financière et des relations investisseurs.....	19
<b>2. FACTEURS DE RISQUE</b> .....	20
<b>3. INFORMATIONS DE BASE</b> .....	22
3.1. Déclarations sur le fonds de roulement net.....	22
3.2. Capitaux propres et endettement.....	22
3.3. Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission.....	23
3.4. Raisons de l'émission et utilisation du produit.....	23
<b>4. INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE OFFERTES ET ADMISES À LA NÉGOCIATION SUR LE MARCHÉ RÉGLEMENTÉ D'EURONEXT PARIS</b> .....	24
4.1. Nature, catégorie et jouissance des valeurs mobilières offertes et admises à la négociation.....	24
4.2. Droit applicable et tribunaux compétents.....	24
4.3. Forme et mode d'inscription en compte des actions.....	24
4.4. Devise d'émission.....	24
4.5. Droits attachés aux actions nouvelles.....	24
4.6. Autorisations .....	27
4.6.1. <i>Délégation de compétence de l'Assemblée générale des actionnaires de la Société</i> .....	27
4.6.2. <i>Conseil d'administration faisant usage de la délégation de compétence</i> .....	28
4.6.3. <i>Président Directeur Général faisant usage de la subdélégation du Conseil d'administration</i> .....	28
4.7. Date prévue d'émission des actions nouvelles.....	28
4.8. Restrictions à la libre négociabilité des actions nouvelles .....	29
4.9. Réglementation française en matière d'offres publiques .....	29
4.9.1. <b>Offre publique obligatoire</b> .....	29
4.9.2. <b>Offre publique de retrait et retrait obligatoire</b> .....	29
4.10. Offres publiques d'acquisition lancées par des tiers sur le capital de l'Emetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours .....	29
4.11. Fiscalité des dividendes reçus par les actionnaires .....	29
4.11.1. <b>Actionnaires dont la résidence fiscale est située en France</b> .....	29
4.11.2. <b>Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France</b> .....	30
<b>5. CONDITIONS DE L'OFFRE</b> .....	31
5.1. Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription.....	31
5.1.1. <b>Conditions de l'offre</b> .....	31
5.1.2. <b>Montant de l'émission</b> .....	31
5.1.3. <b>Période et procédure de souscription</b> .....	31
5.1.4. <b>Révocation/Suspension de l'offre</b> .....	33
5.1.5. <b>Réduction de la souscription</b> .....	33
5.1.6. <b>Montant minimum et/ou maximum d'une souscription</b> .....	34
5.1.7. <b>Révocation des ordres de souscription</b> .....	34
5.1.8. <b>Versement des fonds et modalités de délivrance des actions</b> .....	34
5.1.9. <b>Publication des résultats de l'offre</b> .....	34
5.1.10. <b>Procédure d'exercice et négociabilité des droits préférentiels de souscription</b> .....	34
5.2. Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières .....	34
5.2.1. <b>Catégorie d'investisseurs potentiels - Pays dans lesquels l'offre sera ouverte - Restrictions applicables à l'offre</b> ...	34
5.2.2. <b>Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance</b> .....	36
5.2.3. <b>Information pré-allocation</b> .....	38
5.2.4. <b>Notification aux souscripteurs</b> .....	38
5.2.5. <b>Surallocation et rallonge</b> .....	38
5.3. Prix de souscription.....	38
5.4. Placement et prise ferme.....	39
5.4.1. <b>Coordonnées des Chefs de File et Teneurs de Livre Associés</b> .....	39
5.4.2. <b>Coordonnées des intermédiaires habilités chargés du dépôt des fonds des souscriptions et du service financier des actions</b> .....	39
5.4.3. <b>Garantie</b> .....	39
5.4.4. <b>Engagement d'abstention de la Société</b> .....	39
5.4.5. <b>Engagements de conservation d'actionnaires existants (Firmament Participations, AG Finance, EFFI Invest II, Predica), Cardif Assurance Vie et Sogecap</b> .....	39
5.4.6. <b>Date de signature du contrat de garantie</b> .....	40
<b>6. ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION</b> .....	40
6.1. Admission aux négociations.....	40

6.2. Place de cotation.....	40
6.3. Offres simultanées d' actions de la Société.....	40
6.4. Contrat de liquidité.....	40
6.5. Stabilisation - Interventions sur le marché.....	40
<b>7. DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE .....</b>	<b>40</b>
<b>8. DÉPENSES LIÉES À L'ÉMISSION.....</b>	<b>40</b>
<b>9. DILUTION.....</b>	<b>41</b>
9.1. Incidence de l' émission sur la quote-part des capitaux propres .....	41
9.2. Incidence de l' émission sur la situation de l' actionnaire .....	41
9.3. Incidence sur la répartition du capital de la Société .....	41
<b>10. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES.....</b>	<b>42</b>
10.1. Conseillers ayant un lien avec l' offre.....	42
10.2. Responsables du contrôle des comptes.....	42
<b>10.2.1. Commissaires aux comptes titulaires .....</b>	<b>42</b>
<b>10.2.2. Commissaires aux comptes suppléants.....</b>	<b>43</b>
10.3. Rapport d' expert.....	43
10.4. Informations contenues dans la Note d' Opération provenant d' une tierce partie.....	43
10.5. Mise à jour de l' information concernant la Société.....	43
<b>10.5.1. Nouvel avenant au Pacte d'Actionnaires de la Société.....</b>	<b>43</b>
<b>10.5.2. Signature d'une ligne de crédit revolving syndiquée de 300 millions d'euros.....</b>	<b>45</b>
10.6. Equivalence d' information.....	45

## RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

Visa de l'AMF n° 17-162 en date du 13 avril 2017

*Le résumé est constitué d'informations requises connues sous le nom « Eléments », qui sont numérotés dans les Sections A - E (A.1 - E.7).*

*Ce résumé contient l'ensemble des Eléments devant figurer dans le résumé d'un prospectus relatif à cette catégorie de valeurs mobilières et à ce type d'émetteur. Tous les Eléments ne devant pas être renseignés, la numérotation des Eléments dans le présent résumé n'est pas continue.*

*Il est possible qu'aucune information pertinente ne puisse être fournie au sujet d'un Élément donné qui doit figurer dans le présent résumé du fait de la catégorie de valeurs mobilières et du type d'émetteur concerné. Dans ce cas, une description sommaire de l'Élément figure dans le résumé avec la mention « Sans objet ».*

<b>Section A – Introduction et avertissements</b>		
<b>A.1</b>	<b>Introduction et avertissements</b>	<p>Le présent résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus.</p> <p>Toute décision d'investir dans les valeurs mobilières qui font l'objet de l'offre au public ou dont l'admission aux négociations sur un marché réglementé est demandé, doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus par l'investisseur.</p> <p>Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres de l'Union européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire.</p> <p>Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris le cas échéant sa traduction, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus ou s'il ne fournit pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces titres financiers.</p>
<b>A.2</b>	<b>Consentement de l'émetteur sur l'utilisation du prospectus</b>	Sans objet.
<b>Section B – Emetteur</b>		
<b>B.1</b>	<b>Raison sociale / Dénomination sociale</b>	FREY SA (« <b>FREY</b> », la « <b>Société</b> » ou l'« <b>Émetteur</b> ») et, avec l'ensemble de ses filiales consolidées, le « <b>Groupe</b> »).
<b>B.2</b>	<b>Siège social / Forme juridique / Législation / Pays d'origine</b>	FREY SA est une société anonyme soumise au droit français, dont le siège social est situé Parc d'Affaires TGV Reims-Bezannes – 1 rue René Cassin – 51430 BEZANNES
<b>B.3</b>	<b>Nature des opérations et principales activités</b>	<p>Avec près de 40 ans d'expérience dans l'immobilier commercial, FREY, société d'investissement immobilier cotée (SIIC), est un acteur majeur des centres commerciaux de plein air de nouvelle génération.</p> <p>Le modèle de croissance du Groupe repose sur trois silos qui fonctionnent en pleine synergie : l'investissement patrimonial, la gestion d'actifs commerciaux et la promotion / aménagement de zones commerciales. FREY est aujourd'hui le leader français reconnu sur cette classe d'actifs résiliente, au marché profond (extension, rénovation, réaménagement) et en parfaite adéquation avec les attentes des consommateurs, des enseignes et des collectivités. Sous ses labels Greencenter® et Shopping Promenade®, FREY propose des lieux conviviaux, mêlant shopping et loisirs dans des espaces moins énergivores.</p> <p>La Société peut investir en direct ou via des partenariats (ad hoc ou structurés sous forme de fonds comme Frey Retail Fund) suivant le niveau de création de valeur des projets sous-jacents. En effet, la Société investit de manière prépondérante dans les projets avec un potentiel de création de valeur maximum (projets de développement ou de restructuration) et de manière minoritaire dans les projets d'acquisition d'actifs matures.</p>
<b>B.4a</b>	<b>Tendances récentes ayant des répercussions sur la Société</b>	<p>L'année 2016 a été marquée par un marché de l'investissement soutenu en France avec notamment des transactions significatives d'actifs et de portefeuilles effectuées par FREY.</p> <p>La Société poursuit sa stratégie de développement par croissance interne (projets développés de gré à gré ou sur gains de concours) et continue de saisir les opportunités</p>

de croissance externe. Son business model robuste, fondé sur la maîtrise de l'ensemble de la chaîne de valeur, permet d'alimenter le pipeline de projets neufs et de déceler des opportunités d'acquisitions de portefeuilles d'actifs.

En 2017, la Société devrait livrer deux centres commerciaux de plein air pour un total de 51.000 m<sup>2</sup> (dont 48.700 m<sup>2</sup> conservés en patrimoine pour un investissement de 65 M€ pour le Groupe). FREY projette également de lancer les chantiers de 4 projets représentant au total 139.000m<sup>2</sup> (dont 118.000 m<sup>2</sup> conservés en patrimoine pour un investissement de 203 M€ pour FREY).

A date, la Société développe 400.000 m<sup>2</sup> de projets dont la livraison est attendue sur la période 2018-2020, représentant une enveloppe globale d'investissements de 845 M€, et respectivement 278.000 m<sup>2</sup> et 655 M€ à titre patrimonial.

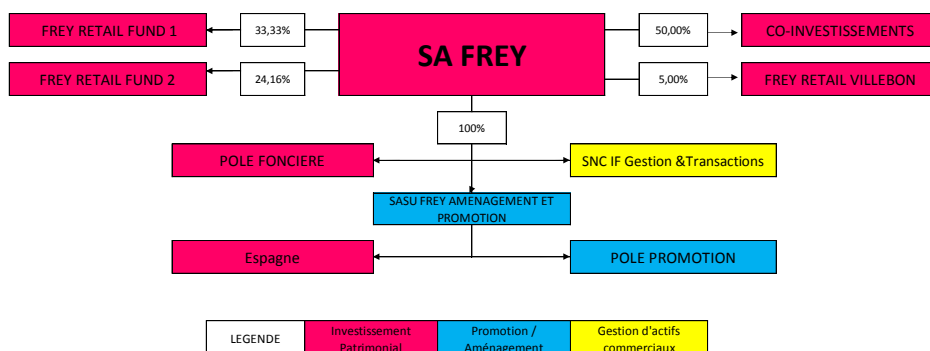
Par ailleurs, la Société a conclu le 13 avril 2017, un accord pour la mise en place d'un crédit revolving de l'ordre de 300 millions d'euros destiné à refinancer une partie de la dette existante et assurer la partie endettement des financements des projets à venir, la partie fonds propres devant être apportée grâce au produit de l'augmentation de capital décrite dans la présente note d'opération.

**B.5 Description du Groupe**

La Société est une société opérationnelle et la société mère d'un groupe de sociétés actives dans le secteur de l'immobilier commercial principalement en France, et en Europe Continentale.

L'organigramme du Groupe reflète les différentes activités de FREY, qui dispose d'une organisation structurée autour de 3 pôles agissant en synergie et mettant en œuvre des compétences complémentaires :

1. le pôle FONCIERE regroupé sous FREY SA dans lequel chaque *special purpose vehicle* (SPV) porte un actif et une dette affectée,
2. le pôle PROMOTION et le développement à l'étranger logés sous FREY AMENAGEMENT ET PROMOTION (anciennement dénommée IF PROMOTION),
3. et le pôle asset management qui assure la gestion du Groupe FREY, ainsi que le pôle FONCIER EN CLUB DEAL intégrant notamment les sociétés FREY RETAIL FUND 1 et FREY RETAIL FUND 2, structures dédiées au fond d'investissement mis en place en 2011 avec les partenaires PREDICA et AG REAL ESTATE, et FREY RETAIL VILLEBON créé en 2016 en partenariat avec PREDICA et ACM.



Le groupe est composé de 62 filiales au 31 décembre 2016.

**B.6 Actionnariat**

**Répartition de l'actionnariat**

L'actionnariat de la Société au 31 mars 2017 se présente comme suit :

ACTIONNARIAT	31/03/2017		
	Nombre d'actions	% du capital	% droit de vote <sup>(1)</sup>
FIRMAMENT PARTICIPATIONS <sup>(2)</sup>	3 619 094	42,05%	42,11%
PREDICA	1 721 262	20,00%	20,03%
AG FINANCE	1 721 300	20,00%	20,03%
EFFI INVEST II	865 558	10,06%	10,07%
Mandataires sociaux <sup>(3)</sup>	5 247	0,06%	0,06%
Auto-détention	12 515	0,15%	N/A
Public	661 274	7,68%	7,69%
<b>TOTAL</b>	<b>8 606 250</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

(1) Les pourcentages de droits de vote exprimés dans ce tableau sont calculés sans tenir compte des actions auto-détenues par la Société qui sont privées de droits de vote en application des dispositions de l'article

L.225-210 du Code de commerce. Il est précisé par ailleurs, que ces pourcentages prennent en compte la modification de l'article 11 des statuts de la Société par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 27 juin 2014 mettant un terme à la faculté de bénéficier d'un droit de vote double pour les actionnaires dont les titres sont inscrits au nominatif depuis un temps déterminé conformément à l'article L. 225-123 du Code de commerce.

(2) FIRMAMENT PARTICIPATIONS, société en commandite par actions, est détenue à hauteur d'environ 90,73% par Monsieur Antoine FREY et son épouse Madame Aude FREY, et de 9,26% par Caisse d'Épargne Lorraine Champagne Ardenne. Le gérant de la société FIRMAMENT PARTICIPATIONS est son associé commandité, la société FIRMAMENT GESTION SAS, immatriculée au RCS de Reims sous le numéro 800 554 982, et dont le capital social est détenu à 100% par Monsieur Antoine FREY, ce dernier occupant par ailleurs la fonction de président de cette société. FIRMAMENT PARTICIPATIONS a une activité de holding.

(3) Le sous-total Mandataires sociaux inclut les actions détenues par Président Directeur Général Antoine Frey et le Directeur Général Délégué François Vuillet-Petite, et les administrateurs Jean-Pierre Cedelle, Jean-Noel Dron et Nicolas Urbain. Il s'agit ici des participations directes des mandataires.

A la date du Prospectus, et sur la base des informations portées à la connaissance de la Société, il n'existe pas, à l'exception des personnes présentées dans le tableau ci-dessus, d'actionnaires détenant plus de 5% du capital ou des droits de vote de la Société.

### **Pacte d'actionnaires**

Par courriers reçus le 30 avril 2013 et le 21 mai 2014 l'Autorité des marchés financiers a été informée de la conclusion, le 30 avril 2013 (AMF, déc. N°213C543 du 13 mai 2013) et de la modification par avenant le 15 mai 2014 (AMF, déc. N°214C854 du 12 mai 2014) d'un pacte d'actionnaires entre la société anonyme Predica d'une part, la société anonyme de droit belge AG Finance de seconde part et M. Antoine FREY et la société Firmament Participations de troisième part, vis-à-vis de la société FREY (le « **Pacte d'Actionnaires** »).

Les parties ont déclaré à cette occasion qu'elles n'entendent pas agir de concert vis-à-vis de la société FREY et n'envisagent pas d'exercer leurs droits de vote au sein de FREY pour mettre en œuvre une politique commune. Elles demeurent totalement libres de l'exercice de leurs droits de vote et de la gestion de leurs participations respectives au capital de la société. En outre, aucune des décisions prises par les parties concernant les stipulations ci-après ou, plus généralement, concernant la gestion de leurs participations respectives au capital de la société FREY, ne fait ou fera l'objet d'une concertation préalable pendant la durée de la présente convention.

En considération de la nouvelle répartition de l'actionnariat résultant des engagements de souscription à l'augmentation de capital décrits au paragraphe E.3 ci-dessous, il est précisé que les parties au Pacte d'Actionnaires, dont les principales dispositions sont décrites au paragraphe 5.4 du rapport de gestion (p. 134 à 138 du Document de Référence), à savoir Firmament Participations, AG Finance, Predica et Antoine Frey (ci-après les « Parties au Pacte d'Actionnaires »), sont convenues de modifier les termes suivants du Pacte d'Actionnaires, qui entreront en vigueur à l'issue de la réalisation de l'augmentation de capital :

#### ***Gouvernance***

##### **Conseil d'administration :**

La composition du conseil d'administration de la Société serait réduite de douze (12) membres à dix (10) membres dont cinq (5) administrateurs désignés parmi les candidats proposés par Firmament Participations (dont l'actuel président du conseil de surveillance et Antoine Frey), un (1) administrateur désigné parmi les candidats proposés par AG Finance, un (1) administrateur désigné parmi les candidats proposés par Predica et trois (3) administrateurs indépendants au sens des règles du Code AFEP/MEDEF. Sogecap et Cardif Assurance Vie ayant indiqué qu'elles souhaitent bénéficier d'un administrateur au Conseil d'administration, (1) administrateur indépendant serait proposé par Cardif Assurance Vie, (1) administrateur indépendant serait proposé par Sogecap et (1) administrateur serait choisi par les autres administrateurs à l'unanimité.

Par ailleurs, deux postes de censeurs seraient créés au Conseil d'administration, étant précisé (i) qu'un (1) censeur serait désigné parmi les candidats proposés par AG Finance et (ii) qu'un (1) censeur serait désigné parmi les candidats proposés par Predica.

Il est précisé que dans l'hypothèse où Predica ou AG Finance franchirait à la baisse le seuil de 10% du capital de la Société, Predica ou, le cas échéant, AG Finance, perdrait le droit de désigner un censeur, et :

- (i) dans l'hypothèse où le franchissement à la baisse du seuil de 10% serait la conséquence d'une dilution de la participation de Predica ou, le cas échéant, d'AG Finance résultant d'une augmentation de capital de la Société, Predica ou, le cas échéant, AG Finance, conserverait le droit d'être représentée au Conseil d'administration par un (1) administrateur ;
- (ii) dans l'hypothèse où le franchissement à la baisse du seuil de 10% serait la conséquence d'une cession d'un bloc d'actions représentant 10% du capital de Société au profit d'un tiers, lequel se verrait transmettre concomitamment le droit de représentation au Conseil d'administration de la Société, Predica ou, le cas échéant, AG Finance perdrait le droit d'être représentée au sein du Conseil d'administration. Il est précisé que si Predica ou, le cas échéant, AG Finance conservait à l'issue de ladite cession une participation d'au moins 5%, les **Parties au Pacte d'Actionnaires** s'engageraient à mener de bonne foi des négociations afin de déterminer les modalités les plus opportunes de la conservation par Predica, ou, le cas échéant, AG Finance, d'une représentation au Conseil d'administration, en fonction de la représentation de l'actionariat au sein de celui-ci à la date du franchissement de seuil à la baisse par Predica, ou, le cas échéant, AG Finance, et de manière à ce que les droits de représentation de Predica ou, le cas échéant, AG Finance, au conseil d'administration soient cohérents avec ceux octroyés à cette même date aux autres actionnaires institutionnels qui auraient un niveau de participation comparable.

