

FREY
Société anonyme à mission au capital de 62 406 967,50 €
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 102 120 480,00 euros, par émission de 3 404 016 actions nouvelles, au prix unitaire de 30,00 euros à raison de 3 actions nouvelles pour 22 actions existantes.

Période de négociation des droits préférentiels de souscription du 24 novembre 2021 au 6 décembre 2021 inclus
Période de souscription du 26 novembre 2021 au 8 décembre 2021 inclus



Ce prospectus est composé d'une note d'opération, d'un résumé du prospectus et du document d'enregistrement universel déposé le 9 avril 2021 sous le numéro D.21-0282, ainsi que de son amendement déposé le 22 novembre 2021 sous le numéro D.21-0282-A01.

Ce prospectus a été approuvé par l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) n°2017/1129. L'AMF approuve ce prospectus après avoir vérifié que les informations qu'il contient sont complètes cohérentes et compréhensibles.

Le prospectus a été approuvé le 22 novembre 2021 et il est valide jusqu'à la date d'admission aux négociations des valeurs mobilières offertes, soit jusqu'au 15 décembre 2021 et devra, pendant cette période et dans les conditions de l'article 23 du règlement (UE) 2017/1129, être complété par un supplément au prospectus en cas de faits nouveaux significatifs ou d'erreurs ou inexactitudes substantielles. Le prospectus porte le numéro d'approbation suivant : 21-498

Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'émetteur et sur la qualité des titres financiers faisant l'objet du prospectus. Les investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation de l'opportunité d'investir dans les titres financiers concernés.

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

- du document d'enregistrement universel de la société Frey (la « **Société** »), déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 9 avril 2021 sous le numéro D.21-0282 (le « **Document d'Enregistrement Universel** »),
- de l'amendement du Document d'Enregistrement Universel, déposé auprès de l'AMF le 22 novembre 2021 sous le numéro D.21-0282-A01 (l'« **Amendement au Document d'Enregistrement Universel** »)
- de la présente note d'opération, établie conformément à l'annexe 11 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019 (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 la Société, Parc d'affaires TGV Reims-Bezannes – 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes, sur le site Internet de la Société (www.frey.fr) ainsi que sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org).



Chefs de File et Teneurs de Livre Associés

SOMMAIRE

1. PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	1
1.1. Responsable du Prospectus	1
1.2. Attestation du responsable du Prospectus	1
1.3. Rapports d'Expert	1
1.4. Informations provenant de tiers	1
1.5. Approbation de l'autorité compétente	1
2. FACTEURS DE RISQUE	2
2.1. Les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription verraient leur participation dans le capital social de la Société diluée (*)	2
2.2. Le marché des actions offre une liquidité limitée en raison de la faiblesse du flottant (*)	2
2.3. 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 (*).....	2
2.4. Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer et baisser en-dessous du prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription (*)	2
2.5. La volatilité des actions de la Société pourrait fluctuer significativement.....	2
2.6. 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	3
3. INFORMATIONS ESSENTIELLES	4
3.1. Déclarations sur le fonds de roulement net.....	4
3.2. Capitaux propres et endettement	4
3.3. Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission	5
3.4. Raisons de l'émission et utilisation du produit	5
4. INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE OFFERTES ET ADMISES A LA NÉGOCIATION SUR LE MARCHÉ RÉGLEMENTÉ D'EURONEXT PARIS	6
4.1. Nature, catégorie et jouissance des valeurs mobilières offertes et admises à la négociation	6
4.2. Droit applicable et tribunaux compétents.....	6
4.3. Forme et mode d'inscription en compte des actions	6
4.4. Devise d'émission	7
4.5. Droits attachés aux Actions Nouvelles	7
4.6. Autorisations	8
4.6.1. Délégation de compétence de l'Assemblée générale des actionnaires de la Société	8
4.6.2. Conseil d'administration faisant usage de la délégation de compétence	11
4.6.3. Président Directeur Général faisant usage de la subdélégation du Conseil d'administration	11
4.7. Date prévue d'émission des Actions Nouvelles	11
4.8. Restrictions à la libre négociabilité des Actions Nouvelles	11
4.9. Réglementation française en matière d'offres publiques	11
4.9.1. Offre publique obligatoire	11
4.9.2. Offre publique de retrait et retrait obligatoire	11
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	11
4.11. Fiscalité des dividendes reçus par les actionnaires	11
4.11.1. Actionnaires dont la résidence fiscale est située en France	12
4.11.2. Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France	13
4.12. Incidence potentielle sur l'investissement d'une résolution au titre de la directive 2014/59/UE.....	14
4.13. Identité de l'offreur de valeurs mobilières (s'il ne s'agit pas de l'émetteur)	14

5. CONDITIONS DE L’OFFRE	15
5.1. Conditions, statistiques de l’offre, calendrier prévisionnel et modalités d’une demande de souscription	15
5.1.1. Conditions de l’offre.....	15
5.1.2. Montant de l’émission	15
5.1.3. Période et procédure de souscription.....	15
5.1.4. Révocation/Suspension de l’offre	17
5.1.5. Réduction de la souscription.....	18
5.1.6. Montant minimum et/ou maximum d’une souscription	18
5.1.7. Révocation des ordres de souscription.....	18
5.1.8. Versement des fonds et modalités de délivrance des actions	18
5.1.9. Publication des résultats de l’offre.....	18
5.1.10. Procédure d’exercice et négociabilité des droits préférentiels de souscription	18
5.2. Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières	19
5.2.1. Catégorie d’investisseurs potentiels - Pays dans lesquels l’offre sera ouverte - Restrictions applicables à l’offre	19
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	21
5.2.3. Information pré-allocation	23
5.2.4. Notification aux souscripteurs.....	23
5.3. Prix de souscription	23
5.3.1. Prix de souscription	23
5.3.2. Procédure de publication du prix de l’offre	23
5.3.3. Restriction ou suppression du droit préférentiel de souscription	23
5.3.4. Disparité du prix.....	24
5.4. Placement et prise ferme	24
5.4.1. Coordonnées des Chefs de File et Teneurs de Livre Associés.....	24
5.4.2. Coordonnées des intermédiaires habilités chargés du dépôt des fonds des souscriptions et du service financier des actions	24
5.4.3. Garantie - Engagement d’abstention / de conservation	24
5.4.4. Date de signature du contrat de garantie	25
6. ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION	25
6.1. Admission aux négociations	25
6.2. Place de cotation.....	25
6.3. Offres simultanées d’actions de la Société	25
6.4. Contrat de liquidité.....	25
6.5. Stabilisation - Interventions sur le marché.....	25
6.6. Surallocation et rallonge.....	25
7. DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE	26
8. DÉPENSES LIÉES À L’ÉMISSION	26
9. DILUTION.....	27
9.1. Incidence de l’émission sur la quote-part des capitaux propres	27
9.2. Incidence de l’émission sur la situation de l’actionnaire	27
9.3. Incidence sur la répartition du capital de la Société	27
10. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES.....	28
10.1. Conseillers ayant un lien avec l’offre	28
10.2. Autres informations vérifiées par les Commissaires aux comptes.....	28

REMARQUES GENERALES

Dans la Note d'opération, 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.

Informations prospectives

Le Prospectus contient des indications sur les perspectives et les axes de développement du Groupe ainsi que des déclarations prospectives. Ces indications sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel ou de termes à caractère prospectif tels que « considérer », « envisager », « penser », « avoir pour objectif », « s'attendre à », « entendre », « devoir », « ambitionner », « estimer », « croire », « souhaiter », « pouvoir » ou, le cas échéant, la forme négative de ces mêmes termes, ou toute autre variante ou expression 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 fondées sur des données, des hypothèses et des estimations considérées comme raisonnables par la Société. Elles sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel et réglementaire. En outre, la matérialisation de certains risques décrits à la section 1.4 « *Facteurs de Risques* » du Document d'Enregistrement Universel, et à la section 2 « *Facteurs de Risques* » de la Note d'opération, est susceptible d'avoir un impact sur les activités, la situation et les résultats financiers du Groupe et sa capacité à réaliser ses objectifs. Ces informations sont mentionnées dans différentes sections du Prospectus et contiennent des données relatives aux intentions, aux estimations et aux objectifs du Groupe concernant, notamment, le marché, la stratégie, la croissance, les résultats, la situation financière et la trésorerie du Groupe.