Enfin, dans le cas où, cumulativement (i) Firmament Participations viendrait à détenir directement ou indirectement moins de 20% du capital de la Société ; et (ii) un autre actionnaire viendrait à détenir un nombre d'actions de la Société supérieur à celui de Firmament Participations, cette dernière s'engage à réduire d'un (1) siège le nombre des administrateurs désignés parmi ses candidats proposés.

Modification du règlement intérieur :

Les membres des différents comités constitués au sein du Conseil d'administration seraient choisis, conformément aux lois et réglementations en vigueur, parmi les administrateurs et les censeurs.

**Transfert d'actions**

Cession libre :

Chaque partie pourrait transférer à tout moment les actions de la Société qu'elle détient (i) à tout toute entité dont deux tiers (2/3) au moins du capital et des droits de vote seraient détenus, directement ou indirectement, par ladite partie (un « Affilié ») ou (ii) à tout tiers dont l'offre porterait sur un nombre d'actions représentant au moins 10 % du capital de la Société, sous réserve d'en informer les autres Parties au Pacte d'Actionnaires et de l'adhésion préalable et sans réserve de l'Affilié ou, le cas échéant, du tiers cessionnaire, au Pacte d'Actionnaires.

Chaque partie serait également libre de céder à un tiers, sur une période de 12 mois glissants, un ou plusieurs blocs d'actions de la Société représentant jusqu'à 2% du capital de la Société, augmenté des actions acquises par la partie concernée sur la période de 12 mois glissants de référence).

Droit de première offre :

A l'exception du cas de cession libre ou du cas de dépôt d'une offre publique visant les actions de la Société, les Parties au Pacte d'Actionnaires bénéficieraient d'un droit de première offre en cas de cession (i) par une partie de ses actions représentant entre 2 et 10% du capital de la Société ou (ii) par une partie de ses actions représentant 10% ou plus à un tiers refusant d'adhérer au Pacte d'actionnaires.

Quel que soit le cédant d'actions de la Société considéré, le droit de première offre bénéficierait *pari passu* à chacune des Parties au Pacte d'Actionnaires proportionnellement à sa participation dans la Société.

**Option d'achat en cas de changement de contrôle**

Dans les hypothèses où (i) M. Antoine FREY (et/ou, le cas échéant, son épouse, et ses descendants en ligne directe) ne détiendrait plus, de manière directe ou



indirecte, au moins 33,33% du capital et des droits de vote de Firmament Participations, ou (ii) M. Antoine Frey (et/ou, le cas échéant, son épouse, et ses descendants en ligne directe) ne détiendrait plus, de manière directe ou indirecte, au moins 50,01% du capital et des droits de vote de Firmament Gestion, ou (iii) Firmament Gestion perdrait sa qualité de gérant associé commandité de Firmament Participations, la Société consentirait *pari passu*, à Predica et AG Finance, une option d'achat portant sur la totalité des actions de la Société détenues par elle, dans la limite d'un nombre total d'actions égal à la différence entre un nombre d'actions représentant 29,5% du capital de la Société et le nombre d'actions de la Société détenues respectivement par Predica et AG Finance. A défaut d'exercice de l'option d'achat par Predica et AG Finance, et sauf accord unanime de ces dernières, le Pacte d'Actionnaires serait résilié de plein droit.

#### ***Durée du Pacte d'Actionnaires***

La durée initiale du Pacte d'Actionnaires, expirant le 31 décembre 2018, serait prorogée pour une nouvelle durée de cinq (5) ans à compter de la signature de l'avenant au Pacte d'Actionnaires, renouvelable par tacite reconduction pour des périodes successives de trois (3) ans, sauf notification par l'une des Parties au Pacte d'Actionnaires de sa décision ne pas reconduire la convention à son échéance effectuée au moins six (6) mois avant la date d'expiration de la convention.

#### ***Parties au Pacte d'Actionnaires – absence de concert***

Il n'a pas été convenu que Cardif Assurance Vie et Sogecap deviennent parties au Pacte d'Actionnaires. Les Parties au Pacte d'Actionnaires maintiennent leur position initiale et réitèrent, à l'occasion de la conclusion du nouvel avenant, leur déclaration par laquelle elles n'entendent pas agir de concert vis-à-vis de la Société et n'envisagent pas d'exercer leurs droits de vote au sein de la Société pour mettre en œuvre une politique commune. Elles demeurent totalement libres de l'exercice de leurs droits de vote et de la gestion de leurs participations respectives au capital de la société. En outre, aucune des décisions prises par les parties concernant les stipulations ci-après ou, plus généralement, concernant la gestion de leurs participations respectives au capital de la société FREY, ne fait ou fera l'objet d'une concertation préalable pendant la durée de la présente convention.

En conséquence des modifications décrites ci-dessus qui seraient apportées au Pacte d'Actionnaires, le Conseil d'administration qui constatera la réalisation de l'augmentation de capital procédera à la cooptation d'un administrateur représentant Cardif Assurance Vie, et d'un administrateur représentant Sogecap.

La Société communiquera, à l'issue du Conseil d'administration qui constatera la réalisation de l'augmentation de capital, la nouvelle composition de celui-ci.

Ces cooptations seront présentées à la ratification lors de la prochaine Assemblée générale de la Société.

A la suite de ces cooptations et de leur ratification, 40% de femmes siégeront au Conseil d'administration de la Société conformément aux dispositions de la loi n°2011-103 du 27 janvier.

Les principaux actionnaires se sont par ailleurs engagés à modifier les statuts de la Société lors de la prochaine Assemblée générale de la Société de sorte que des censeurs puissent être désignés.

**B. 7 Informations financières sélectionnées**

**Principaux chiffres clés**

Les informations financières présentées ci-dessous sont exprimées en millions d'euros et extraites des comptes consolidés de FREY SA au 31 décembre 2016 et 31 décembre 2015 établis en normes IFRS et certifiés par les Commissaires aux Comptes.

**Bilan simplifié au 31 décembre 2016 et 31 décembre 2015**

ACTIF (en M€)	Données consolidées aux normes IFRS	
	31/12/2016	31/12/2015
Immeubles de placement	415,1	320,1
Titres de sociétés mises en équivalences	52,2	37,8
Autres actifs non courants	12,1	12,8
<b>Actifs non courants</b>	<b>479,4</b>	<b>370,7</b>
Stocks en cours	6,1	7,9
Trésorerie et équivalents	13,4	30,5
Autres actifs courants	38,2	37,7
<b>Actifs courants</b>	<b>57,7</b>	<b>76,1</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>537,2</b>	<b>446,8</b>
PASSIF (en M€)	Données consolidées aux normes IFRS	
	31/12/2016	31/12/2015
<b>Capitaux Propres</b>	<b>215,9</b>	<b>189,0</b>
Passifs financiers long terme	261,3	213,7
Autres passifs non courants	12,4	5,3
<b>Total passifs non courants</b>	<b>273,7</b>	<b>219,0</b>
Passifs financiers court terme	20,0	10,7
Autres passifs courants	27,5	28,1
<b>Total passifs courants</b>	<b>47,5</b>	<b>38,8</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>537,2</b>	<b>446,8</b>

**Compte de résultat simplifié au 31 Décembre 2016 et 31 Décembre 2015**

(en M€)	Données consolidées aux normes IFRS	
	31/12/2016	31/12/2015
Chiffre d'affaires	26,6	39,5
Achats consommés	-9,1	(23,7)
Autres produits et charges	(4,8)	(4,1)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>12,6</b>	<b>11,7</b>
Autres produits et charges opérationnels	(3,1)	(1,7)
Ajustement de la Juste Valeur des Immeubles de placement	32,5	11,6
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>41,9</b>	<b>21,6</b>
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	3,4	7,0
<b>Résultat opérationnel après quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence</b>	<b>45,4</b>	<b>28,6</b>
Coût de l'endettement financier net	(8,7)	(7,5)
Ajustement de la Juste Valeur des actifs financiers	(0,9)	(0,1)
Impôts sur les résultats	(3,1)	(0,5)
<b>Résultat net</b>	<b>32,7</b>	<b>20,5</b>
Part du groupe	32,7	20,5
<i>Résultat net par action (en €) – part du groupe</i>	<i>3,80</i>	<i>2,69</i>
<i>Résultat dilué par action (en €) – part du groupe</i>	<i>3,52</i>	<i>2,42</i>

**Flux de trésorerie de l'exercice au 31 décembre 2016 et 31 décembre 2015**

(en M€)	31/12/2016	31/12/2015
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	10,2	12,9
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	(44,3)	(34,3)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	15,9	25,7
<b>Variation de la trésorerie nette</b>	<b>(18,1)</b>	<b>4,4</b>
Trésorerie et équivalent à l'ouverture de l'exercice	30,3	25,9
Trésorerie et équivalents à la clôture de l'exercice	12,2	30,3

		<p>Evaluation de l'Actif Net Réévalué (ANR) EPRA au 31 décembre 2016 et au 31 décembre 2015</p> <p>ANR EPRA triple net calculé conformément aux Best Practices Recommendations mises au point et publiées par l'EPRA (European Public Real Estate)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>(en M€)</th> <th>31/12/2016</th> <th>31/12/2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Capitaux propres consolidés part du groupe</b></td> <td><b>215,9</b></td> <td><b>189,0</b></td> </tr> <tr> <td>Optimisation des droits de mutation et des charges</td> <td>(0,0)</td> <td>(0,1)</td> </tr> <tr> <td>Impôts effectifs sur plus-values latentes des actifs non SIIC</td> <td>0,0</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>Retraitement des sociétés MEE</td> <td>0,8</td> <td>0,0</td> </tr> <tr> <td><b>ANR EPRA triple net</b></td> <td><b>216,7</b></td> <td><b>189,9</b></td> </tr> <tr> <td>Nombre actions dilué</td> <td>8 606 250</td> <td>8 606 250</td> </tr> <tr> <td>Nombre actions détenues dans le contrat de liquidité</td> <td>10 772</td> <td>23 998</td> </tr> <tr> <td>Nombre actions corrigé</td> <td>8 595 478</td> <td>8 582 252</td> </tr> <tr> <td><b>ANR EPRA triple net dilué par action (en €)</b></td> <td><b>25,2</b></td> <td><b>22,1</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Évolution de l'Actif Net Réévalué (ANR) de continuation droits inclus au 31 décembre 2016 et 31 décembre 2015</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>(en M€)</th> <th>31/12/2016</th> <th>31/12/2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>ANR EPRA triple net</b></td> <td><b>216,7</b></td> <td><b>189,9</b></td> </tr> <tr> <td>Réintégration droits et frais de cession réels</td> <td>15,4</td> <td>7,8</td> </tr> <tr> <td>Réintégration des impôts différés au bilan sur les actifs non SIIC</td> <td>0,1</td> <td>0,9</td> </tr> <tr> <td>Retraitement des sociétés MEE</td> <td>6,7</td> <td>3,9</td> </tr> <tr> <td><b>ANR de continuation</b></td> <td><b>238,9</b></td> <td><b>202,5</b></td> </tr> <tr> <td>Nombre actions dilué</td> <td>8 606 250</td> <td>8 606 250</td> </tr> <tr> <td>Nombre actions détenues dans le contrat de liquidité</td> <td>10 772</td> <td>23 998</td> </tr> <tr> <td>Nombre actions corrigé</td> <td>8 595 478</td> <td>8 582 252</td> </tr> <tr> <td><b>ANR de continuation dilué par action (en €)</b></td> <td><b>27,8</b></td> <td><b>23,6</b></td> </tr> </tbody> </table>	(en M€)	31/12/2016	31/12/2015	<b>Capitaux propres consolidés part du groupe</b>	<b>215,9</b>	<b>189,0</b>	Optimisation des droits de mutation et des charges	(0,0)	(0,1)	Impôts effectifs sur plus-values latentes des actifs non SIIC	0,0	1,0	Retraitement des sociétés MEE	0,8	0,0	<b>ANR EPRA triple net</b>	<b>216,7</b>	<b>189,9</b>	Nombre actions dilué	8 606 250	8 606 250	Nombre actions détenues dans le contrat de liquidité	10 772	23 998	Nombre actions corrigé	8 595 478	8 582 252	<b>ANR EPRA triple net dilué par action (en €)</b>	<b>25,2</b>	<b>22,1</b>	(en M€)	31/12/2016	31/12/2015	<b>ANR EPRA triple net</b>	<b>216,7</b>	<b>189,9</b>	Réintégration droits et frais de cession réels	15,4	7,8	Réintégration des impôts différés au bilan sur les actifs non SIIC	0,1	0,9	Retraitement des sociétés MEE	6,7	3,9	<b>ANR de continuation</b>	<b>238,9</b>	<b>202,5</b>	Nombre actions dilué	8 606 250	8 606 250	Nombre actions détenues dans le contrat de liquidité	10 772	23 998	Nombre actions corrigé	8 595 478	8 582 252	<b>ANR de continuation dilué par action (en €)</b>	<b>27,8</b>	<b>23,6</b>
(en M€)	31/12/2016	31/12/2015																																																												
<b>Capitaux propres consolidés part du groupe</b>	<b>215,9</b>	<b>189,0</b>																																																												
Optimisation des droits de mutation et des charges	(0,0)	(0,1)																																																												
Impôts effectifs sur plus-values latentes des actifs non SIIC	0,0	1,0																																																												
Retraitement des sociétés MEE	0,8	0,0																																																												
<b>ANR EPRA triple net</b>	<b>216,7</b>	<b>189,9</b>																																																												
Nombre actions dilué	8 606 250	8 606 250																																																												
Nombre actions détenues dans le contrat de liquidité	10 772	23 998																																																												
Nombre actions corrigé	8 595 478	8 582 252																																																												
<b>ANR EPRA triple net dilué par action (en €)</b>	<b>25,2</b>	<b>22,1</b>																																																												
(en M€)	31/12/2016	31/12/2015																																																												
<b>ANR EPRA triple net</b>	<b>216,7</b>	<b>189,9</b>																																																												
Réintégration droits et frais de cession réels	15,4	7,8																																																												
Réintégration des impôts différés au bilan sur les actifs non SIIC	0,1	0,9																																																												
Retraitement des sociétés MEE	6,7	3,9																																																												
<b>ANR de continuation</b>	<b>238,9</b>	<b>202,5</b>																																																												
Nombre actions dilué	8 606 250	8 606 250																																																												
Nombre actions détenues dans le contrat de liquidité	10 772	23 998																																																												
Nombre actions corrigé	8 595 478	8 582 252																																																												
<b>ANR de continuation dilué par action (en €)</b>	<b>27,8</b>	<b>23,6</b>																																																												
<b>B.8</b>	<b>Informations pro forma</b>	Sans objet.																																																												
<b>B.9</b>	<b>Prévision de bénéfice</b>	Sans objet.																																																												
<b>B.10</b>	<b>Eventuelles réserves sur les informations financières historiques contenues dans les rapports d'audit</b>	Les rapports sur les comptes annuels et consolidés des commissaires aux comptes ne comportent pas de réserves.																																																												
<b>B.11</b>	<b>Fonds de roulement net</b>	La Société atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net consolidé du Groupe, avant augmentation de capital objet du Prospectus, est suffisant pour faire face à ses obligations au cours des douze (12) prochains mois à compter de la date du visa sur le Prospectus.																																																												

<b>Section C – Valeurs mobilières</b>		
<b>C.1</b>	<b>Nature, catégorie et numéro d'identification des actions nouvelles</b>	<p>Les actions nouvelles dont l'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris (« Euronext Paris ») est demandée sont des actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société.</p> <p>Libellé pour les actions : FREY            Code ISIN : FR0010588079            Mnémonique : FREY            Compartiment : Compartiment B            Secteur d'activité : Investissement Immobilier            Classification ICB : 8630</p>
<b>C.2</b>	<b>Devise d'émission</b>	Euro.
<b>C.3</b>	<b>Nombre d'actions émises et valeur nominale</b>	<p>L'émission porte sur 3 506 250 actions nouvelles d'une valeur nominale de 2,50 euros par action, à libérer intégralement lors de la souscription, en numéraire.</p> <p>Les actions nouvelles seront, dès leur création, soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société.</p>
<b>C.4</b>	<b>Droits attachés aux actions</b>	<p>En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux actions nouvelles émises dans le cadre de l'augmentation de capital sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- droit au dividende ;</li> <li>- droit de vote : la faculté de bénéficier d'un droit de vote double pour les actionnaires dont les titres sont inscrits au nominatif depuis un temps déterminé conformément à l'article L. 225-123 du Code de commerce, est expressément exclue aux termes de l'article 11 des statuts de la Société depuis l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 27 juin 2014 ;</li> <li>- droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie ; et</li> <li>- droit de participation à tout excédent en cas de liquidation.</li> </ul>
<b>C.5</b>	<b>Restrictions à la libre négociabilité des actions</b>	<p>Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des actions composant le capital de la Société.</p> <p>Dans le cadre de l'augmentation de capital, les principaux actionnaires de la Société et les nouveaux investisseurs ont souscrit des engagements de conservation envers les Chefs de File et Teneurs de Livre Associés à compter de la date du visa de l'AMF sur le Prospectus et jusqu'à la fin de la période expirant 90 jours calendaires après la date de règlement-livraison des actions nouvelles, sous réserve de certaines exceptions usuelles.</p>
<b>C.6</b>	<b>Demande d'admission à la négociation</b>	<p>Les actions nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris, dès leur émission prévue le 12 mai 2017, sur la même ligne de cotation que les actions existantes de la Société (code ISIN FR0010588079).</p> <p>Aucune autre demande d'admission aux négociations sur un marché réglementé n'a été formulée par la Société.</p>
<b>C.7</b>	<b>Politique en matière de dividendes</b>	<p>La politique de FREY est de distribuer a minima le montant de dividende prévu par la réglementation fiscale en vigueur relative au régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).</p> <p>A la date du Prospectus, FREY a, compte tenu de son option pour le régime SIIC, les obligations de distributions en termes de dividendes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 95% au moins de ses bénéfices retirés de son activité foncière doivent être distribués avant la fin de l'exercice suivant leur réalisation.</li> <li>• 60% au moins des plus-values résultant de la cession d'actifs doivent être distribuées avant la fin du deuxième exercice suivant leur réalisation.</li> <li>• 100 % des dividendes perçus d'une filiale ayant opté elle-même pour le régime SIIC doivent être distribuées avant la fin de l'exercice suivant leur perception.</li> </ul>