Les informations prospectives mentionnées dans le Prospectus sont données uniquement à la date de l'approbation du Prospectus par l'AMF. Sauf obligation législative ou réglementaire applicable, la Société ne prend aucun engagement de publier des mises à jour des informations prospectives contenues dans le Prospectus afin de refléter tout changement affectant ses objectifs ou les événements, les conditions ou les circonstances sur lesquels sont fondées les informations prospectives contenues dans le Prospectus. Le Groupe opère dans un environnement concurrentiel et en constante évolution ; il peut donc ne pas être en mesure d'anticiper tous les risques, incertitudes ou autres facteurs susceptibles d'affecter son activité, leur impact potentiel sur son activité ou encore dans quelle mesure la matérialisation d'un risque ou d'une combinaison de risques pourrait avoir des résultats significativement différents de ceux mentionnés dans toute information prospective, étant rappelé qu'aucune de ces informations prospectives ne constitue une garantie de résultats.

Facteurs de risques

Parmi les informations contenues dans le Prospectus, les investisseurs sont invités à lire et prendre attentivement en considération les facteurs de risque décrits à la section 1.4 « *Facteurs de Risques* » du Document d'Enregistrement Universel et à la section 2 « *Facteurs de Risques* » de la Note d'opération, avant de prendre toute décision d'investissement. La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur les activités, l'image, les résultats, la situation financière ou les perspectives du Groupe et/ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs ainsi que sur le prix de marché des actions de la Société. En outre, d'autres risques, non encore identifiés ou considérés comme non significatifs par la Société à la date d'approbation par l'AMF du Prospectus, pourraient également avoir un effet défavorable.

Arrondis

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

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.

RÉSUMÉ DU PROSPECTUS
Prospectus approuvé en date du 22 novembre 2021 par l'AMF sous le numéro 21-498

Section 1 – Introduction et avertissement

Nom et code ISIN (numéro international d'identification des valeurs mobilières) des valeurs mobilières

Libellé pour les actions : FREY

Code ISIN : FR0010588079

Identité et coordonnées de l'émetteur, y compris son identifiant d'entité juridique (LEI)

Dénomination sociale : Frey S.A. (la « Société » et, avec l'ensemble de ses filiales, le « Groupe »).

Lieu et numéro d'immatriculation : R.C.S. Reims 398 248 591

Code LEI : 969500JTN8BU5BW6UW36

Identité et coordonnées de l'autorité compétente qui a approuvé le Prospectus

Autorité des marchés financiers (« AMF ») – 17 place de la Bourse, 75002 Paris, France.

Le document d'enregistrement universel a été déposé le 9 avril 2021 sous le numéro D.21-0282 et l'amendement au document d'enregistrement universel de la Société a été déposé le 22 novembre 2021 sous le numéro D.21-0282-A01 auprès de l'AMF.

Date d'approbation du prospectus

22 novembre 2021.

Avvertissement au lecteur

Ce résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus. Toute décision d'investir dans les valeurs mobilières concernées doit être fondée sur un examen de l'intégralité du Prospectus par l'investisseur. L'investisseur peut perdre tout ou partie du capital investi. Si 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. Une responsabilité civile n'incombe qu'aux personnes qui ont présenté le résumé, y compris sa traduction, que pour autant que le contenu du résumé soit trompeur, inexact ou incohérent, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, ou qu'il ne fournisse 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 valeurs mobilières.

Section 2 – Informations clés sur l'émetteur

2.1 Qui est l'émetteur des valeurs mobilières ?

- Dénomination sociale : Frey.
- Siège social : 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes.
- Forme juridique : société anonyme à conseil d'administration.
- Droit applicable : droit français.
- Pays d'origine : France.

Principales activités

Aménageur, développeur, investisseur et gestionnaire, Frey est une foncière spécialisée dans les grandes opérations de renouvellement urbain ainsi que dans le développement et l'exploitation de centres commerciaux de plein air. Ses Shopping Promenade®, lieux de commerces à ciel ouvert, proposent une offre complète mêlant shopping et loisirs, pour créer une « expérience augmentée » pour toute la famille. Par son expertise, Frey est devenu l'un des acteurs français reconnus sur cette classe d'actifs résiliente, au marché profond (création, extension, rénovation) et en parfaite adéquation avec les attentes des consommateurs, des enseignes et des collectivités. Autre pilier structurant du savoir-faire de Frey : les grands projets urbains mixtes, qu'elle développe en s'appuyant sur sa filiale dédiée Citizers. Au 31 décembre 2020, le Groupe développe 15 grands projets à moyen terme représentant 450.000 m², 1.100 M€ d'investissements (dont 344.000 m² et 880 M€ d'investissements sur des actifs destinés à être conservés en patrimoine par le Groupe représentant un loyer potentiel de 65,7M€). Etant précisé que pour l'ensemble des autres projets le Groupe a conclu des compromis de vente sur l'emprise foncière et est en attente de la délivrance des autorisations administratives). Ces projets, notamment remportés sur concours, témoignent de la confiance accordée par les grands donneurs d'ordres et les enseignes.

Actionnariat à la date du Prospectus

A la date du Prospectus, à la connaissance de la Société, la répartition du capital est la suivante :

Actionnaires	Nombre d'actions	% Capital	% DDV ⁽¹⁾
Firmament Participations ⁽²⁾	7 028 748	28,16%	28,20%
Predica	4 843 667	19,40%	19,43%
Foncière AG Real Estate ⁽³⁾	3 170 995	12,70%	12,72%
Effi-Invest II	1 130 460	4,53%	4,54%
Cardif	2 852 196	11,43%	11,44%
Sogecap	2 852 196	11,43%	11,44%
SCI Primonial Capimmo	1 722 686	6,90%	6,91%
Auto-détention	36 919	0,15%	0,00%
Public	1 324 920	5,31%	5,32%
Total en nombre	24 962 787	100 %	100 %

⁽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.

⁽²⁾ La société Firmament Participations est détenue à hauteur d'environ 50,66 % par M. Antoine Frey et son épouse Mme Aude Frey, 35,32 % par Crédit Mutuel Equity et 14,02 % de divers. 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 M. Antoine Frey. Firmament Participations a une activité de holding animatrice.

⁽³⁾ Le sous-total Foncière AG Real Estate inclut les actions détenues par la Foncière AG Real Estate et Louvresses Development II, entités du groupe AG Insurance. La Société n'est pas contrôlée, directement ou indirectement, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Identité des principaux dirigeants

Monsieur Antoine Frey, Président du Conseil d'administration et Directeur Général de la Société.

Monsieur François Vuillet-Petite, Directeur Général Délégué de la Société.

Monsieur Sébastien Eymard, Directeur Général Délégué de la Société.

Monsieur Pascal Barboni, Directeur Général Délégué de la Société.

Monsieur François-Xavier Anglade, Directeur Général Délégué de la Société.

Identité des contrôleurs légaux

Commissaires aux comptes titulaires :

Grant Thornton (29, rue du Pont 92200 Neuilly-sur-Seine), membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles et du Centre, représenté par Madame Amandine Huot-Chailleux.

FCN (160, rue Louis Victor de Broglie 51430 Bezannes), membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Reims, représenté par Monsieur Jean-Michel François.

Commissaires aux comptes suppléants : **FCF** (160, rue Louis Victor de Broglie 51430 Bezannes), membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Reims, représenté par Madame Nathalie Drouard

2.2 Quelles sont les informations financières clés concernant l'émetteur ?

Chiffres clés et indicateurs bilanciaux

Chiffres clés - (en M€)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	30/06/2021	30/06/2020
Chiffre d'affaires consolidé	107,2	69,3	56,7	42,3	40,1
Dont activité foncières (revenus locatifs bruts)	75,3	53,5	32,8	41,2	33,7
Résultat opérationnel courant	42,3	29,0	18,3	23,0	16,0
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(19,3)	50,1	35,7	7,9	(15,6)
Résultat net part du Groupe	2,4	49,7	45,1	25,0	(3,3)
Indicateurs bilanciaux - (en M€)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	30/06/2021 ⁽¹⁾	30/06/2020
ANR NRV ⁽¹⁾	831,1	839,1	646,6	833,6	803,2
- Soit par action	33,8	35,3	34,4	33,4	33,6
ANR NDV ⁽¹⁾	767,4	777,5	601,8	765,4	742,2
- Soit par action	31,2	32,7	32,0	30,7	31,0
LTV Net ⁽²⁾	32,4%	23,1%	25,1%	35,4	30,1

(1) L'évolution des définitions de l'ANR publiées dans les Best Practice Recommendations de l'EPRA en octobre 2019 n'étant applicable qu'à compter des exercices ouverts au 1er janvier 2020, les ANR 31/12/2018 du présent tableau correspondent à l'ANR de continuation et l'ANR triple net.

(2) Droits inclus.