		<p>Au cours des trois derniers exercices, la Société a distribué un dividende de 0,70 euro par action en 2016, de 0,84 euro par action en 2015 et de 0,80 euro par action en 2014 au titre, respectivement, des exercices 2015, 2014 et 2013. Le Conseil d'administration de la Société du 9 mars 2017 ayant arrêté les comptes 2016 a souhaité proposer la distribution d'un dividende de 0,77 euro par action, soit une augmentation de 10% par rapport au montant du dividende par action versé au titre de l'exercice 2015. En conséquence, le montant global du dividende dont la distribution sera soumise au vote de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société appelée à approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, sera fonction du nombre total d'actions composant le capital social de la Société après l'émission des actions nouvelles qui seront créées dans le cadre de la présente augmentation de capital et qui porteront jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2016.</p> <p>La Société se réserve la possibilité de faire procéder au versement de dividendes par ses filiales en fonction de leurs capacités financières et des engagements qu'elles ont contracté, notamment au titre de leurs financements. Au titre de l'exercice 2016, la Société a perçu des dividendes des sociétés mises en équivalence pour un montant de 200 000 euros.</p> <p>Pour l'avenir, la Société envisage de maintenir une politique de distribution de dividendes régulière et croissante.</p>
<b>Section D – Risques</b>		
<b>D.1</b>	<b>Principaux risques propres à l'Emetteur et son secteur d'activité</b>	<p>Les investisseurs sont invités, avant toute décision d'investissement, à prendre en considération les facteurs de risques propres au Groupe et à son activité, lesquels incluent notamment les principaux risques suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>les risques financiers</u>, notamment le risque de liquidité, le risque de taux, le risque lié à l'endettement de la Société, le risque lié à la non obtention ou au décalage des financements des nouveaux projets, le risque de non-respect d'un covenant financier, le risque de contrepartie, le risque actions lié aux actions auto-détenues par la Société, le risque lié à l'estimation de la valeur des actifs et le risque lié aux fraudes ;</li> <li>- <u>les risques liés à l'activité et au secteur d'activité du Groupe</u>, notamment à l'environnement économique et concurrentiel, au marché de l'immobilier commercial, à la promotion de nouveaux actifs, à la location des actifs, à l'acquisition de nouveaux actifs, aux coûts et à la disponibilité de couverture de l'assurance appropriée ;</li> <li>- <u>les risques juridiques et réglementaires</u>, notamment les risques industriels et environnementaux, les risques liés aux autorisations administratives, les risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC, à la perte de ce statut ou à un éventuel changement des modalités de ce statut ;</li> <li>- <u>les risques liés au départ de personnes clés</u>.</li> </ul>
<b>D.3</b>	<b>Principaux risques propres aux actions nouvelles et aux droits préférentiels de souscription</b>	<p>Les principaux facteurs de risque liés aux actions nouvelles et aux droits préférentiels de souscription figurent ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu'un marché va se développer pour les droits préférentiels de souscription, et s'il se développe, il pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité ;</li> <li>- les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription verraient leur participation dans le capital social de la Société diluée ;</li> <li>- le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer et rester en-dessous du prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription ;</li> <li>- la volatilité et la liquidité des actions de la Société pourraient fluctuer significativement ; et</li> <li>- des ventes d'actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription pourraient intervenir sur le marché, pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription s'agissant des droits préférentiels de souscription, ou pendant ou après la période de souscription s'agissant des actions, et pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché de l'action de la Société ou la valeur des droits préférentiels de souscription ;</li> <li>- de nouvelles émissions d'actions réalisées avec suppression du droit préférentiel de souscription pourraient intervenir et provoquer une dilution de la participation des actionnaires ;</li> <li>- il existe un risque de liquidité des actions en raison de la faiblesse du flottant. Les actionnaires souhaitant céder leurs actions Frey pourraient ne pas trouver systématiquement de contrepartie sur le marché.</li> </ul>

<b>Section E – Offre</b>		
<b>E.1</b>	<b>Montant total du produit de l'émission et estimation des dépenses totales liées à l'émission</b>	<p><i>A titre indicatif, le produit brut, le produit net et l'estimation des dépenses liées à l'augmentation de capital seraient les suivants :</i></p> <p><b>Produit brut de l'augmentation de capital :</b> 99,9 millions d'euros.</p> <p><b>Estimation des dépenses liées à l'augmentation de capital :</b> 0,8 million d'euros.</p> <p><b>Produit net estimé de l'augmentation de capital :</b> 99,1 millions d'euros.</p>
<b>E.2a</b>	<b>Raisons de l'offre / Utilisation du produit de l'émission</b>	<p>Les fonds provenant de la présente émission permettront à la Société d'assurer la quote-part en fonds propres des financements de tout ou partie des projets en cours de lancement ou de ceux pouvant être concrétisés dans les prochains mois.</p> <p>Ces fonds participeront au financement de l'acquisition de nouveaux actifs immobiliers en vue de la réalisation de l'objectif du Groupe d'atteindre à moyen terme un patrimoine géré de plus de 3 milliards d'euros, dont la moitié détenue en part du Groupe, tout en conservant un ratio LTV inférieur à 50%.</p> <p>L'excédent du produit de l'émission permettra à la Société de disposer de ressources disponibles pour financer ses projets d'investissement non identifiés à ce jour.</p> <p>Le produit de la présente émission permettra notamment à la Société de financer la quote-part de fonds propres nécessaire au financement de projets représentant un montant total d'investissement estimé à 203 M€ et dont les livraisons devraient intervenir sur les exercices 2018 et 2019. Le besoin d'apport en fonds propres par Frey pour ces projets serait de 62 M€, compte tenu de la création de valeur des projets en cours de développement et d'un objectif de ratio LTV cible de 50%.</p>
<b>E.3</b>	<b>Modalités et conditions de l'offre</b>	<p><b>Montant brut (prime d'émission incluse) de l'augmentation de capital et nombre d'actions nouvelles à émettre :</b> 99 928 125 euros par émission de 3 506 250 actions nouvelles.</p> <p><b>Prix de souscription des actions nouvelles :</b> 28,50 euros par action (dont 2,50 euros de nominal et 26,00 euros de prime d'émission).</p> <p><b>Jouissance des actions nouvelles :</b> Les actions nouvelles porteront jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2016.</p> <p><b>Droit préférentiel de souscription :</b> La souscription des actions nouvelles sera réservée, par préférence :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux titulaires d'actions existantes enregistrées comptablement sur leur compte-titres à l'issue de la journée comptable du 18 avril 2017 qui se verront attribuer des droits préférentiels de souscription le 19 avril 2017 ;</li> <li>- Aux cessionnaires des droits préférentiels de souscription.</li> </ul> <p>Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire du 21 avril 2017 jusqu'à la clôture de la période de souscription, soit jusqu'au 3 mai 2017 inclus, par exercice de leurs droits préférentiels de souscription :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à titre irréductible, à raison de 11 actions nouvelles pour 27 actions existantes possédées. 27 droits préférentiels de souscription permettront en effet de souscrire 11 actions nouvelles au prix de 28,50 euros par action ; et</li> <li>- à titre réductible, le nombre d'actions nouvelles qu'ils souhaiteraient en sus de celui leur revenant du chef de l'exercice de leurs droits à titre irréductible,</li> </ul> <p>Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'augmentation de capital, le Conseil d'administration ou le Président Directeur Général, agissant sur délégation du Conseil d'administration, pourra, alternativement ou cumulativement, dans des proportions qu'il déterminera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limiter le montant de l'augmentation de capital au montant des souscriptions sous réserve que celles-ci représentent au moins 75% du montant initial de l'augmentation de capital ;</li> <li>- répartir librement, à sa seule discrétion, les actions nouvelles non souscrites ;</li> <li>- ou les offrir au public.</li> </ul> <p>Les droits préférentiels de souscription seront détachés le 19 avril 2017 et négociés sur le marché réglementé d'Euronext Paris jusqu'à la clôture de la période de négociation, soit jusqu'au 28 avril 2017 inclus, sous le code FR0013251634.</p>

Les droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues de la Société à la date du Prospectus seront mis en vente sur le marché avant la fin de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, conformément aux dispositions de l'article L.225-210 du Code de commerce.

**Valeur théorique du droit préférentiel de souscription :**

Le prix d'émission des actions nouvelles étant supérieur au dernier cours de clôture de l'action FREY le 12 avril 2017 de 25,39 euros, la valeur théorique du droit préférentiel de souscription est, à la date du Prospectus, considérée comme nulle.

**Engagements et intentions de souscription :**

	% des engagements de souscription, à titre irréductible, par rapport au montant maximum de l'émission	% maximum des engagements de souscription donnés à titre de garantie par rapport au montant maximum de l'émission	Total
<b>ACTIONNAIRES</b>			
FIRMAMENT PARTICIPATIONS	23,95%	-	23,95%
PREDICA	20,61%	3,95%	24,56%
AG FINANCE	11,37%	3,95%	15,31%
EFFI INVEST II	7,56%	-	7,56%
<b>NOUVEAUX INVESTISSEURS<sup>(1)</sup></b>			
CARDIF ASSURANCE VIE	14,31%	-	14,31%
SOGECAP	14,31%	-	14,31%
<b>TOTAL</b>	<b>92,11%</b>	<b>7,89%</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> Cardif Assurance Vie et Sogecap ne détiennent à la date du Prospectus aucune action de la Société. Ils se sont respectivement engagés de manière irrévocable et inconditionnelle à acquérir, auprès de la société Firmament Participations et de la société AG Finance un nombre de droits préférentiels de souscription leur permettant de souscrire à titre irréductible (i) pour Cardif Assurance Vie, à hauteur d'un montant global (prime d'émission incluse) de 14 304 064,50 euros (soit un nombre total de 501 897 actions nouvelles) par exercice de 1 231 929 droits préférentiels de souscription et (ii) pour Sogecap, à hauteur d'un montant global (prime d'émission incluse) de 14 304 064,50 euros (soit un nombre total de 501 897 actions nouvelles) par exercice de 1 231 929 droits préférentiels de souscription.

La Société n'a pas connaissance d'autres engagements ou d'intentions de ses autres actionnaires ou d'autres investisseurs.

**Garantie :**

L'émission ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie ni d'une prise ferme.

Toutefois, la présente émission fait l'objet d'engagements de souscription de la part de certains actionnaires et de nouveaux investisseurs cessionnaires de droits préférentiels de souscription, qui couvrent 100% de l'augmentation de capital.

La Société conclura un contrat de direction avec BNP PARIBAS et Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, en qualité de Chefs de File et Teneurs de Livre.

**Pays dans lesquels l'augmentation de capital sera ouverte au public :**

L'offre sera ouverte au public uniquement en France.

**Restrictions applicables à l'offre :**

La diffusion du Prospectus, la vente des actions, des droits préférentiels de souscription et la souscription des actions nouvelles peuvent, dans certains pays, y compris les États-Unis d'Amérique, faire l'objet d'une réglementation spécifique.

**Procédure d'exercice du droit préférentiel de souscription :**

Pour exercer leurs droits préférentiels de souscription, les titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier habilité à tout moment entre le 21 avril 2017 et le 3 mai 2017 inclus et payer le prix de souscription correspondant. Les droits préférentiels de souscription non exercés seront caducs de plein droit à la fin de la période de souscription, soit le 3 mai 2017 à la clôture de la séance de bourse.

		<p>Les droits préférentiels de souscription ne pourront être exercés qu'à concurrence d'un nombre de droits préférentiels de souscription permettant la souscription d'un nombre entier d'actions nouvelles. Les actionnaires ou cessionnaires de leurs droits qui ne posséderaient pas, au titre de la souscription à titre irréductible, un nombre suffisant de droits préférentiels de souscription pour obtenir un nombre entier d'actions nouvelles devront faire leur affaire de l'acquisition sur le marché du nombre de droits préférentiels de souscription nécessaires à la souscription d'un nombre entier d'actions nouvelles de la Société, la Société ne reconnaissant qu'un seul propriétaire pour chaque action.</p> <p>Les droits préférentiels de souscription formant rompus pourront être cédés sur Euronext Paris pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription.</p> <p><b>Intermédiaires financiers :</b></p> <p>Actionnaires au nominatif administré ou au porteur : les souscriptions seront reçues jusqu'au 3 mai 2017 inclus par les intermédiaires financiers teneurs de comptes.</p> <p>Actionnaires au nominatif pur : les souscriptions seront reçues par Société Générale Securities Services, 32, rue du champ de tir, 44312 Nantes, jusqu'au 3 mai inclus.</p> <p>Établissement centralisateur chargé d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital : Société Générale Securities Services, 32, rue du champ de tir, 44312 Nantes.</p> <p>Calendrier indicatif :</p> <table border="1" data-bbox="491 734 1425 1570"> <tr> <td>13 avril</td> <td>Visa de l'AMF sur le Prospectus.</td> </tr> <tr> <td>13 avril</td> <td>Signature du contrat de direction.</td> </tr> <tr> <td>14 avril</td> <td>Diffusion d'un communiqué de presse de la Société décrivant les principales caractéristiques de l'augmentation de capital et les modalités de mise à disposition du Prospectus.</td> </tr> <tr> <td>18 avril</td> <td>Diffusion par Euronext de l'avis d'émission relatif à l'augmentation de capital et annonçant la cotation des droits préférentiels de souscription.</td> </tr> <tr> <td>19 avril</td> <td>Publication au Bulletin des annonces légales obligatoires de l'avis relatif à l'information des titulaires d'OPIRNANE sur les termes de l'opération.</td> </tr> <tr> <td>19 avril</td> <td>Détachement des droits préférentiels de souscription Ouverture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris.</td> </tr> <tr> <td>21 avril</td> <td>Ouverture de la période de souscription de l'augmentation de capital.</td> </tr> <tr> <td>28 avril</td> <td>Clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription.</td> </tr> <tr> <td>3 mai</td> <td>Clôture de la période de souscription de l'augmentation de capital.</td> </tr> <tr> <td>10 mai</td> <td>Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions. Diffusion par Euronext de l'avis d'admission des actions nouvelles indiquant le montant définitif de l'augmentation de capital et indiquant le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible.</td> </tr> <tr> <td>12 mai</td> <td>Emission des actions nouvelles Règlement-livraison de l'augmentation de capital. Admission des actions nouvelles aux négociations sur Euronext Paris.</td> </tr> </table> <p>Le public sera informé de toute modification du calendrier indicatif ci-dessus au moyen d'un communiqué diffusé par la Société et mis en ligne sur son site Internet et d'un avis diffusé par Euronext Paris.</p>	13 avril	Visa de l'AMF sur le Prospectus.	13 avril	Signature du contrat de direction.	14 avril	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société décrivant les principales caractéristiques de l'augmentation de capital et les modalités de mise à disposition du Prospectus.	18 avril	Diffusion par Euronext de l'avis d'émission relatif à l'augmentation de capital et annonçant la cotation des droits préférentiels de souscription.	19 avril	Publication au Bulletin des annonces légales obligatoires de l'avis relatif à l'information des titulaires d'OPIRNANE sur les termes de l'opération.	19 avril	Détachement des droits préférentiels de souscription Ouverture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris.	21 avril	Ouverture de la période de souscription de l'augmentation de capital.	28 avril	Clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription.	3 mai	Clôture de la période de souscription de l'augmentation de capital.	10 mai	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions. Diffusion par Euronext de l'avis d'admission des actions nouvelles indiquant le montant définitif de l'augmentation de capital et indiquant le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible.	12 mai	Emission des actions nouvelles Règlement-livraison de l'augmentation de capital. Admission des actions nouvelles aux négociations sur Euronext Paris.
13 avril	Visa de l'AMF sur le Prospectus.																							
13 avril	Signature du contrat de direction.																							
14 avril	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société décrivant les principales caractéristiques de l'augmentation de capital et les modalités de mise à disposition du Prospectus.																							
18 avril	Diffusion par Euronext de l'avis d'émission relatif à l'augmentation de capital et annonçant la cotation des droits préférentiels de souscription.																							
19 avril	Publication au Bulletin des annonces légales obligatoires de l'avis relatif à l'information des titulaires d'OPIRNANE sur les termes de l'opération.																							
19 avril	Détachement des droits préférentiels de souscription Ouverture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris.																							
21 avril	Ouverture de la période de souscription de l'augmentation de capital.																							
28 avril	Clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription.																							
3 mai	Clôture de la période de souscription de l'augmentation de capital.																							
10 mai	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions. Diffusion par Euronext de l'avis d'admission des actions nouvelles indiquant le montant définitif de l'augmentation de capital et indiquant le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible.																							
12 mai	Emission des actions nouvelles Règlement-livraison de l'augmentation de capital. Admission des actions nouvelles aux négociations sur Euronext Paris.																							
E.4	<b>Intérêts pouvant influencer sensiblement sur l'émission</b>	<p>Les Chefs de File et Teneurs de Livre Associés ont rendu et/ou pourront rendre dans le futur diverses prestations de services bancaires, financiers, d'investissement, commerciaux ou autres à la Société ou aux sociétés du Groupe, à leurs actionnaires, leurs affiliés ou à leurs mandataires sociaux, dans le cadre desquels ils ont reçu ou pourront recevoir une rémunération.</p> <p>Les Chefs de File et Teneurs de Livre Associés pourraient par ailleurs intervenir dans le cadre de financements bancaires que pourrait mettre en place la Société.</p> <p>Crédit Agricole Corporate and Investment Bank appartient au groupe Crédit Agricole, comme PREDICA qui détient 20 % du capital et des droits de vote de Frey.</p> <p>Il est précisé qu'en application d'un pacte d'actionnaires conclu le 30 avril 2013 et modifié par avenant en date du 15 mai 2014, la société PREDICA (représentée par</p>																						



		Monsieur Hugues GRIMALDI) et Madame Magali CHESSE ont été désignés en tant que membres du Conseil d'administration Frey sur proposition de PREDICA																		
E.5	<b>Personne ou entité offrant de vendre ses actions / Convention de blocage</b>	<p><b>Personne ou entité offrant de vendre ses actions :</b> Les droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues de la Société seront mis en vente sur le marché avant la fin de la période de négociation des droits préférentiels de souscription dans les conditions de l'article L.225-210 du Code de commerce.</p> <p><b>Engagement d'abstention de la Société :</b> De la date du visa de l'AMF sur le Prospectus et jusqu'à la fin d'une période expirant 180 jours calendaires suivant la date de règlement livraison de l'augmentation de capital la Société s'est engagée envers les Chefs de File et Teneurs de Livre Associés, notamment, à ne pas procéder à une quelconque émission, offre, cession ou promesse de cession, ni à disposer d'une quelconque autre manière d'actions de la Société ou d'autres titres donnant droit ou pouvant donner droit immédiatement ou à terme, à une quotité de son capital, ni à conclure aucune autre opération ayant un effet économique équivalent, sous réserve de certaines exceptions usuelles.</p> <p><b>Engagements de conservation d'actionnaires existants (Firmament Participations, AG Finance, EFFI Invest II, Predica), et de nouveaux investisseurs (Cardif Assurance Vie et Sogecap) :</b> De la date du visa de l'AMF sur le Prospectus et jusqu'à la fin d'une période expirant 90 jours calendaires suivant la date de règlement livraison de l'augmentation de capital, les principaux actionnaires de la Société et les nouveaux investisseurs se sont engagés notamment à ne pas offrir, céder ou autrement transférer les actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société qu'ils détiendront à la date de règlement livraison de l'augmentation de capital, sous réserve de certaines exceptions usuelles.</p>																		
E.6	<b>Montant et pourcentage de dilution</b>	<p><b>Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres :</b> A titre indicatif, l'incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres consolidés par action (calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés au 28/02/2017, hors résultat de la période du 01/01/2017 au 28/02/2017 et du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 31/03/2017 après déduction des actions auto-détenues) serait la suivante :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe par action (en euros)</th> <th>Base non diluée</th> <th>Base diluée<sup>(1)</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital</td> <td>25,12 €</td> <td>24,00 €</td> </tr> <tr> <td>Après émission de 3 506 250 actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital, en cas de réalisation à 100%</td> <td>26,03 €</td> <td>25,08 €</td> </tr> </tbody> </table> <p><sup>(1)</sup> <i>Calculs effectués en prenant pour hypothèse l'émission du nombre maximal d'actions à émettre dans le cadre des plans d'attribution d'actions gratuites existants et sur l'hypothèse d'une conversion des OPIRNANE en actions nouvelles sur la base d'une parité de 1,02 action nouvelle pour 1 OPIRNANE.</i></p> <p><b>Incidence de l'émission sur la situation d'un actionnaire :</b> A titre indicatif, l'incidence de l'émission sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à celle-ci (calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 31/03/2017) est la suivante :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Participation de l'actionnaire (en %)</th> <th>Base non diluée</th> <th>Base diluée<sup>(1)</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital</td> <td>1,00%</td> <td>0,84%</td> </tr> <tr> <td>Après émission de 3 506 250 actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital, en cas de réalisation à 100%</td> <td>0,71%</td> <td>0,63%</td> </tr> </tbody> </table> <p><sup>(1)</sup> <i>Calculs effectués en prenant pour hypothèse l'émission du nombre maximal d'actions à émettre dans le cadre des plans d'attribution d'actions gratuites existants et sur l'hypothèse d'une conversion des OPIRNANE en actions nouvelles sur la base d'une parité de 1,02 action nouvelle pour 1 OPIRNANE.</i></p>	Quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe par action (en euros)	Base non diluée	Base diluée <sup>(1)</sup>	Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	25,12 €	24,00 €	Après émission de 3 506 250 actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital, en cas de réalisation à 100%	26,03 €	25,08 €	Participation de l'actionnaire (en %)	Base non diluée	Base diluée <sup>(1)</sup>	Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	1,00%	0,84%	Après émission de 3 506 250 actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital, en cas de réalisation à 100%	0,71%	0,63%
Quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe par action (en euros)	Base non diluée	Base diluée <sup>(1)</sup>																		
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	25,12 €	24,00 €																		
Après émission de 3 506 250 actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital, en cas de réalisation à 100%	26,03 €	25,08 €																		
Participation de l'actionnaire (en %)	Base non diluée	Base diluée <sup>(1)</sup>																		
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	1,00%	0,84%																		
Après émission de 3 506 250 actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital, en cas de réalisation à 100%	0,71%	0,63%																		

*Répartition du capital après l'émission dans le cas où l'intégralité des actions nouvelles serait souscrite avec une exécution des seuls engagements de souscription, à titre irréductible, décrits au paragraphe 5.2.2 de la Note d'Opération :*

Actionnaire	Nombre d'actions	% du capital <sup>(1)</sup>	Nombre de droits de vote	% droit de vote <sup>(1)</sup>
Firmament Participations	4 458 779	36,81%	4 458 779	36,85%
AG Finance	2 119 874	17,50%	2 119 874	17,52%
Predica	2 119 874	17,50%	2 119 874	17,52%
EFFI Invest II	1 130 460	9,33%	1 130 460	9,34%
Cardif	663 908	5,48%	663 908	5,49%
Sogecap	663 908	5,48%	663 908	5,49%
Mandataires sociaux	5 247	0,04%	5 247	0,04%
Auto-détention	12 515	0,10%	0	0,00%
Public	937 935	7,74%	937 935	7,75%
Total	12 112 500	100,00%	12 099 985	100,00%

(1) Les montants indiqués dans le présent tableau tiennent compte des engagements de cession, d'acquisition et de souscription d'actions par les actionnaires existants ou les nouveaux investisseurs selon le cas.

*Répartition du capital après l'émission dans le cas où l'intégralité des actions nouvelles serait souscrite en exécution des engagements de souscription, à titre irréductible, et des engagements de souscription donnés à titre de garantie décrits au paragraphe 5.2.2 de la Note d'Opération et où aucune autre personne ou entité ne souscirait à l'augmentation de capital :*

Actionnaire	Nombre d'actions	% du capital <sup>(1)</sup>	Nombre de droits de vote	% droit de vote <sup>(1)</sup>
Firmament Participations	4 458 779	36,81%	4 458 779	36,85%
AG Finance	2 258 205	18,64%	2 258 205	18,66%
Predica	2 258 204	18,64%	2 258 204	18,66%
EFFI Invest II	1 130 460	9,33%	1 130 460	9,34%
Cardif	663 908	5,48%	663 908	5,49%
Sogecap	663 908	5,48%	663 908	5,49%
Mandataires sociaux	5 247	0,04%	5 247	0,04%
Auto-détention	12 515	0,10%	0	0,00%
Public	661 274	5,46%	661 274	5,47%
Total	12 112 500	100,00%	12 099 985	100,00%

(1) Les montants indiqués dans le présent tableau tiennent compte des engagements de cession, d'acquisition et de souscription d'actions par les actionnaires existants ou les nouveaux investisseurs selon le cas.

**E.7** Dépenses facturées aux investisseurs par l'Emetteur

Sans objet.

## **1. PERSONNES RESPONSABLES**

### **1.1. Responsable du Prospectus**

Monsieur Antoine FREY, Président Directeur Général de FREY SA.

### **1.2. Attestation du responsable du Prospectus**

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le Prospectus sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le Prospectus ainsi qu'à la lecture d'ensemble du Prospectus.

La lettre de fin de travaux ne contient ni observation ni réserve. »

Fait à Bezannes, le 13 avril 2017

Monsieur Antoine FREY

Président Directeur Général de FREY SA

### **1.3. Responsable de l'information financière et des relations investisseurs**

Monsieur Emmanuel LA FONTA

Directeur administratif et financier de FREY SA

Tél. : 03 51 00 50 50

## 2. FACTEURS DE RISQUE

Avant de prendre toute décision d'investissement dans les actions nouvelles, les investisseurs potentiels sont invités à prendre attentivement connaissance de l'ensemble des informations mentionnées dans le Prospectus. La présente section n'a pas vocation à être exhaustive, d'autres risques et incertitudes non connus de la Société à ce jour ou qu'elle juge aujourd'hui négligeables pourraient également perturber son activité. Les investisseurs potentiels sont tenus de procéder à une évaluation personnelle et indépendante de l'ensemble des considérations relatives à l'investissement dans les actions nouvelles et de lire également les informations détaillées mentionnées par ailleurs dans ce Prospectus.

*Les facteurs de risque relatifs à la Société et à son activité sont décrits au chapitre 4 du rapport de gestion au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 reproduit au Document de Référence (p. 115) faisant partie du Prospectus. En complément de ces facteurs de risque, les investisseurs sont invités, avant de prendre leur décision d'investissement, à se référer aux facteurs de risque suivants relatifs aux valeurs mobilières émises.*

### **Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu'un marché va se développer pour les droits préférentiels de souscription, et s'il se développe, il pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité**

Les droits préférentiels de souscription seront négociables sur Euronext Paris du 19 avril 2017 au 28 avril 2017 inclus, tandis que la période de souscription sera ouverte du 21 avril 2017 au 3 mai 2017 inclus. L'admission des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris sera demandée. La valeur théorique des droits préférentiels de souscription étant nulle à la date de la présente Note d'Opération, le dernier cours de bourse des actions de la Société (25,39 euros au 12 avril 2017) étant inférieur au prix de souscription des actions nouvelles de la Société, aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu'un marché des droits préférentiels de souscription se développera pendant cette période. Les titulaires de droits préférentiels de souscription qui ne souhaiteraient pas exercer leurs droits préférentiels de souscription pourraient ne pas parvenir à les céder sur le marché. Par ailleurs, si ce marché se développe, les droits préférentiels de souscription pourraient être sujets à une plus grande volatilité que celle des actions existantes de la Société.

### **Les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription verraient leur participation dans le capital social de la Société diluée**

Dans la mesure où les actionnaires n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription, leur quote-part de capital et de droits de vote de la Société serait diminuée. Si des actionnaires choisissaient de vendre leurs droits préférentiels de souscription, le produit de cette vente pourrait être insuffisant pour compenser cette dilution (voir section 9 « Dilution » de la Note d'Opération).

### **Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer et rester en-dessous du prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription**

Le prix de marché des actions de la Société pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription pourrait ne pas refléter le prix de marché des actions de la Société à la date de l'émission des actions nouvelles. Les actions de la Société pourraient être négociées à des prix inférieurs au prix de marché prévalant au lancement de l'opération. Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait que le prix de marché des actions de la Société augmentera au-dessus du prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription. Ainsi, aucune assurance ne peut être donnée sur le fait que, postérieurement à l'exercice des droits préférentiels de souscription, les investisseurs pourront vendre leurs actions de la Société à un prix égal ou supérieur au prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription.

### **La volatilité et la liquidité des actions de la Société pourraient fluctuer significativement**

Les marchés boursiers ont connu ces dernières années d'importantes fluctuations qui ont souvent été sans rapport avec les résultats des sociétés dont les actions sont négociées. Les fluctuations de marché et la conjoncture économique pourraient accroître la volatilité des actions de la Société. Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer significativement, en réaction à différents facteurs et événements, parmi lesquels peuvent figurer les facteurs de risque décrits dans le Document de Référence faisant partie du Prospectus ainsi que la liquidité du marché des actions de la Société.

### **Des ventes d'actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription pourraient intervenir sur le marché et avoir un impact défavorable sur le prix de marché de l'action ou la valeur des droits préférentiels de souscription**

La vente d'actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription sur le marché, ou l'anticipation que de telles ventes pourraient intervenir, pendant ou après la période de souscription, s'agissant des actions ou pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription s'agissant des droits préférentiels de souscription, pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché des actions de la Société ou la valeur des droits préférentiels de souscription. La Société ne peut prévoir les éventuels effets sur le prix de marché des actions ou la valeur des droits préférentiels de souscription des ventes d'actions ou de droits préférentiels de souscription par ses actionnaires.

### **De nouvelles émissions d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription pourraient intervenir et provoquer une dilution de la participation des actionnaires.**

Dans l'hypothèse où les fonds levés par la Société à l'issue de l'augmentation de capital ne seraient pas suffisants pour réaliser les projets envisagés par la Société, ou en cas de besoins de fonds propres supplémentaires nécessaires pour permettre à la Société de respecter ses objectifs en terme de ratio LTV, il pourrait être envisagé, conformément aux dispositions légales et réglementaires, et sur autorisation de l'assemblée générale des actionnaires, de procéder à de nouvelles émissions d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription pour financer tout ou partie des besoins correspondants, ce qui entraînerait une dilution supplémentaire pour les actionnaires.

**Risque de liquidité des actions en raison de la faiblesse du flottant**

En raison de la faiblesse du flottant, les actionnaires souhaitant céder leurs actions FREY pourraient ne pas trouver systématiquement une contrepartie sur le marché.

### 3. INFORMATIONS DE BASE

#### 3.1. Déclarations sur le fonds de roulement net

La Société atteste que, de son point de vue, à la date du Prospectus, le fonds de roulement net consolidé du Groupe, avant augmentation de capital objet du Prospectus, est suffisant pour faire face à ses obligations au cours des douze (12) prochains mois suivant la date de visa sur le Prospectus.

#### 3.2. Capitaux propres et endettement

Conformément aux recommandations de l'ESMA (*European Securities and Markets Authority – ESMA/2013/319, paragraphe 127*), le tableau ci-dessous présente la situation de l'endettement financier net consolidé et des capitaux propres consolidés de la Société au 28 février 2017:

<i>CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT FINANCIER – Données consolidées en millions d'euros</i>	<i>31 décembre 2016</i>	<i>28 février 2017</i>	<i>Variation</i>
<b>Total des dettes financières courantes :</b>	14,8	15,3	0,5
Faisant l'objet de garanties <sup>(1)</sup>	6,1	6,8	0,7
Faisant l'objet de nantissements	0,0	0	0,0
Sans garanties, cautions ou nantissements	8,7	8,4	-0,2
<b>Total des dettes financières non courantes :</b>	189,4	190,5	1,1
Faisant l'objet de garanties <sup>(1)</sup>	170,3	171,3	1,0
Faisant l'objet de nantissements	0,0	0	0,0
Sans garanties, cautions ou nantissements	19,2	19,3	0,1
<b>Capitaux propres part du Groupe hors résultat <sup>(2)</sup></b>	215,9	215,9	0,0
Capital Social	21,5	21,5	0,0
Réserves légales	1,7	1,7	0,0
Autres réserves (primes d'émission et réserves consolidées) <sup>(3)</sup>	192,7	192,7	0,0

<sup>(1)</sup> Les garanties principalement accordées sont des hypothèques, privilèges des prêteurs de derniers, nantissements de titres et parts sociales de filiales du Groupe.

<sup>(2)</sup> Ce poste ne tient pas compte des résultats intermédiaires du 1<sup>er</sup> janvier au 28 février 2017.

<sup>(3)</sup> Ce poste intègre le report à nouveau et le résultat N-1.

<i>ENDETTEMENT FINANCIER NET – Données consolidées en millions d'euros</i>	<i>31 décembre 2016</i>	<i>28 février 2017</i>	<i>Variation</i>
(A) Trésorerie	13,4	5,1	-8,3
(B) Equivalents de trésorerie	0,9	0,4	-0,5
(C) Titres de placement	0,0	0	0,0
<b>(D) Liquidités (A) + (B) + (C)</b>	14,2	5,5	-8,8(*)
<b>(E) Créances financières à court terme</b>	0,0	0	0,0
(F) Dettes bancaires à court terme	10,0	5,5	-4,5
(G) Part à moins d'un an des dettes à moyen et long terme	14,8	15,3	0,5
(H) Autres dettes financières à court terme	0,0	0	0,0
<b>(I) Dettes financières à court terme (F) + (G) + (H)</b>	24,8	20,8	-4,1
<b>(J) Endettement financier net à court terme (I) - (E) - (D)</b>	10,6	15,3	4,7
(K) Emprunts bancaires à plus d'un an	189,4	190,5	1,1
(L) Obligations émises	62,5	63,1	0,6
(M) Autres emprunts à plus d'1 an	0,0	0	0,0
<b>(N) Endettement financier net à moyen et long terme (K) + (L) + (M)</b>	251,9	253,6	1,7
<b>(O) Endettement financier net (J) + (N)</b>	262,5	268,9	6,4

(\*) la variation à la baisse de la position de trésorerie s'explique par le remboursement de l'encours d'une ligne corporate, et par l'imputation de travaux de développements en cours sur les fonds propres de la Société dans l'attente de la signature d'un financement corporate dédié (objectif signature 31/05/2017).

A la date du Prospectus, aucun changement significatif venant affecter le niveau des capitaux propres consolidés et des différents postes d'endettement présentés ci-dessus, n'est intervenu depuis le 28 février 2017.

### **3.3. Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission**

Les Chefs de File et Teneurs de Livre Associés ont rendu et/ou pourront rendre dans le futur diverses prestations de services bancaires, financiers, d'investissement, commerciaux ou autres à la Société ou aux sociétés du Groupe, à leurs actionnaires, leurs affiliés ou à leurs mandataires sociaux, dans le cadre desquels ils ont reçu ou pourront recevoir une rémunération.

Les Chefs de File et Teneurs de Livre Associés pourraient par ailleurs intervenir dans le cadre de financements bancaires que pourrait mettre en place la Société.

Crédit Agricole Corporate and Investment Bank appartient au groupe Crédit Agricole, comme PREDICA qui détient 20 % du capital et des droits de vote de Frey.

Il est précisé qu'en application d'un pacte d'actionnaires conclu le 30 avril 2013 et modifié par avenant en date du 15 mai 2014, la société PREDICA (représentée par Monsieur Hugues GRIMALDI) et Madame Magali CHESSE ont été désignées en tant que membres du Conseil d'administration Frey sur proposition de PREDICA

### **3.4. Raisons de l'émission et utilisation du produit**

Les fonds provenant de la présente émission permettront à la Société d'assurer la quote-part en fonds propres des financements de tout ou partie des projets en cours de lancement ou de ceux pouvant être concrétisés dans les prochains mois.

Ces fonds participeront au financement de l'acquisition de nouveaux actifs immobiliers en vue de la réalisation de l'objectif du Groupe d'atteindre à moyen terme un patrimoine géré de plus de 3 milliards d'euros, dont la moitié détenue en part du Groupe, tout en conservant un ratio LTV inférieur à 50%.

L'excédent du produit de l'émission permettra à la Société de disposer de ressources disponibles pour financer ses projets d'investissement non identifiés à ce jour.

Le produit de la présente émission permettra notamment à la Société de financer la quote-part de fonds propres nécessaire au financement des projets représentant un montant total d'investissement estimé à 203 M€ et dont les livraisons devraient intervenir sur les exercices 2018 et 2019. Le besoin d'apport en fonds propres par Frey pour ces projets serait de 62 M€, compte tenu de la création de valeur des projets en cours de développement et d'un objectif de ratio LTV cible de 50%.

## **4. INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE OFFERTES ET ADMISES À LA NÉGOCIATION SUR LE MARCHÉ RÉGLEMENTÉ D'EURONEXT PARIS**

### **4.1. Nature, catégorie et jouissance des valeurs mobilières offertes et admises à la négociation**

Les actions nouvelles émises dans le cadre de l'augmentation de capital sont des actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société. Elles porteront jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2016 et donneront droit, à compter de leur émission, au dividende qui sera proposé au vote à la prochaine assemblée générale des actionnaires qui devrait se tenir le 23 juin 2017.

Les actions nouvelles seront admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris à compter du 12 mai 2017. Elles seront immédiatement assimilées aux actions existantes de la Société, déjà négociées sur Euronext Paris et négociables, à compter de cette date, sur la même ligne de cotation que ces actions sous le même code ISIN.

**Libellé pour les actions :** FREY

**Code ISIN :** FR0010588079

**Mnémonique :** FREY

**Compartiment :** Compartiment B

**Secteur d'activité :** Investissement Immobilier

**Classification ICB :** 8630

### **4.2. Droit applicable et tribunaux compétents**

Les actions nouvelles sont émises dans le cadre de la législation française et les tribunaux compétents en cas de litige sont ceux du siège social de la Société lorsque la Société est défenderesse et sont désignés en fonction de la nature des litiges, sauf disposition contraire du Code de procédure civile.

### **4.3. Forme et mode d'inscription en compte des actions**

Les actions nouvelles pourront revêtir la forme nominative ou au porteur, au choix des souscripteurs.

Conformément à l'article L. 211-3 du Code monétaire et financier, elles seront obligatoirement inscrites en compte-titres tenu, selon le cas, par la Société ou un intermédiaire habilité.

En conséquence, les droits des titulaires seront représentés par une inscription sur un compte-titres ouvert à leur nom dans les livres :

- de Société Générale Securities Services, 32, rue du champ de tir, 44312 Nantes, mandaté par la Société, pour les actions conservées sous la forme nominative pure ;
- d'un intermédiaire habilité de leur choix et de Société Générale Securities Services, 32, rue du champ de tir, 44312 Nantes, mandaté par la Société, pour les actions conservées sous la forme nominative administrée ;
- d'un intermédiaire habilité de leur choix pour les actions conservées sous la forme au porteur.

Conformément aux articles L. 211-15 et L. 211-17 du Code monétaire et financier, les actions se transmettent par virement de compte à compte et le transfert de propriété des actions nouvelles résultera de leur inscription au compte-titres de l'acquéreur.

Les actions nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France qui assurera la compensation des actions entre teneurs de compte-conservateurs. Elles feront également l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear Bank S.À./N.V.

Selon le calendrier indicatif de l'augmentation de capital, il est prévu que les actions nouvelles soient inscrites en compte-titres et négociables le 12 mai 2017.

### **4.4. Devise d'émission**

L'émission des actions nouvelles est réalisée en euro.

### **4.5. Droits attachés aux actions nouvelles**

Les actions nouvelles seront, dès leur création, soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société et aux lois et réglementations en vigueur. En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux actions nouvelles sont décrits ci-après.

#### **Droit à dividendes – Droit de participation aux bénéfices de l'Emetteur**

Les actions nouvelles émises donneront droit aux dividendes dans les conditions décrites au paragraphe 4.1 de la Note d'Opération.

Les actionnaires de la Société ont droit aux bénéfices dans les conditions définies par les articles L. 232-10 et suivants du Code de commerce.



L'assemblée générale, statuant sur les comptes de l'exercice, peut accorder un dividende à l'ensemble des actionnaires (article L. 232-12 du Code de commerce).

Il peut également être distribué des acomptes sur dividendes avant l'approbation des comptes de l'exercice (article L. 232-12 du Code de commerce).

L'assemblée générale peut proposer à tous les actionnaires, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende, soit en numéraire, soit en actions émises par la Société (articles L. 232-18 et suivants du Code de commerce).

La mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice.

Toutes actions contre la Société en vue du paiement des dividendes dus au titre des actions seront prescrites à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur date d'exigibilité. Par ailleurs, les dividendes seront également prescrits au profit de l'Etat à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur date d'exigibilité.

Les dividendes versés à des non-résidents sont en principe soumis à une retenue à la source (voir paragraphe 4.11 ci-après).

### **Droit de vote**

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix (article L. 225-122 du Code de commerce).

La faculté de bénéficier d'un droit de vote double pour les actionnaires dont les titres sont inscrits au nominatif depuis un temps déterminé conformément à l'article L. 225-123 du Code de commerce, est expressément exclue aux termes de l'article 11 des statuts de la Société depuis l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 27 juin 2014.

### **Franchissements de seuils légaux et statutaires**

Toute personne, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder, directement ou indirectement, par l'intermédiaire de sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de Commerce, un nombre d'actions représentant plus de l'un quelconque des seuils légaux visés à l'article L.233-7 du Code de Commerce, est tenue de déclarer tout franchissement de ces seuils dans les délais, conditions et selon les modalités prévus par les articles L.233-7 et suivants du Code de Commerce.

En outre, toute personne, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir, directement ou indirectement, par l'intermédiaire de sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, une fraction du capital ou des droits de vote de la Société égale à 2% ou tout multiple de ce pourcentage devra, en application de l'article 10 des statuts de FREY, en informer la Société dans les conditions et selon les modalités précisées aux articles L.233-7 et suivants du Code de commerce.

A défaut d'avoir été déclarées dans les conditions ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la régularisation de la notification. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant. Conformément aux stipulations du paragraphe VI de l'article L.233-7 du Code de Commerce, et par exception aux deux premiers alinéas de l'article L.233-14 du Code de Commerce, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée seront privées du droit de vote si le défaut de déclaration est constaté et consigné dans un procès-verbal de l'assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs actionnaires détenant 5% du capital ou des droits de vote de la Société.

### **Forme des actions**

Les actions, entièrement libérées, sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

Toutefois, les statuts de la Société prévoient que tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou indirectement (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce), un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (un **Actionnaire Concerné**) devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif.

Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le troisième jour ouvré précédant la date de toute assemblée générale des actionnaires de la Société, verrait les droits de vote qu'il détient, directement ou indirectement (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce), plafonnés, lors de l'assemblée générale concernée, au dixième du nombre d'actions qu'il détient. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'il détient, directement ou indirectement (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce), lors de la plus prochaine assemblée générale des actionnaires, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou indirectement (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce), sous la forme nominative, au plus tard le troisième jour ouvré précédant cette assemblée générale.

### **Droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie**

Les actions comportent un droit préférentiel de souscription aux augmentations de capital. Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital immédiate ou à terme. Pendant la durée de la souscription, ce droit est négociable lorsqu'il est détaché d'actions elles-mêmes négociables. Dans le cas contraire, il est cessible dans les mêmes conditions que l'action elle-même. Les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription (articles L. 225-132 et L. 228-91 à L. 228-93 du Code de commerce).

L'assemblée générale qui décide ou autorise une augmentation de capital immédiate ou à terme peut supprimer le droit préférentiel de souscription pour la totalité de l'augmentation de capital ou pour une ou plusieurs tranches de cette augmentation et peut prévoir ou autoriser un délai de priorité de souscription en faveur des actionnaires (article L. 225-135 du Code de commerce).

L'émission sans droit préférentiel de souscription peut être réalisée, soit par offre au public, soit dans la limite de 20% du capital social par an, par une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier (offre à des investisseurs qualifiés, cercle restreint d'investisseurs agissant pour compte propre) et le prix d'émission est au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5% (articles L. 225-136 1° 1<sup>er</sup> alinéa et 3° et R. 225-119 du Code de commerce). Toutefois, dans la limite de 10% du capital social par an, l'assemblée générale peut autoriser le Conseil d'Administration à fixer le prix d'émission selon des modalités qu'elle détermine (article L. 225-136 1° 2<sup>ème</sup> alinéa du Code de commerce).

L'assemblée générale peut également supprimer le droit préférentiel de souscription lorsque la Société procède à une augmentation de capital :

- réservée à une ou plusieurs personnes nommément désignées ou à des catégories de personnes répondant à des caractéristiques qu'elle fixe. Le prix d'émission ou les conditions de fixation de ce prix sont déterminés par l'assemblée générale extraordinaire sur rapport du Conseil d'Administration et sur rapport spécial du commissaire aux comptes (article L. 225-138 du Code de commerce),
- à l'effet de rémunérer des titres financiers apportés à une offre publique d'échange sur des titres financiers d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé d'un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou membre de l'Organisation de coopération et de développement économique. Dans ce cas les commissaires aux comptes doivent se prononcer sur les conditions et conséquences de l'émission (article L. 225-148 du Code de commerce).

Par ailleurs, l'assemblée générale peut décider de procéder à une augmentation de capital :

- en vue de rémunérer des apports en nature. La valeur des apports est soumise à l'appréciation d'un ou plusieurs commissaires aux apports. L'assemblée générale peut déléguer au Conseil d'Administration les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à une augmentation de capital, dans la limite de 10% du capital social, en vue de rémunérer des apports en nature constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (article L. 225-147 du Code de commerce),
- réservée aux adhérents (salariés de la Société ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce) d'un plan d'épargne d'entreprise (article L. 225-138-1 du Code de commerce). Le prix de souscription ne peut être inférieur de plus de 20% à la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la souscription (article L. 3332-19 du Code du travail),
- par voie d'attribution gratuite d'actions aux membres du personnel salarié de la Société ou de sociétés du groupe auquel elle appartient, de certaines catégories d'entre eux, ou de leurs mandataires sociaux, dans la limite de 10% du capital social de la Société (articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce).

Enfin, la Société peut attribuer des options de souscriptions d'actions aux membres du personnel salarié de la Société ou de sociétés du groupe auquel elle appartient, de certaines catégories d'entre eux, ou de leurs mandataires sociaux, dans la limite du tiers du capital social de la Société (articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce).

### **Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation**

Le partage des capitaux propres subsistant après remboursement du nominal des actions ou des parts sociales est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation au capital social (article L. 237-29 du Code de commerce).

### **Clauses de rachat - clauses de conversion**

Les statuts ne prévoient pas de clause de rachat particulière ou de conversion des actions.

### **Identification des détenteurs de titres**

La Société est en droit de demander à tout moment, contre rémunération à sa charge, au dépositaire central qui assure la tenue du compte émission de ses titres de capital, selon le cas, le nom ou la dénomination, la nationalité, l'année de naissance ou l'année de constitution et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires ainsi que la quantité de titres de capital détenue par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont lesdits titres peuvent être frappés.

La Société, au vu de la liste transmise par le dépositaire central, a la faculté de demander, soit par l'entremise de ce dépositaire central soit directement, dans les mêmes conditions et sous peine des sanctions, aux personnes figurant sur cette liste et dont la Société estime qu'elles pourraient être inscrites pour compte de tiers l'identité des propriétaires des titres ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux.

Aussi longtemps que la Société estime que certains détenteurs dont l'identité lui a été communiquée le sont pour le compte de tiers propriétaires des titres, elle est en droit de demander à ces détenteurs de révéler l'identité des propriétaires de ces titres, ainsi que la quantité de titres détenus par chacun d'eux (articles L. 228-2 et suivants du Code de commerce).

## 4.6. Autorisations

### 4.6.1. Délégation de compétence de l'Assemblée générale des actionnaires de la Société

L'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 10 juin 2015 a décidé, aux termes de sa 9<sup>ème</sup> résolution, de déléguer sa compétence au Conseil d'administration en vue d'augmenter le capital, dans la limite d'un montant maximal nominal de 20 000 000 euros, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires dans les conditions ci-après :

« **Neuvième résolution** (Délégation de compétence 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 toutes 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)

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et statuant conformément aux dispositions des articles L.225-129-2 et suivants du Code de commerce et des articles L.228-91 et suivants du Code de commerce :

1. délègue au Conseil d'administration la compétence de décider, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, une ou plusieurs augmentations de capital :

(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 ;

2. décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital immédiate et/ou à terme visées au paragraphe 1<sup>a</sup>) ci-dessus, ne pourra 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 ;

3. décide que le montant total des augmentations de capital résultant de l'incorporation des réserves, primes et bénéfices visées au paragraphe 1<sup>b</sup>) 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 2<sup>o</sup>), ne pourra être supérieur au montant des comptes de réserves, primes ou bénéfices existant lors de l'augmentation de capital ;

4. décide que 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 10<sup>ème</sup>, 11<sup>ème</sup>, 12<sup>ème</sup>, 13<sup>ème</sup>, 14<sup>ème</sup>, 15<sup>ème</sup>, 16<sup>ème</sup> et 18<sup>ème</sup> résolutions 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 ;

5. décide, en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation dans le cadre des émissions visées au paragraphe 1<sup>a</sup>) ci-dessus, que :

(i) les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution ;

(ii) le Conseil d'administration pourra, 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 ;

(iii) 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 sera pas réalisée si le montant des souscriptions recueillies n'atteint pas au moins les trois quarts de l'augmentation décidée.

6. en cas d'usage par le Conseil d'administration de la délégation prévue au paragraphe 1<sup>b</sup>) ci-dessus, l'assemblée générale décide, conformément aux dispositions de l'article L.225-130 du Code de commerce, que les droits formant rompus ne seront pas négociables et que les titres financiers correspondants seront vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation ;

7. décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :

(i) arrêter les dates, les conditions et les modalités de toute émission ainsi que la forme et les caractéristiques des actions ordinaires et/ou valeurs mobilières à émettre, avec ou sans prime, et en particulier :

– fixer le montant de la ou des émissions qui seront réalisées en vertu de la présente délégation, arrêter notamment le prix d'émission et de souscription des actions ordinaires et/ou valeurs mobilières, les délais, modalités et

conditions de souscription, de libération, de délivrance et de jouissance des titres financiers, dans les limites légales ou réglementaires en vigueur ;

– fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créance à émettre, déterminer notamment leurs modalités de conversion, d'échange, de remboursement, y compris par remise d'actifs de la société tels que des valeurs mobilières déjà émises par la société ;

– déterminer, dans les conditions légales, les modalités d'ajustement des conditions d'accès à terme au capital des valeurs mobilières et/ou titres financiers à émettre ;

– suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;

(ii) en cas d'émission de titres de créance :

– déterminer la nature et arrêter les caractéristiques de ces titres, notamment la valeur nominale et la date de jouissance, le prix d'émission, le taux d'intérêt, le prix de remboursement fixe ou variable, et la prime de remboursement si elle est prévue et, en particulier décider de leur caractère subordonné ou non (la subordination pouvant concerner le capital principal et/ou les intérêts de ces titres), déterminer leur rang de subordination, leur taux d'intérêt (fixe et/ou variable), leur durée (qui pourra être déterminée ou indéterminée) et prévoir, le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, la possibilité de réduire ou d'augmenter le nominal des titres et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement (y compris de remboursement par remise d'actifs de la société) ;

– modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, leurs modalités, dans le respect des formalités applicables ;

– procéder auxdites émissions dans la limite ci-dessus fixée, en déterminer la date, la nature, les montants et la monnaie d'émission ;

(iii) procéder auxdites émissions dans la limite ci-dessus fixée, en déterminer la date, la nature, les montants et la monnaie d'émission ;

(iv) recueillir les souscriptions et les versements correspondants, arrêter le montant des créances devant faire l'objet d'une compensation, et constater la réalisation des augmentations de capital à concurrence du montant des actions qui seront souscrites ;

(v) procéder à toutes imputations sur les primes et notamment celles des frais entraînés par la réalisation des émissions et, le cas échéant, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation de capital ;

(vi) fixer et procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;

(vii) constater la réalisation des augmentations de capital résultant de toute émission réalisée en application de la présente délégation et procéder à la modification corrélative des statuts.

En outre, et plus généralement, le Conseil d'administration pourra prendre toutes mesures utiles, conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, et faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission des actions, droits et valeurs mobilières ainsi émis aux négociations sur Euronext à Paris ou, le cas échéant, tout autre marché.

8. **décide** que la présente délégation de compétence, qui prive 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 du 24 juin 2013 aux termes de sa 12<sup>ème</sup> résolution, est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la décision de la présente assemblée. »

#### **4.6.2. Conseil d'administration faisant usage de la délégation de compétence**

En vertu de la délégation de compétence qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 10 juin 2015 (9<sup>ème</sup> résolution), le Conseil d'administration de la Société, dans sa séance du 9 mars 2017, a décidé (i) à l'unanimité, d'augmenter le capital social, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un montant global brut maximum (nominal et prime d'émission) de 100 000 000 euros, par émission et admission sur Euronext Paris d'un nombre maximum de 3 508 771 actions nouvelles de 2,50 euros de valeur nominale chacune, émises à prix unitaire compris entre un minimum de 27,00 euros et un maximum de 28,50 euros et (ii) de donner tous pouvoirs au Président Directeur Général aux fins d'en fixer les modalités définitives et procéder à la réalisation de celle-ci.

#### **4.6.3. Président Directeur Général faisant usage de la subdélégation du Conseil d'administration**

En vertu de la subdélégation de compétence qui lui a été consentie par le Conseil d'administration du 9 mars 2017 sur usage de la délégation de compétence de l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 10 juin 2015 (9<sup>ème</sup> résolution), le Président Directeur Général a décidé le 11 avril 2017 de procéder à une augmentation de capital d'un montant nominal de 99 928 125 euros par émission de 3 506 250 actions nouvelles, de 2,50 euros de nominal chacune, avec maintien du droit préférentiel de souscription à raison de 11 actions nouvelles pour 27 actions existantes, à souscrire et à libérer en numéraire pour un prix unitaire de souscription de 28,50 euros, et a déterminé les modalités de l'émission des actions nouvelles telles qu'elles sont décrites dans le Prospectus.

### **4.7. Date prévue d'émission des actions nouvelles**

La date prévue pour l'émission des actions nouvelles est le 12 mai 2017.

#### **4.8. Restrictions à la libre négociabilité des actions nouvelles**

Aucune clause statutaire ne limite la libre négociation des actions composant le capital de la Société.

#### **4.9. Réglementation française en matière d'offres publiques**

La Société est soumise aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France relatives aux offres publiques obligatoires, aux offres publiques de retrait et au retrait obligatoire.

##### **4.9.1. Offre publique obligatoire**

L'article L. 433-3 du Code monétaire et financier et les articles 234-1 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers prévoient les conditions de dépôt obligatoire d'une offre publique visant la totalité des titres de capital et des titres donnant accès au capital ou aux droits de vote d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

##### **4.9.2. Offre publique de retrait et retrait obligatoire**

L'article L. 433-4 du Code monétaire et financier et les articles 236-1 et suivants (offre publique de retrait), 237-1 et suivants (retrait obligatoire à l'issue d'une offre publique de retrait) et 237-14 et suivants (retrait obligatoire à l'issue de toute offre publique) du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers prévoient les conditions de dépôt d'une offre publique de retrait et de mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire des actionnaires minoritaires d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

#### **4.10. Offres publiques d'acquisition lancées par des tiers sur le capital de l'Emetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours**

Aucune offre publique d'acquisition émanant de tiers n'a été lancée sur le capital de la Société durant le dernier exercice et l'exercice en cours.

#### **4.11. Fiscalité des dividendes reçus par les actionnaires**

La présente section constitue un résumé du régime fiscal qui est susceptible de s'appliquer en matière d'imposition des dividendes versés par la Société, en l'état actuel de la législation fiscale française et sous réserve de l'application éventuelle des conventions fiscales internationales. Les règles dont il est fait mention ci-après sont susceptibles d'être affectées par d'éventuelles modifications législatives ou réglementaires (assorties le cas échéant d'un effet rétroactif), par un changement de leur interprétation par l'administration fiscale française ou par une modification des conventions fiscales internationales. En tout état de cause, ces informations n'ont pas vocation à constituer une analyse complète de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer aux actionnaires. Ceux-ci doivent s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

##### **4.11.1. Actionnaires dont la résidence fiscale est située en France**

La présente sous-section décrit le régime fiscal susceptible de s'appliquer en matière de fiscalité des dividendes versés par la Société aux résidents fiscaux de France. Ces informations n'ont pas vocation à constituer une analyse complète de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer aux actionnaires résidents fiscaux de France. Ceux-ci doivent s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

###### **a) Actionnaires personnes physiques dont la résidence fiscale est située en France**

Les paragraphes suivants décrivent le régime fiscal susceptible de s'appliquer en matière de fiscalité des dividendes versés par la Société aux personnes physiques, résidents fiscaux de France, détenant les actions de la Société dans le cadre de leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à ce type d'opérations.

###### *Prélèvement forfaitaire non libératoire*

En application de l'article 117 quater du Code général des impôts (le « CGI »), les dividendes versés aux personnes physiques domiciliées en France sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de l'impôt sur le revenu de 21% assis sur le montant brut des revenus distribués, sous réserve de certaines exceptions.

Ce prélèvement forfaitaire non libératoire est effectué par l'établissement payeur des dividendes s'il est établi en France.

S'il est établi hors de France, les dividendes versés par la Société sont déclarés et le prélèvement correspondant payé, dans les 15 premiers jours du mois qui suit celui du paiement des dividendes, soit par le contribuable lui-même, soit par l'établissement payeur, lorsqu'il est établi dans un Etat membre de l'Union européenne, ou en Islande, en Norvège ou au Liechtenstein, et qu'il a été mandaté à cet effet par le contribuable.

Ce prélèvement forfaitaire non libératoire constitue un acompte d'impôt sur le revenu et s'impute sur l'impôt sur le revenu (revenu comprenant notamment ces dividendes) dû au titre de l'année au cours de laquelle il est opéré, l'excédent éventuel étant restitué.

###### *Prélèvements sociaux*

Le montant brut des dividendes distribués par la Société est également soumis aux prélèvements sociaux au taux global de 15,5%, répartis comme suit :

- La contribution sociale généralisée au taux de 8,2% ;
- La contribution pour le remboursement de la dette sociale, au taux de 0,5% ;
- Le prélèvement social au taux de 4,5% ;
- La contribution additionnelle au prélèvement social au taux de 0,3% ; et
- Le prélèvement de solidarité prévu à l'article L. 136-6 du Code de la sécurité sociale, au taux de 2%.

Ces prélèvements sociaux sont effectués de la même manière que le prélèvement forfaitaire non libératoire de 21%.

#### *Impôt sur le revenu*

Les dividendes reçus sont compris dans le revenu imposable soumis à l'impôt sur le revenu. Il convient toutefois de distinguer leur origine pour savoir s'ils bénéficient de l'abattement de 40% prévu à l'article 158 du CGI; s'ils sont prélevés sur du résultat imposable, ils bénéficient dudit abattement; en revanche, les dividendes prélevés sur du résultat exonéré attaché au régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC), tel que prévu aux articles 208 C et suivants du CGI, sont exclus de cet abattement.

#### *Cas particulier: versement dans un ETNC*

En application de l'article 119 bis 2 du CGI, s'ils sont payés hors de France dans un Etat ou territoire non-coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI (« ETNC »), les dividendes versés par la Société font en principe l'objet d'une retenue à la source de 75% du montant brut des revenus distribués. La liste des ETNC est publiée par arrêté ministériel et mise à jour annuellement.

#### b) Actionnaires personnes morales dont la résidence fiscale est située en France

Les dividendes versés par la Société aux personnes morales résidentes de France et passibles de l'impôt sur les sociétés sont soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions suivantes.

Si les dividendes sont prélevés sur un résultat imposable, ils sont compris dans le résultat imposable mais peuvent bénéficier, sous certaines conditions tenant notamment lieu à une détention minimale de 5% du capital de la Société versante, de l'exonération prévue aux articles 145 et 216 du CGI. S'ils sont prélevés sur du résultat exonéré attaché au régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC), ils sont systématiquement imposables.

#### *Cas particulier: versement dans un ETNC*

Si les dividendes versés par la Société sont payés hors de France dans un ETNC (cf ci-avant), les dividendes distribués par la Société font en principe l'objet d'une retenue à la source au taux de 75%.

### **4.11.2. Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France**

La présente sous-section décrit le régime fiscal susceptible de s'appliquer en matière de retenue à la source sur les dividendes versés par la Société aux actionnaires, personnes physiques ou morales, qui ne sont pas résidents fiscaux de France. Ces informations n'ont pas vocation à constituer une analyse complète de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer aux actionnaires non résidents fiscaux de France. Ceux-ci doivent s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

Les dividendes distribués par la Société font, en principe, l'objet d'une retenue à la source, prélevée par l'établissement payeur des dividendes, lorsque le domicile fiscal ou le siège du bénéficiaire est situé hors de France. Le taux de cette retenue à la source est fixé à

- (i) 21% lorsque le bénéficiaire est une personne physique dont le domicile fiscal est situé dans un État membre de l'Union européenne ou en Islande, en Norvège ou au Liechtenstein,
- (ii) 15% lorsque le bénéficiaire est un organisme sans but lucratif qui a son siège dans un État membre de l'Union européenne ou en Islande, en Norvège ou au Liechtenstein et qui serait imposé, s'il avait son siège en France, dans les conditions prévues au 5 de l'article 206 du CGI telles qu'interprétées par la doctrine administrative (Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts BOI-IS-CHAMP-10-50-10-40-20130325) et à
- (iii) 30% dans les autres cas.

Toutefois, s'ils sont payés hors de France dans un ETNC (cf ci-avant), les dividendes distribués par la Société font en principe l'objet d'une retenue à la source au taux de 75%.

La retenue à la source peut être réduite, voire supprimée, en vertu notamment

- (i) de l'article 119 ter du CGI applicable sous certaines conditions aux actionnaires personnes morales ayant leur siège de direction effective dans un Etat de l'Union européenne telles qu'interprétées par le Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts BOI-RPPM-RCM-30-30-20-10-20120912,
- (ii) de la doctrine administrative dans les cas et sous les conditions prévues par le Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts BOI-RPPM-RCM-30-30-20-40-20120912 qui concerne les sociétés ou autres organismes qui remplissent les conditions auxquelles est subordonnée l'application du régime des sociétés mères et filiales prévu aux articles 145 et 216 du CGI et qui ont leur siège de direction effective soit dans un État membre de l'Union européenne ou en Islande, en Norvège ou au Liechtenstein et qui ne peuvent imputer la retenue à la source française dans leur Etat de résidence,
- (iii) des conventions fiscales internationales applicables le cas échéant,.

Les investisseurs concernés sont invités à consulter leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer l'application de ces dispositions à leur cas particulier, qui peut dépendre de l'origine des dividendes, selon qu'ils sont prélevés sur du résultat imposable ou sur du résultat exonéré attaché au régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC)

Les actionnaires sont également invités à se renseigner sur les modalités pratiques d'application des conventions fiscales internationales telles que notamment prévues par le Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts BOI-INT-DG-20-20-20-20120912 relatif à la procédure dite « normale » ou dite « simplifiée » de réduction ou d'exonération de la retenue à la source s'il y ont droit. Les non-résidents fiscaux français doivent également se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence, telle qu'éventuellement modifiée par la convention fiscale internationale signée entre la France et cet État.

## **5. CONDITIONS DE L'OFFRE**

### **5.1. Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription**

#### **5.1.1. Conditions de l'offre**

L'augmentation du capital de la Société sera réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, à raison de 11 actions nouvelles pour 27 actions existantes d'une valeur nominale de 2,50 euros chacune.

Chaque actionnaire recevra le 19 avril 2017 un droit préférentiel de souscription par action enregistrée comptablement sur son compte-titres à l'issue de la journée comptable du 18 avril 2017. Les droits préférentiels de souscription seront négociables sur Euronext Paris à compter du 19 avril 2017 jusqu'au 28 avril 2017, et exerçables à compter du 21 avril 2017 jusqu'au 3 mai 2017.

27 droits préférentiels de souscription donneront droit de souscrire 11 actions nouvelles de 2,50 euros de valeur nominale chacune.

Les droits préférentiels de souscription non exercés seront caducs de plein droit à la clôture de la période de souscription, soit le 3 mai 2017 à la clôture de la séance de bourse.

#### Préservation des droits des bénéficiaires d'OPIRNANE et d'actions gratuites :

Les droits des porteurs d'OPIRNANE émises par la Société (voir page 140 du Document de Référence) et des titulaires d'actions gratuites (voir pages 171 du Document de Référence) seront préservés conformément aux dispositions légales et réglementaires et aux stipulations de leurs modalités ou plans respectifs.

#### **5.1.2. Montant de l'émission**

Le montant brut total de l'émission, prime d'émission incluse, s'élève à 99 928 125 euros (dont 8 765 625 euros de nominal et 91 162 500 euros de prime d'émission) correspondant au produit du nombre d'actions nouvelles à émettre, soit 3 506 250 actions nouvelles, multiplié par le prix de souscription d'une action nouvelle, soit 28,50 euros (constitué de 2,50 euros de nominal et 26,00 euros de prime d'émission).

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-134 du Code de commerce et aux termes de la 9<sup>ème</sup> résolution approuvée par l'Assemblée générale du 10 juin 2015 et de la décision du Conseil d'administration en date du 9 mars 2017, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration ou le Président Directeur Général, agissant sur délégation du Conseil d'administration pourra utiliser, alternativement ou cumulativement, dans des proportions qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après : (i) limiter le montant de l'augmentation de capital au montant des souscriptions recueillies sous la condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'émission décidée ; (ii) répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits ; (iii) ou offrir au public tout ou partie des titres émis non souscrits.

Il est toutefois rappelé que la présente émission fait l'objet d'engagements de souscription qui couvrent 100 % du montant de l'augmentation de capital, dans les conditions décrites à la section 5.2.2 de la Note d'Opération.

#### **5.1.3. Période et procédure de souscription**

##### **a) Période de souscription**

La période de souscription des actions nouvelles, par exercice des droits préférentiels de souscription, sera ouverte du 21 avril 2017 au 3 mai 2017 inclus.

##### **b) Période de négociation des droits préférentiels de souscription**

La période de négociation des droits préférentiels de souscription sera ouverte du 19 avril 2017 au 28 avril 2017 inclus.

##### **c) Droit préférentiel de souscription**

#### Souscription à titre irréductible

La souscription des actions nouvelles sera réservée, par préférence :

- aux titulaires d'actions existantes enregistrées comptablement sur leur compte-titres à l'issue de la journée comptable du 18 avril 2017 qui se verront attribuer des droits préférentiels de souscription le 19 avril 2017 ;
- aux cessionnaires des droits préférentiels de souscription.

Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre irréductible à raison de 11 actions nouvelles pour 27 actions existantes possédées. 27 droits préférentiels de souscription permettront de souscrire 11 actions nouvelles au prix de 28,50 euros par action, sans qu'il soit tenu compte des fractions.

Les droits préférentiels de souscription ne pourront être exercés qu'à concurrence d'un nombre de droits préférentiels de souscription permettant la souscription d'un nombre entier d'actions nouvelles. Les actionnaires ou cessionnaires de leurs droits qui ne posséderaient pas, au titre de la souscription à titre irréductible, un nombre suffisant de droits préférentiels de souscription pour obtenir un nombre entier d'actions nouvelles devront faire leur affaire de l'acquisition sur le marché du nombre de droits préférentiels de souscription nécessaires à la souscription d'un nombre entier d'actions nouvelles de la Société, la Société ne reconnaissant qu'un seul propriétaire pour chaque action.

Les droits préférentiels de souscription formant rompus pourront être mis en vente sur Euronext Paris pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription.

#### **Souscription à titre réductible**

En même temps qu'ils déposeront leurs souscriptions à titre irréductible, les actionnaires ou les cessionnaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre réductible le nombre d'actions nouvelles qu'ils souhaiteront, en sus du nombre d'actions nouvelles résultant de l'exercice de leurs droits préférentiels de souscription à titre irréductible.

Seules les actions nouvelles éventuellement non absorbées par les souscriptions à titre irréductible seront réparties et attribuées aux souscriptions à titre réductible. Les ordres de souscription à titre réductible seront servis dans la limite de leurs demandes et au prorata du nombre d'actions existantes dont les droits auront été utilisés à l'appui de leur souscription à titre irréductible, sans qu'il puisse en résulter une attribution de fraction d'action nouvelle.

Au cas où un même souscripteur présenterait plusieurs souscriptions distinctes, le nombre d'actions nouvelles lui revenant à titre réductible ne sera calculé sur l'ensemble de ses droits préférentiels de souscription que s'il en fait expressément la demande spéciale par écrit, au plus tard le jour de la clôture de la souscription. Cette demande devra être jointe à l'une des souscriptions et donner toutes les indications utiles au regroupement des droits, en précisant le nombre de souscriptions établies ainsi que les intermédiaires habilités auprès desquels ces souscriptions auront été déposées.

Les souscriptions au nom de souscripteurs distincts ne peuvent être regroupées pour obtenir des Actions Nouvelles à titre réductible.

Un avis diffusé par Euronext Paris fera connaître le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible (voir section 5.1.9 de la Note d'Opération).

#### **Valeurs théoriques du droit préférentiel de souscription et de l'action FREY ex-droit**

Sur la base du cours de clôture de l'action FREY le 12 avril 2017, soit 25,39 euro :

- Le prix d'émission des actions nouvelles de 28,50 euros fait apparaître une prime de 12,25% par rapport au cours de bourse,
- La valeur théorique du droit préférentiel de souscription est considérée comme nulle,
- La valeur théorique de l'action ex-droit serait donc inchangée par rapport à la valeur de l'action avant détachement du droit préférentiel de souscription.

Ces valeurs ne préjugent ni de la valeur du droit préférentiel de souscription pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription ni de la valeur de l'action ex-droit, ni des décotes, telles qu'elles seront constatées sur le marché.

#### **d) Procédure d'exercice du droit préférentiel de souscription**

Les droits préférentiels de souscription seront détachés le 19 avril 2017 et négociables sur Euronext Paris jusqu'à la clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, soit jusqu'au 28 avril 2017 inclus, sous le code ISIN FR0013251634, dans les mêmes conditions que les Actions.

Pour exercer leurs droits préférentiels de souscription, les titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier habilité à tout moment entre le 21 avril 2017 et le 3 mai 2017 inclus et payer le prix de souscription correspondant (voir paragraphe 5.1.8 ci-après).

Conformément à la loi, le droit préférentiel de souscription sera négociable pendant la durée de la période de négociation des droits préférentiels de souscription mentionnée au présent paragraphe, dans les mêmes conditions que les actions existantes.

Le cédant du droit préférentiel de souscription s'en trouvera dessaisi au profit du cessionnaire qui, pour l'exercice du droit préférentiel de souscription ainsi acquis, se trouvera purement et simplement substitué dans tous les droits et obligations du propriétaire de l'action existante.



Le droit préférentiel de souscription devra être exercé par ses bénéficiaires, sous peine de déchéance, avant l'expiration de la période de souscription. Ainsi, les droits préférentiels de souscription non exercés à la clôture de la période de souscription seront caducs de plein droit.

#### e) Droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues par la Société

En application de l'article L. 225-206 du Code de commerce, la Société ne peut souscrire à ses propres actions. Les droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues de la Société seront cédés sur le marché avant la fin de la période de négociation des droits préférentiels de souscription dans les conditions de l'article L. 225-210 du Code de commerce.

#### f) Calendrier indicatif de l'augmentation de capital

13 avril	Visa de l'AMF sur le Prospectus.
13 avril	Signature du contrat de direction
14 avril	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société décrivant les principales caractéristiques de l'augmentation de capital et les modalités de mise à disposition du Prospectus.
18 avril	Diffusion par Euronext de l'avis d'émission relatif à l'augmentation de capital et annonçant la cotation des droits préférentiels de souscription.
19 avril	Publication au Bulletin des annonces légales obligatoires de l'avis relatif à l'information des titulaires d'OPIRNANE sur les termes de l'opération.
19 avril	Détachement des droits préférentiels de souscription Ouverture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris.
21 avril	Ouverture de la période de souscription de l'augmentation de capital.
28 avril	Clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription
3 mai	Clôture de la période de souscription de l'augmentation de capital.
10 mai	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions. Diffusion par Euronext de l'avis d'admission des actions nouvelles indiquant le montant définitif de l'augmentation de capital et indiquant le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible.
12 mai	Émission des actions nouvelles Règlement-livraison de l'augmentation de capital. Admission des actions nouvelles aux négociations sur Euronext Paris.

Le public sera informé de toute modification du calendrier indicatif ci-dessus au moyen d'un communiqué diffusé par la Société et mis en ligne sur son site Internet et d'un avis diffusé par Euronext Paris.

##### 5.1.4. Révocation/Suspension de l'offre

L'émission des actions nouvelles ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie. La présente augmentation de capital pourrait ne pas être réalisée et les souscriptions pourraient être rétroactivement annulées si le montant des souscriptions reçues représentait moins des trois-quarts de l'émission décidée (voir paragraphes 5.1.2 et 5.4.3).

Toutefois, la présente émission fait l'objet d'engagements de souscription de la part de certains actionnaires de la Société et de nouveaux investisseurs cessionnaires de droits préférentiels de souscription, à hauteur de 100% de l'augmentation de capital dans les conditions décrites à la section 5.2.2 de la Note d'Opération.

##### 5.1.5. Réduction de la souscription

L'émission est réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription. Les actionnaires ou cessionnaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre irréductible à raison de 11 actions nouvelles pour 27 actions existantes (voir paragraphe 5.1.3) sans que leurs ordres puissent être réduits.

Les actionnaires ou cessionnaires des droits préférentiels de souscription pourront également souscrire à titre réductible. Les conditions de souscription à titre réductible des actions non souscrites à titre irréductible et les modalités de réduction sont précisées aux paragraphes 5.1.3 ci-dessus.

Les intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance ou de quiconque entendrait passer un ordre d'achat de plus de 5% sont présentées au paragraphe 5.2.2.

### **5.1.6. Montant minimum et/ou maximum d'une souscription**

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et à titre réductible, le minimum de souscription est de 11 actions nouvelles nécessitant l'exercice de 27 droits préférentiels de souscription, il n'y a pas de maximum de souscription (voir paragraphe 5.1.3).

### **5.1.7. Révocation des ordres de souscription**

Les ordres de souscription sont irrévocables.

### **5.1.8. Versement des fonds et modalités de délivrance des actions**

Les souscriptions des actions et les versements des fonds par les souscripteurs, dont les actions sont inscrites sous la forme nominative administrée ou au porteur, seront reçus jusqu'au 3 mai 2017 inclus auprès de leur intermédiaire habilité agissant en leur nom et pour leur compte.

Les souscriptions et versements des souscripteurs dont les actions sont inscrites sous la forme nominative pure seront reçus sans frais jusqu'au 3 mai inclus auprès de Société Générale Securities Services, 32, rue du champ de tir, 44312 Nantes.

Chaque souscription devra être accompagnée du versement du prix de souscription.

Les souscriptions pour lesquelles les versements n'auraient pas été effectués seront annulées de plein droit sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés auprès de Société Générale Securities Services, 32, rue du champ de tir, 44312 Nantes, qui sera chargé d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital.

La date de livraison prévue des actions nouvelles est le 12 mai 2017.

### **5.1.9. Publication des résultats de l'offre**

À l'issue de la période de souscription visée au paragraphe 5.1.3 ci-dessus et après centralisation des souscriptions, un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions sera diffusé et mis en ligne sur le site internet de la Société.

Par ailleurs, un avis diffusé par Euronext relatif à l'admission des actions nouvelles mentionnera le nombre définitif d'actions émises et le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible (voir paragraphe 5.1.3.b).

### **5.1.10. Procédure d'exercice et négociabilité des droits préférentiels de souscription**

Voir paragraphe 5.1.3 ci-dessus.

## **5.2. Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières**

### **5.2.1. Catégorie d'investisseurs potentiels - Pays dans lesquels l'offre sera ouverte - Restrictions applicables à l'offre**

#### **Catégorie d'investisseurs potentiels**

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et réductible, la souscription des actions nouvelles à émettre est réservée aux titulaires initiaux des droits préférentiels de souscription ainsi qu'aux cessionnaires de ces droits préférentiels de souscription dans les conditions décrites au paragraphe 5.1.3.b).

#### **Pays dans lesquels l'offre sera ouverte**

L'offre sera ouverte au public uniquement en France.

#### **Restrictions applicables à l'offre**

La diffusion du Prospectus, la vente des actions, des droits préférentiels de souscription et la souscription des actions nouvelles peuvent, dans certains pays, y compris les États-Unis d'Amérique, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du Prospectus doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y conformer. Les intermédiaires habilités ne pourront accepter aucune souscription aux actions nouvelles ni aucun exercice de droits préférentiels de souscription émanant de clients ayant une adresse située dans un pays ayant instauré de telles restrictions et les ordres correspondants seront réputés être nuls et non avenue.

Toute personne (y compris les *trustees* et les *nominees*) recevant ce Prospectus ne doit le distribuer ou le faire parvenir dans de tels pays qu'en conformité avec les lois et réglementations qui y sont applicables.

Toute personne qui, pour quelque cause que ce soit, transmettrait ou permettrait la transmission de ce Prospectus dans de tels pays, doit attirer l'attention du destinataire sur les stipulations du présent paragraphe.

De façon générale, toute personne exerçant ses droits préférentiels de souscription hors de France devra s'assurer que cet exercice n'enfreint pas la législation applicable. Le Prospectus ou tout autre document relatif à l'augmentation de capital, ne pourra être distribué hors de France qu'en conformité avec les lois et réglementations applicables localement, et ne pourra constituer une offre de souscription dans les pays où une telle offre enfreindrait la législation locale applicable.

- a) Restrictions concernant les États de l'Espace Economique Européen (autres que la France)

S'agissant des États membres de l'Espace Économique Européen, autres que la France, ayant transposé la Directive Prospectus (un « **État Membre** »), aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une

offre au public d'actions nouvelles ou de droits préférentiels de souscription rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans l'un ou l'autre de ces États Membres. Par conséquent, les actions de la Société et/ou les droits préférentiels de souscription peuvent être offerts dans ces États uniquement :

- (i) à des investisseurs qualifiés, tels que définis dans la Directive Prospectus ;
- (ii) à moins de 150, personnes physiques ou morales (autres que des investisseurs qualifiés tels que définis dans la Directive Prospectus) par État Membre, sous réserve du consentement préalable des établissements chargés du placement nommés par la Société pour un telle offre ; ou
- (iii) dans des circonstances entrant dans le champ d'application de l'article 3(2) de la Directive Prospectus.

Pour les besoins du présent paragraphe, (a) la notion d'« offre au public d'actions nouvelles ou de droits préférentiels de souscription » dans tout État Membre signifie la communication sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit d'informations suffisantes sur les conditions de l'offre et sur les actions à offrir, de manière à mettre un investisseur en mesure de décider ou non d'acheter ou de souscrire ces actions, telle qu'éventuellement modifiée par l'État Membre par toute mesure de transposition de la Directive Prospectus, (b) le terme « Directive Prospectus » signifie la Directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil du 4 novembre 2003 (telle que modifiée, y compris par la Directive 2010/73/UE du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010) et inclut toute mesure de transposition de cette Directive dans chaque État Membre.

Ces restrictions de vente concernant les États membres s'ajoutent à toute autre restriction de vente applicable dans les États membres ayant transposé la Directive Prospectus.

c) Restrictions complémentaires concernant les Etats-Unis d'Amérique

Les actions nouvelles et les droits préférentiels de souscription n'ont pas été et ne seront pas enregistrés au sens de la loi sur les valeurs mobilières des États-Unis d'Amérique (*U.S. Securities Act of 1933*, tel que modifié, désigné ci-après le « *U.S. Securities Act* »). Les actions nouvelles ne peuvent être offertes, vendues ou livrées sur le territoire des États-Unis d'Amérique, tel que défini par le Règlement S du *U.S. Securities Act*. En conséquence, aux États-Unis d'Amérique, les investisseurs ne pourront pas participer à l'offre et souscrire aux actions nouvelles.

Chaque acquéreur d'action nouvelle ou toute personne exerçant des droits préférentiels de souscription sera réputé avoir déclaré, garanti et reconnu, en exerçant ses droits préférentiels de souscription, qu'il acquiert les actions nouvelles ou exerce les droits préférentiels de souscription dans le cadre d'une « *offshore transaction* » telle que définie par le Règlement S du *U.S. Securities Act*.

Ni la Société ni les intermédiaires habilités ne pourront accepter de souscription des actions nouvelles de clients ayant une adresse située aux États-Unis d'Amérique et lesdites notifications seront réputées être nulles et non avenues.

Par ailleurs, jusqu'à la fin d'une période de 40 jours à compter de la date d'ouverture de la période de souscription, une offre de vente ou une vente des actions nouvelles aux États-Unis d'Amérique par un intermédiaire financier (qu'il participe ou non à la présente offre) pourrait s'avérer constituer une violation des obligations d'enregistrement au titre du *U.S. Securities Act* si cette offre de vente ou cette vente est faite autrement que conformément à une exemption des obligations d'enregistrement au sens du *U.S. Securities Act*.

d) Restrictions complémentaires concernant le Royaume-Uni

Le Prospectus ne contient pas ou ne constitue pas une invitation ou une incitation à investir au Royaume-Uni. Le Prospectus est destiné exclusivement aux personnes qui (1) sont situées en dehors du Royaume-Uni, (2) ont une expérience professionnelle en matière d'investissements (« *investment professionals* ») et sont visées à l'article 19(5) du *Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005*, tel que modifié (l'« *Ordre* ») ou (3) sont des « *high net worth entities* » ou toutes autres personnes, entrant dans le champ d'application de l'article 49(2)(a) à (d) de l'Ordre, auxquelles le Prospectus peut être légalement communiqué (ci-après dénommées ensemble les « *Personnes Qualifiées* »).

Les actions nouvelles sont seulement destinées aux Personnes Qualifiées, et toute invitation, offre ou accord de souscription, d'achat ou autre accord d'acquisition de ces actions ne pourra être proposé(e) ou conclu(e) qu'avec des Personnes Qualifiées. Toute personne autre qu'une Personne Qualifiée ne saurait agir ou se fonder sur le Prospectus ou l'une quelconque de ses dispositions. Les personnes en charge de la diffusion du Prospectus doivent se conformer aux conditions légales de la diffusion du Prospectus.

e) Restrictions complémentaires concernant le Canada, l'Australie et le Japon

Les actions nouvelles ne pourront être offertes, vendues ou acquises au Canada, en Australie ou au Japon.

## 5.2.2. Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance

### Intentions de Firmament Participations

La société Firmament Participation, qui détient 42,05% du capital social et 42,11% des droits de vote de la Société à la date du Prospectus, s'est engagée de manière irrévocable et inconditionnelle à :

- acquérir, dès le premier jour de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, auprès de la société EFFI Invest II, 110 363 droits préférentiels de souscription pour un prix global de 0,01 euro ;
- céder, dès le premier jour de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, à la société Cardif Assurance Vie, 834 199 droits préférentiels de souscription, pour un prix global de 0,01 euro ;
- céder, dès le premier jour de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, à la société Sogecap, 834 199 droits préférentiels de souscription, pour un prix global de 0,01 euro ; et
- souscrire, dès le premier jour de la période de souscription, à titre irréductible, à hauteur d'un montant global (prime d'émission incluse) de 23 931 022,50 euros (soit un nombre total de 839 685 actions nouvelles) par exercice de 2 061 045 droits préférentiels de souscription.

### Intentions d'AG Finance

La société AG Finance, qui détient 20,00% du capital social et 20,03% des droits de vote de la Société à la date du Prospectus, s'est engagée de manière irrévocable et inconditionnelle à :

- acquérir, dès le premier jour de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, auprès de la société EFFI Invest II, 52 490 droits préférentiels de souscription pour un prix global de 0,01 euro ;
- céder, dès le premier jour de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, à la société Cardif Assurance Vie, 397 735 droits préférentiels de souscription, pour un prix global de 0,01 euro ;
- céder, dès le premier jour de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, à la société Sogecap, 397 735 droits préférentiels de souscription, pour un prix global de 0,01 euro ; et
- souscrire, dès le premier jour de la période de souscription, à titre irréductible, à hauteur d'un montant global (prime d'émission incluse) de 11 359 359 euros (soit un nombre total de 398 574 actions nouvelles) par exercice de 978 318 droits préférentiels de souscription.

Par ailleurs, dans l'hypothèse seulement où à l'issue de la période de souscription, soit à titre indicatif le 3 mai 2017, les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'auraient pas absorbé la totalité de l'augmentation de capital, AG Finance s'engage à souscrire, un nombre d'actions nouvelles représentant 50% des actions, ne faisant pas l'objet d'un engagement de souscription, non souscrites pendant la période de souscription, soit jusqu'à un maximum de 138 331 actions nouvelles pour un montant maximum de 3 942 433,50 euros.

### Intentions de Predica

La société Predica, qui détient 20,00% du capital social et 20,03% des droits de vote de la Société à la date du Prospectus, s'est engagée de manière irrévocable et inconditionnelle à :

- acquérir, dès le premier jour de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, auprès de la société EFFI Invest II, 52 489 droits préférentiels de souscription pour un prix global de 0,01 euro ; et
- souscrire, dès le premier jour de la période de souscription, à titre irréductible, à hauteur d'un montant global (prime d'émission incluse) de 20 595 069 euros (soit un nombre total de 722 634 actions nouvelles) par exercice de 1 773 750 droits préférentiels de souscription.

Par ailleurs, dans l'hypothèse seulement où à l'issue de la période de souscription, soit à titre indicatif le 3 mai 2017, les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'auraient pas absorbé la totalité de l'augmentation de capital, Predica s'engage à souscrire, un nombre d'actions nouvelles représentant 50% des actions, ne faisant pas l'objet d'un engagement de souscription, non souscrites pendant la période de souscription, soit jusqu'à un maximum de 138 331 actions nouvelles pour un montant maximum de 3 942 433,50 euros.

### Intentions d'EFFI Invest II

La société EFFI Invest II, qui détient 10,06% du capital social et 10,07% des droits de vote de la Société à la date du Prospectus, s'est engagée de manière irrévocable et inconditionnelle à :

- céder, dès le premier jour de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, à la société Firmament Participation, 110 363 droits préférentiels de souscription, pour un prix global de 0,01 euro ;
- céder, dès le premier jour de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, à la société AG Finance, 52 490 droits préférentiels de souscription, pour un prix global de 0,01 euro ;
- céder, dès le premier jour de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, à la société Predica, 52 489 droits préférentiels de souscription, pour un prix global de 0,01 euro ; et
- souscrire, dès le premier jour de la période de souscription, à titre irréductible, à hauteur d'un montant global (prime d'émission incluse) de 7 549 707 euros (soit un nombre total de 264 902 actions nouvelles) par exercice de 650 214 droits préférentiels de souscription.

### Intentions des autres actionnaires

La Société n'a pas connaissance des intentions de ses autres actionnaires

### Intentions de toute autre personne qui entend prendre une souscription de plus de 5%

La société Cardif Assurance Vie, qui ne détient à la date du Prospectus aucune action de la Société, s'est engagée de manière irrévocable et inconditionnelle à :

- acquérir, dès le premier jour de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, auprès de la société Firmament Participations, un total de 834 199 droits préférentiels de souscription pour un prix global de 0,01 euro ;
- acquérir, dès le premier jour de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, auprès de la société AG Finance, un total de 397 735 droits préférentiels de souscription pour un prix global de 0,01 euro ; et
- souscrire, dès le premier jour de la période de souscription, à titre irréductible, à hauteur d'un montant global (prime d'émission incluse) de 14 304 064,50 euros (soit un nombre total de 501 897 actions nouvelles) par exercice de 1 231 929 droits préférentiels de souscription acquis auprès de Firmament Participations et AG Finance conformément à ce qui est indiqué ci-dessus.

La société Sogecap, qui ne détient à la date du Prospectus aucune action de la Société, s'est engagée de manière irrévocable et inconditionnelle à :

- acquérir, dès le premier jour de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, auprès de la société Firmament Participations, un total de 834 199 droits préférentiels de souscription pour un prix global de 0,01 euro ;
- acquérir, dès le premier jour de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, auprès de la société AG Finance, un total de 397 735 droits préférentiels de souscription pour un prix global de 0,01 euro ; et
- souscrire, dès le premier jour de la période de souscription, à titre irréductible, à hauteur d'un montant global (prime d'émission incluse) de 14 304 064,50 euros (soit un nombre total de 501 897 actions nouvelles) par exercice de 1 231 929 droits préférentiels de souscription acquis auprès de Firmament Participations et AG Finance conformément à ce qui est indiqué ci-dessus.

Par ailleurs, il est précisé qu'au titre de deux contrats de cession d'actions conclus le 10 avril 2017, entre Predica et Cardif Assurance Vie d'une part, et Predica et Sogecap d'autre part, il est prévu que Predica cédera à Cardif Assurance Vie et Sogecap, sous condition suspensive de (i) l'engagement irrévocable pris, respectivement par Cardif Assurance Vie et Sogecap, de souscrire à l'augmentation de capital dans les conditions prévues ci-dessus et de (ii) l'obtention du visa de l'AMF sur le Prospectus, le jour du détachement des droits préférentiels de souscription (mais après détachement des droits préférentiels de souscription relatifs à l'augmentation de capital), soit à titre indicatif le 19 avril 2017, respectivement 162 011 et 162 011 actions existantes de la Société pour un prix identique au prix de souscription des actions nouvelles, étant précisé que ces actions seront cédées ex-droit aux droits préférentiels de souscription relatifs à l'augmentation de capital, lesquels auront été préalablement détachés.

### **Tableau récapitulatif des opérations sur DPS**

	Nombre de DPS détachés des actions existantes	Nombre de DPS achetés et exercés <sup>(1)</sup>	Nombre de DPS cédés	Nombre de DPS exercés conformément aux engagements de souscription à titre irréductible
<b>ACTIONNAIRES</b>				
<b>FIRMAMENT PARTICIPATIONS</b>	3 619 094	110 349	1 668 398	2 061 045
<b>PREDICA</b>	1 721 262	52 488	-	1 773 750
<b>AG FINANCE</b>	1 721 300	52 488	795 470	978 318
<b>EFFI INVEST II</b>	865 558	-	215 342	650 214
<b>NOUVEAUX INVESTISSEURS</b>				
<b>CARDIF ASSURANCE VIE</b>	-	1 231 929	-	1 231 929
<b>SOGECAP</b>	-	1 231 929	-	1 231 929

(1) La différence entre les chiffres présentés dans le tableau et ceux présentés dans le descriptif des engagements ci-dessus correspond aux rompus non exercés par les actionnaires et les nouveaux investisseurs.

### Tableau récapitulatif des engagements de souscription

	% des engagements de souscription, à titre irréductible, par rapport au montant maximum de l'émission	% maximum des engagements de souscription donnés à titre de garantie par rapport au montant maximum de l'émission	Total
<b>ACTIONNAIRES</b>			
FIRMAMENT PARTICIPATIONS	23,95%	-	23,95%
PREDICA	20,61%	3,95%	24,56%
AG FINANCE	11,37%	3,95%	15,31%
EFFI INVEST II	7,56%	-	7,56%
<b>NOUVEAUX INVESTISSEURS<sup>(1)</sup></b>			
CARDIF ASSURANCE VIE	14,31%	-	14,31%
SOGECAP	14,31%	-	14,31%
<b>TOTAL</b>	<b>92,11%</b>	<b>7,89%</b>	<b>100%</b>

(1) Cardif Assurance Vie et Sogecap ne détiennent à la date du Prospectus aucune action de la Société. Ils se sont respectivement engagés de manière irrévocable et inconditionnelle à acquérir, auprès de la société Firmament Participations et de la société AG Finance un nombre de droits préférentiels de souscription leur permettant de souscrire à titre irréductible (i) pour Cardif Assurance Vie, à hauteur d'un montant global (prime d'émission incluse) de 14 304 064,50 euros (soit un nombre total de 501 897 actions nouvelles) par exercice de 1 231 929 droits préférentiels de souscription et (ii) pour Sogecap, à hauteur d'un montant global (prime d'émission incluse) de 14 304 064,50 euros (soit un nombre total de 501 897 actions nouvelles) par exercice de 1 231 929 droits préférentiels de souscription.

#### 5.2.3. Information pré-allocation

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et réductible, les titulaires de droits préférentiels de souscription ainsi que les cessionnaires de ces droits, qui les auront exercés dans les conditions décrites au paragraphe 5.1.3.b), sont assurés (sous réserve du paragraphe 5.4.3), de souscrire, sans possibilité de réduction, 11 actions nouvelles de 2,50 euros de valeur nominale chacune, au prix unitaire de 28,50 euros, par lot de 27 droits préférentiels de souscription exercés.

Les éventuelles demandes concomitantes de souscription d'actions nouvelles à titre réductible seront servies conformément au barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible qui figurera dans un avis diffusé par Euronext Paris (voir paragraphes 5.1.3 et 5.1.9 de la Note d'Opération).

#### 5.2.4. Notification aux souscripteurs

Les souscripteurs ayant passé des ordres de souscription à titre irréductible sont assurés, sous réserve de la réalisation effective de l'augmentation de capital, de recevoir le nombre d'actions nouvelles qu'ils auront souscrites (voir paragraphe 5.1.3.b).

Ceux ayant passé des ordres de souscription à titre réductible dans les conditions fixées à la section 5.1.3 ci-dessus seront informés de leur allocation par leurs intermédiaires financiers.

Un avis diffusé par Euronext Paris fera connaître, le cas échéant, le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible (voir paragraphe 5.1.9 de la présente Note d'Opération).

#### 5.2.5. Surallocation et rallonge

Non applicable.

### 5.3. Prix de souscription

Le prix de souscription est de 28,50 euros par action, dont 2,50 euros de valeur nominale par action et 26,00 euros de prime d'émission.

Le prix de souscription définitif des actions nouvelles a été établi le 11 avril 2017 par le Président Directeur Général, sur délégation du Conseil d'administration du 9 mars 2017, sur la base d'un niveau de prix comparable à l'ANR de continuation de la Société au 31/12/2016.

Lors de la souscription, le prix de 28,50 euros par action souscrite, représentant la totalité du nominal et de la prime d'émission, devra être intégralement libéré par versement en espèces. Les souscriptions qui n'auront pas été intégralement libérées seront annulées de plein droit sans qu'il soit besoin de mise en demeure.

Les sommes versées pour les souscriptions à titre réductible (voir paragraphe 5.1.6 « Montant minimum et/ou maximum d'une souscription » de la présente note d'opération) et se trouvant disponibles après la répartition seront remboursées sans intérêt aux souscripteurs par les intermédiaires habilités qui les auront reçues.

## **5.4. Placement et prise ferme**

### **5.4.1. Coordonnées des Chefs de File et Teneurs de Livre Associés**

Les coordonnées des Chefs de File et Teneurs de Livre Associés sont :

BNP PARIBAS  
16, boulevard des Italiens  
75009 Paris  
France

CRÉDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK  
12, place des Etats-Unis  
CS 70052  
92547 Montrouge Cedex  
France

### **5.4.2. Coordonnées des intermédiaires habilités chargés du dépôt des fonds des souscriptions et du service financier des actions**

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés chez Société Générale Securities Services, 32, rue du champ de tir, 44312 Nantes, qui établira le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital.

Le service des titres (inscription des actions au nominatif, conversion des actions au porteur) et le service financier des actions de la Société sont assurés par Société Générale Securities Services, 32, rue du champ de tir, 44312 Nantes.

### **5.4.3. Garantie**

L'émission des actions nouvelles ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie ni d'une prise ferme.

Toutefois, la présente émission fait l'objet d'engagements de souscription qui couvrent 100% du montant de l'augmentation de capital dans les conditions décrites à la section 5.2.2 de la Note d'Opération.

### **5.4.4. Engagement d'abstention de la Société**

Aux termes du contrat de direction en date du 13 avril 2017, la Société s'est engagée à l'égard des Chefs de File et Teneurs de Livre Associés à ne pas (i) annoncer, ni procéder, ni s'engager à procéder à une quelconque émission, offre, cession ou promesse de cession, nantissement, directs ou indirects, ni à disposer d'une quelconque autre manière d'actions de la Société ou d'autres titres donnant droit ou pouvant donner droit, immédiatement ou à terme, à une quotité de son capital, ni à conclure aucune autre opération ayant un effet économique équivalent, (ii) procéder ou s'engager à procéder à des opérations optionnelles ou de couverture ayant pour vocation ou pour effet probable de résulter en un transfert d'actions de la Société ou d'autres titres donnant droit ou pouvant donner droit, immédiatement ou à terme, à une quotité de son capital, ni à aucune autre opération ayant un effet économique équivalent, (iii) consentir des options de souscription ou d'achat d'actions de la Société, ou (iv) permettre qu'une quelconque filiale du Groupe procède à une émission, offre ou cession, directes ou indirectes, d'actions de l'Emetteur ou d'autres titres donnant accès ou pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital de la Société, à compter de la date du visa de l'AMF sur le Prospectus et pendant une période de 180 jours calendaires à compter de la date du règlement livraison des actions nouvelles sans l'accord préalable écrit des Chefs de File et Teneurs de Livre Associés.

Cet engagement est consenti sous réserve des exceptions suivantes :

- l'attribution des droits préférentiels de souscription et l'émission des actions nouvelles dans le cadre de la présente augmentation de capital ;
- la cession des droits préférentiels de souscriptions attachés aux actions existantes détenues par l'Emetteur dans le cadre de la présente augmentation de capital ;
- l'émission et l'attribution d'actions et d'options de souscription ou d'achat d'actions de la Société dans le cadre d'augmentations de capital réservées aux salariés de la Société ou des filiales du Groupe conformément aux articles L. 225-129-6 du Code du commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail, de plans d'attribution d'actions gratuites ou de plans d'épargne entreprise ou d'options de souscription ou d'achat d'actions existants à la date du contrat de direction ;
- les opérations d'achat ou de vente réalisées dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement et conforme à la charte de déontologie reconnue par l'AMF ; et
- l'émission d'actions nouvelles et/ou existantes en cas d'exercice de l'option de remboursement par les porteurs d'OPIRNANE émises par la Société.

### **5.4.5. Engagements de conservation d'actionnaires existants (Firmament Participations, AG Finance, EFFI Invest II, Predica), Cardif Assurance Vie et Sogecap**

Les principaux actionnaires de la Société et les nouveaux investisseurs se sont notamment engagés envers les Chefs de File et Teneurs de Livre Associés, sous réserve de certaines exceptions usuelles, à ne pas (i) offrir, céder, consentir de promesse de cession, le cas échéant, émettre ou autrement transférer, directement ou indirectement, toute action de la Société ou obligation et tout titre financier donnant droit par conversion, échange,

remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, immédiatement ou à terme, à l'attribution de titres représentant une quotité du capital de la Société (les « **Titres de Capital** »), (ii) procéder à des opérations optionnelles ou de couverture ayant pour vocation ou pour effet probable de résulter en un transfert de Titres de Capital, ou procéder à une opération ayant un effet économique équivalent, (iii) divulguer publiquement toute intention d'effectuer une telle émission, offre, vente, ou transfert, (iv) consentir de nantissement, droit, gage, privilège ou autre sûreté de quelque nature que ce soit sur un quelconque des Titres de Capital, ou (v) s'engager à réaliser l'une quelconque des opérations décrites aux paragraphes (i) à (iii) ci-dessus, à compter de la date du visa de l'AMF sur le Prospectus et pendant une période de 90 jours calendaires à compter de la date du règlement livraison des actions nouvelles sans l'accord préalable écrit des Chefs de File et Teneurs de Livre Associés.

#### **5.4.6. Date de signature du contrat de garantie**

Non applicable.

## **6. ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION**

### **6.1. Admission aux négociations**

Les droits préférentiels de souscription seront détachés le 19 avril 2017 et négociés sur le marché réglementé d'Euronext Paris jusqu'à la clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, soit jusqu'au 28 avril 2017 inclus, sous le code ISIN FR0013251634.

En conséquence, les actions existantes seront négociées ex-droit à compter du 19 avril 2017.

Les actions nouvelles émises en représentation de l'augmentation de capital feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris.

Elles seront admises aux négociations sur ce marché à compter du 12 mai 2017. Elles seront immédiatement assimilées aux actions existantes de la Société et seront négociées sur la même ligne de cotation sous le code ISIN FR0010588079.

Aucune autre demande d'admission aux négociations sur un marché réglementé n'a été formulée par la Société.

### **6.2. Place de cotation**

Les actions de la Société sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris.

### **6.3. Offres simultanées d'actions de la Société**

Non applicable.

### **6.4. Contrat de liquidité**

La Société a conclu le 3 mars 2017 un contrat de liquidité avec Kepler Cheuvreux (voir page 139 du Document de Référence). Ce contrat est conforme à la charte de déontologie de l'Association française des marchés financiers (AMAFI) et approuvée par l'Autorité des marchés financiers le 21 mars 2011.

### **6.5. Stabilisation - Interventions sur le marché**

Aucune opération de stabilisation ou intervention sur le marché n'est envisagée.

## **7. DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE**

Non applicable (sous réserve du paragraphe 5.1.3.d).

## **8. DÉPENSES LIÉES À L'ÉMISSION**

### **Produits et charges relatifs à l'augmentation de capital**

Le produit brut correspond au produit du nombre d'actions nouvelles à émettre et du prix de souscription unitaire des actions nouvelles. Le produit net correspond au produit brut diminué des charges mentionnées ci-dessous.

À titre indicatif, le produit brut et l'estimation du produit net de l'émission, seraient les suivants :

- Produit brut : 99,9 millions d'euros en cas de souscription à 100% de l'émission ;
- Rémunération des intermédiaires financiers et frais juridiques et administratifs : 0,8 million d'euros ;
- Produit net estimé : 99,1 millions d'euros en cas de souscription à 100% de l'émission.



## 9. DILUTION

### 9.1. Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres

A titre indicatif, l'incidence de l'émission des actions nouvelles sur la quote-part des capitaux propres consolidés par action (calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés au 28/02/2017 – hors résultat de la période du 01/01/2017 au 28/02/2017– et du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 31/03/2017 après déduction des actions auto-détenues) serait la suivante :

<b>Quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe par action (en euros)</b>	<b>Base non diluée</b>	<b>Base diluée <sup>(1)</sup></b>
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	25,12 €	24,00 €
Après émission de 3 506 250 actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital, en cas de réalisation à 100%	26,03 €	25,08 €

<sup>(1)</sup> Calculs effectués en prenant pour hypothèse l'émission du nombre maximal d'actions à émettre dans le cadre des plans d'attribution d'actions gratuites existants et sur l'hypothèse d'une conversion des OPIRNANE en actions nouvelles sur la base d'une parité de 1,02 action nouvelle pour 1 OPIRNANE.

### 9.2. Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire

A titre indicatif, l'incidence de l'émission sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à celle-ci (calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 31/03/2017) est la suivante :

<b>Participation de l'actionnaire (en %)</b>	<b>Base non diluée</b>	<b>Base diluée <sup>(1)</sup></b>
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	1,00%	0,84%
Après émission de 3 506 250 actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital, en cas de réalisation à 100%	0,71%	0,63%

<sup>(1)</sup> Calculs effectués en prenant pour hypothèse l'émission du nombre maximal d'actions à émettre dans le cadre des plans d'attribution d'actions gratuites existants et sur l'hypothèse d'une conversion des OPIRNANE en actions nouvelles sur la base d'une parité de 1,02 action nouvelle pour 1 OPIRNANE.

### 9.3. Incidence sur la répartition du capital de la Société

#### Répartition du capital avant l'émission d'actions nouvelles

Au 31/03/2017, et sur la base des informations portées à la connaissance de la Société, la répartition de l'actionariat de la Société est la suivante :

<b>Actionnaire</b>	<b>Nombre d'actions</b>	<b>% du capital <sup>(1)</sup></b>	<b>Nombre de droits de vote</b>	<b>% droit de vote <sup>(1)</sup></b>
Firmament Participations	3 619 094	42,05%	3 619 094	42,11%
AG Finance	1 721 300	20,00%	1 721 300	20,03%
Predica	1 721 262	20,00%	1 712 262	20,03%
EFFI Invest II	865 558	10,06%	865 558	10,07%
Mandataires sociaux	5 247	0,06%	5 247	0,06%
Auto-détention	12 515	0,15%		0,00%
Public	661 274	7,68%	661 274	7,69%
Total	8 606 250	100,00%	8 593 735	100,00%

<sup>(1)</sup> Les montants indiqués dans le présent tableau tiennent compte des engagements de cession, d'acquisition et de souscription d'actions par les actionnaires existants ou les nouveaux investisseurs selon le cas.

Répartition du capital après l'émission dans le cas où l'intégralité des actions nouvelles serait souscrite avec une exécution des seuls engagements de souscription, à titre irréductible, décrits au paragraphe 5.2.2 de la Note d'Opération :

Le tableau ci-dessous présente, à la connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de votes de la Société à l'issue de l'augmentation de capital dans le cas où la totalité des 3 506 250 actions nouvelles serait souscrite en exécution des seuls engagements de souscription, à titre irréductible, décrits au paragraphe 5.2.2 ci-dessus :

<b>Actionnaire</b>	<b>Nombre d'actions</b>	<b>% du capital<sup>(1)</sup></b>	<b>Nombre de droits de vote</b>	<b>% droit de vote<sup>(1)</sup></b>
Firmament Participations	4 458 779	36,81%	4 458 779	36,85%
AG Finance	2 119 874	17,50%	2 119 874	17,52%
Predica	2 119 874	17,50%	2 119 874	17,52%
EFFI Invest II	1 130 460	9,33%	1 130 460	9,34%
Cardif	663 908	5,48%	663 908	5,49%
Sogecap	663 908	5,48%	663 908	5,49%
Mandataires sociaux	5 247	0,04%	5 247	0,04%
Auto-détention	12 515	0,10%		0,00%
Public	937 935	7,74%	937 935	7,75%
<b>Total</b>	<b>12 112 500</b>	<b>100,00%</b>	<b>12 099 985</b>	<b>100,00%</b>

(1) Les montants indiqués dans le présent tableau tiennent compte des engagements de cession, d'acquisition et de souscription d'actions par les actionnaires existants ou les nouveaux investisseurs selon le cas.

Répartition du capital après l'émission dans le cas où l'intégralité des actions nouvelles serait souscrite en exécution des engagements de souscription, à titre irréductible, et des engagements de souscription donnés à titre de garantie décrits au paragraphe 5.2.2 de la Note d'Opération et où aucune autre personne ou entité ne souscrirait à l'augmentation de capital :

Le tableau ci-dessous présente, à la connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de votes de la Société à l'issue de l'augmentation de capital dans le cas où la totalité des 3 506 250 actions nouvelles serait souscrite en exécution des engagements de souscription, à titre irréductible, et des engagements de souscription donnés à titre de garantie décrits au paragraphe 5.2.2 ci-dessus et où aucune autre personne ou entité ne souscrirait à l'augmentation de capital :

<b>Actionnaire</b>	<b>Nombre d'actions</b>	<b>% du capital<sup>(1)</sup></b>	<b>Nombre de droits de vote</b>	<b>% droit de vote<sup>(1)</sup></b>
Firmament Participations	4 458 779	36,81%	4 458 779	36,85%
AG Finance	2 258 205	18,64%	2 258 205	18,66%
Predica	2 258 204	18,64%	2 258 204	18,66%
EFFI Invest II	1 130 460	9,33%	1 130 460	9,34%
Cardif	663 908	5,48%	663 908	5,49%
Sogecap	663 908	5,48%	663 908	5,49%
Mandataires sociaux	5 247	0,04%	5 247	0,04%
Auto-détention	12 515	0,10%		0,00%
Public	661 274	5,46%	661 274	5,47%
<b>Total</b>	<b>12 112 500</b>	<b>100,00%</b>	<b>12 099 985</b>	<b>100,00%</b>

(1) Les montants indiqués dans le présent tableau tiennent compte des engagements de cession, d'acquisition et de souscription d'actions par les actionnaires existants ou les nouveaux investisseurs selon le cas.

## 10. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

### 10.1. Conseillers ayant un lien avec l'offre

Non applicable.

### 10.2. Responsables du contrôle des comptes

#### 10.2.1. Commissaires aux comptes titulaires

GRANT THORNTON, représentée par Monsieur Christian BANDE

29 rue du Pont 92200 Neuilly-sur-Seine

Date du premier mandat : Assemblée Générale Ordinaire du 30 octobre 2007

Expiration du mandat en cours : Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

FCN, représenté par Monsieur Jean-Michel FRANÇOIS

45, rue des Moissons 51100 REIMS

Date du premier mandat : Assemblée Générale Ordinaire du 29 juin 2010

Expiration du mandat en cours : Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

#### **10.2.2. Commissaires aux comptes suppléants**

IGEC, représentée par Monsieur Pascal LECLERC

22 rue Garnier 92200 Neuilly-sur-Seine

Date du premier mandat : Assemblée Générale Ordinaire du 30 octobre 2007

Expiration du mandat en cours : Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

FCCF, représentée par Monsieur Denis CLEMENT

45, rue des Moissons 51100 REIMS

Date du premier mandat : Assemblée Générale Ordinaire du 29 juin 2010

Expiration du mandat en cours : Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

#### **10.3. Rapport d'expert**

Non applicable.

#### **10.4. Informations contenues dans la Note d'Opération provenant d'une tierce partie**

Non applicable.

#### **10.5. Mise à jour de l'information concernant la Société**

##### **10.5.1. Nouvel avenant au Pacte d'Actionnaires de la Société**

En considération de la nouvelle répartition de l'actionnariat résultant des engagements de souscription à l'augmentation de capital décrits ci-dessus, il est précisé que les Parties au Pacte d'Actionnaires en date du 30 avril 2013 (AMF, déc. N°213C543 du 13 mai 2013) tel que modifié par avenant en date du 15 mai 2014 (AMF, déc. N°214C854 du 12 mai 2014) (ci-après le « Pacte d'Actionnaires »), dont les principales dispositions sont décrites au paragraphe 5.4 du rapport de gestion (p. 134 à 138 du Document de Référence), à savoir Firmament Participations, AG Finance, Predica et Antoine Frey, sont convenues de modifier notamment les termes suivants du Pacte d'Actionnaires, qui entreront en vigueur à l'issue de la réalisation de l'augmentation de capital :

##### ***Gouvernance***

##### ***Conseil d'administration :***

La composition du conseil d'administration de la Société serait réduite de douze (12) membres à dix (10) membres dont cinq (5) administrateurs désignés parmi les candidats proposés par Firmament Participations (dont l'actuel président du conseil de surveillance et Antoine Frey), un (1) administrateur désigné parmi les candidats proposés par AG Finance, un (1) administrateur désigné parmi les candidats proposés par Predica et trois (3) administrateurs indépendants au sens des règles du Code AFEP/MEDEF. Sogecap et Cardif Assurance Vie ayant indiqué qu'elles souhaitaient bénéficier d'un administrateur au Conseil d'administration, (1) administrateur indépendant serait proposé par Cardif Assurance Vie, (1) administrateur indépendant serait proposé par Sogecap et (1) administrateur serait choisi par les autres administrateurs à l'unanimité ;

Par ailleurs, deux postes de censeurs seraient créés au Conseil d'administration, étant précisé (i) qu'un (1) censeur serait désigné parmi les candidats proposés par AG Finance et (ii) qu'un (1) censeur serait désigné parmi les candidats proposés par Predica.

Il est précisé que dans l'hypothèse où Predica ou AG Finance franchirait à la baisse le seuil de 10% du capital de la Société, Predica ou, le cas échéant, AG Finance, perdrait le droit de désigner un censeur, et :

- (iii) dans l'hypothèse où le franchissement à la baisse du seuil de 10% serait la conséquence d'une dilution de la participation de Predica ou, le cas échéant, d'AG Finance résultant d'une augmentation de capital de la Société, Predica ou, le cas échéant, AG Finance, conserverait le droit d'être représentée au Conseil d'administration par un (1) administrateur ;
- (iv) dans l'hypothèse où le franchissement à la baisse du seuil de 10% serait la conséquence d'une cession d'un bloc d'actions représentant 10% du capital de Société au profit d'un tiers, lequel se verrait transmettre concomitamment le droit de représentation au Conseil d'administration de la Société, Predica ou, le cas échéant, AG Finance perdrait le droit d'être représentée au sein du Conseil d'administration. Il est précisé que si Predica ou, le cas échéant, AG Finance conservait à l'issue de ladite cession une participation d'au moins 5%, les Parties au Pacte d'Actionnaires s'engageraient à mener de bonne foi des négociations afin de déterminer les modalités les plus opportunes de la conservation par Predica, ou, le cas échéant, AG Finance, d'une représentation au Conseil d'administration, en fonction de la représentation de l'actionnariat au sein de celui-ci

à la date du franchissement de seuil à la baisse par Predica, ou, le cas échéant, AG Finance, et de manière à ce que les droits de représentation de Predica ou, le cas échéant, AG Finance, au conseil d'administration soient cohérents avec ceux octroyés à cette même date aux autres actionnaires institutionnels qui auraient un niveau de participation comparable.

Enfin, dans le cas où, cumulativement (i) Firmament Participations viendrait à détenir directement ou indirectement moins de 20% du capital de la Société ; et (ii) un autre actionnaire viendrait à détenir un nombre d'actions de la Société supérieur à celui de Firmament Participations, cette dernière s'engage à réduire d'un (1) siège le nombre des administrateurs désignés parmi ses candidats proposés.

#### Modification du règlement intérieur :

Les membres des différents comités constitués au sein du Conseil d'administration seraient choisis, conformément aux lois et réglementations en vigueur, parmi les administrateurs et les censeurs.

#### **Transfert d'actions**

##### Cession libre :

Chaque partie pourrait transférer à tout moment les actions de la Société qu'elle détient (i) à tout toute entité dont deux tiers (2/3) au moins du capital et des droits de vote seraient détenus, directement ou indirectement, par ladite partie (un « Affilié ») ou (ii) à tout tiers dont l'offre porterait sur un nombre d'actions représentant au moins 10 % du capital de la Société, sous réserve d'en informer les autres Parties au Pacte d'Actionnaires et de l'adhésion préalable et sans réserve de l'Affilié ou, le cas échéant, du tiers cessionnaire, au Pacte d'Actionnaires.

Chaque partie serait également libre de céder à un tiers, sur une période de 12 mois glissants, un ou plusieurs blocs d'actions de la Société représentant jusqu'à 2% du capital de la Société, augmenté des actions acquises par la partie concernée sur la période de 12 mois glissants de référence).

##### Droit de première offre :

A l'exception du cas de cession libre ou du cas de dépôt d'une offre publique visant les actions de la Société, les Parties au Pacte d'Actionnaires bénéficieraient d'un droit de première offre en cas de cession (i) par une partie de ses actions représentant entre 2 et 10% du capital de la Société ou (ii) par une partie de ses actions représentant 10% ou plus à un tiers refusant d'adhérer au Pacte d'actionnaires.

Quel que soit le cédant d'actions de la Société considéré, le droit de première offre bénéficierait *pari passu* à chacune des Parties au Pacte d'Actionnaires proportionnellement à sa participation dans la Société.

#### **Option d'achat en cas de changement de contrôle**

Dans les hypothèses où (i) M. Antoine FREY (et/ou, le cas échéant, son épouse, et ses descendants en ligne directe) ne détiendrait plus, de manière directe ou indirecte, au moins 33,33% du capital et des droits de vote de Firmament Participations, ou (ii) M. Antoine Frey (et/ou, le cas échéant, son épouse, et ses descendants en ligne directe) ne détiendrait plus, de manière directe ou indirecte, au moins 50,01% du capital et des droits de vote de Firmament Gestion, ou (iii) Firmament Gestion perdrait sa qualité de gérant associé commandité de Firmament Participations, la Société consentirait *pari passu*, à Predica et AG Finance, une option d'achat portant sur la totalité des actions de la Société détenues par elle, dans la limite d'un nombre total d'actions égal à la différence entre un nombre d'actions représentant 29,5% du capital de la Société et le nombre d'actions de la Société détenues respectivement par Predica et AG Finance. A défaut d'exercice de l'option d'achat par Predica et AG Finance, et sauf accord unanime de ces dernières, le Pacte d'Actionnaires serait résilié de plein droit.

#### **Durée du Pacte d'Actionnaires**

La durée initiale du Pacte d'Actionnaires, expirant le 31 décembre 2018, serait prorogée pour une nouvelle durée de cinq (5) ans à compter de la signature de l'avenant au Pacte d'Actionnaires, renouvelable par tacite reconduction pour des périodes successives de trois (3) ans, sauf notification par l'une des Parties au Pacte d'Actionnaires de sa décision ne pas reconduire la convention à son échéance effectuée au moins six (6) mois avant la date d'expiration de la convention.

#### **Parties au Pacte d'Actionnaires – absence de concert**

Il n'a pas été convenu que Cardiff Assurance Vie et Sogecap deviennent parties au Pacte d'Actionnaires. Les Parties au Pacte d'Actionnaires maintiennent leur position initiale et réitèrent, à l'occasion de la conclusion du nouvel avenant, leur déclaration par laquelle elles n'entendent pas agir de concert vis-à-vis de la Société et n'envisagent pas d'exercer leurs droits de vote au sein de la Société pour mettre en œuvre une politique commune. Elles demeurent totalement libres de l'exercice de leurs droits de vote et de la gestion de leurs participations respectives au capital de la société. En outre, aucune des décisions prises par les parties concernant les stipulations mentionnées ci-dessus ou, plus généralement, concernant la gestion de leurs participations respectives au capital de la société FREY, ne fait ou fera l'objet d'une concertation préalable pendant la durée de la présente convention.

En conséquence des modifications décrites ci-dessus qui seraient apportées au Pacte d'Actionnaires, le Conseil d'administration qui constatera la réalisation de l'augmentation de capital procédera à la cooptation d'un administrateur représentant Cardif Assurance Vie, et d'un administrateur représentant Sogecap.

La Société communiquera, à l'issue du Conseil d'administration qui constatera la réalisation de l'augmentation de capital, la nouvelle composition de celui-ci.

Ces cooptations seront présentées à la ratification lors de la prochaine Assemblée générale de la Société. A la suite de ces cooptations et de leur ratification, 40% de femmes siégeront au Conseil d'administration de la Société conformément aux dispositions de la loi n°2011-103 du 27 janvier. Les principaux actionnaires se sont par ailleurs engagés à modifier les statuts de la Société lors de la prochaine Assemblée générale de la Société de sorte que des censeurs puissent être désignés.

#### **10.5.2. Signature d'une ligne de crédit revolving syndiquée de 300 millions d'euros**

La Société a signé le 13 avril 2017 une lettre d'engagement avec un syndicat de banques pour la prise ferme d'une ligne de crédit revolving d'un montant total de 300 millions d'euros, au taux Euribor 3 mois augmenté d'une marge selon une grille de ratio LTV, d'une durée initiale de 5 ans, avec deux options d'extension d'une année supplémentaire (notamment soumises à l'accord préalable des prêteurs).

Cet engagement prévoit des covenants classiques (LTV, ICR, Ration de dette gagée, ...) mais pas de garanties particulières.

Cette ligne de crédit vise à refinancer une partie de la dette existante du Groupe et à contribuer au financement des projets de développement en cours de lancement ou de ceux pouvant se concrétiser dans les prochains mois, et sera complétée par le produit de l'augmentation de capital.

Elle permet à la Société de bénéficier de conditions financières favorables reflétant la liquidité actuelle du marché du crédit et d'améliorer la flexibilité financière de FREY.

#### **10.6. Equivalence d'information**

L'information faisant l'objet du Prospectus permet de rétablir, en tous points significatifs et en tant que de besoin, l'égalité d'accès entre les différents actionnaires et investisseurs à l'information relative au Groupe.