Données relatives au patrimoine

(en M€)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	30/06/2021	30/06/2020
Valeur du patrimoine (hors droits)					
Immeubles de placement consolidés	1 316,2	1 094,1	746,2	1 350,7	1 102,5
- Immeubles de placement dans les partenariats (QP non Frey)	(130,5)	(62,8)	-	(122,9)	(61,4)
+ Immeubles de placement mis en équivalence (QP Frey)	46,3	96,8	124,2	46,8	94,0
Patrimoine économique	1 232,0	1 128,1	870,4	1 274,6	1 135,1
<i>Patrimoine économique intégrant les actifs destinés à être cédés</i>	<i>1 249,7</i>	<i>1 128,1</i>	<i>870,4</i>	<i>1 296,5</i>	<i>1 135,1</i>
+ Immeubles de placement dans les partenariats (QP non Frey)	130,5	62,8	-	122,9	61,4
+ Immeubles de placement mis en équivalence (QP non Frey)	195,7	351,1	429,9	193,9	341,2
Patrimoine total	1 558,2	1 542,0	1 300,3	1 591,4	1 537,7

Capitaux propres et endettement financier (en M€)	30 juin 2021	30 septembre 2021	Variation
Total des dettes financières courantes :	469,0	539,0	70,0
Total des dettes financières non courantes :	161,6	160,3	(1,3)
Capitaux propres part du Groupe hors résultat ⁽²⁾	741,3	741,3	-
Endettement financier net (en M€)	30 juin 2021	30 septembre 2021	Variation
Liquidités	52,8	53,5	0,7
Endettement financier courant	469,0	539,0	70,0
Endettement financier courant net	416,2	485,5	69,3
Endettement financier non courant	161,6	160,3	(1,3)
Endettement financier total	577,8	645,8	(1,3)

Informations financières historiques

Les informations financières présentées ci-dessous sont extraites des comptes consolidés de la Société au 31 décembre 2020, 2019 et 2018 et des comptes consolidés semestriels au 30 juin 2021 et 2020, établis conformément au référentiel IFRS

Etat de la situation financière simplifié au 31 décembre 2020, 2019 et 2018 et au 30 juin 2021 et 2020

(en M€)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	30/06/2021	30/06/2020
Actifs non courants	1 367,6	1 184,5	818,7	1 403,7	1 181,8
Actifs courants	171,5	191,0	168,2	164,5	248,6
TOTAL ACTIF	1 556,8	1 375,5	986,9	1 590,1	1 430,4
Capitaux Propres	822,4	789,2	600,5	821,3	753,8
Passifs financiers long terme	549,2	428,0	280,0	611,6	532,4
Total passifs non courants	573,9	454,9	299,0	636,5	557,7
Passifs financiers court terme	27,8	19,4	44,6	27,4	10,0
Total passifs courants	149,4	131,4	87,4	124,1	118,9
TOTAL PASSIF	1 556,8	1 375,5	986,9	1 590,1	1 430,4

Compte de résultat au 31 décembre 2020, 2019 et 2018 et au 30 juin 2021 et 2020

(en M€)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	30/06/2021	30/06/2020
Chiffre d'affaires	107,2	69,3	56,7	42,3	40,1
Résultat opérationnel courant	42,3	29,0	18,3	23,0	16,0
Autres produits et charges opérationnels	(10,0)	(2,6)	(0,9)	-	(0,3)
Ajustement de la Juste Valeur des Immeubles de placement	(19,3)	50,1	35,7	7,9	(15,6)
Résultat opérationnel	13,1	76,5	53,1	31,0	0,1
Résultat net	3,7	59,1	45,1	27,6	(3,5)
Part du groupe	2,4	49,7	45,1	25,0	(3,3)
Résultat net par action (en €) – part du groupe	0,10	2,57	2,9	1,02	(0,13)
Résultat dilué par action (en €) – part du groupe	0,10	2,57	2,7	1,02	(0,14)

Flux de trésorerie au 31 décembre 2020, 2019 et 2018 et au 30 juin 2021 et 2020

(en M€)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	30/06/2021	30/06/2020
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	37,8	28,7	(9,4)	19,9	13,6
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	(106,0)	(216,7)	(83,4)	(42,0)	(42,0)
Flux de trésorerie liés aux activités de finance	26,8	207,4	100,9	18,9	69,3
Variation de trésorerie nette	(41,4)	19,4	8,1	(3,2)	40,9

		Réserves sur les informations financières historiques Sans objet.		
2.3	Quels sont les risques spécifiques à l'émetteur ?	Un investissement dans les titres de la Société comprend de nombreux risques et incertitudes liés aux activités du Groupe pouvant résulter en une perte partielle ou totale de leur investissement pour les investisseurs notamment (lesdits risques présentés dans cette section sont marqués d'un astérisque (***) (***) et (*) correspondant à la perception actuelle du Groupe de leur criticité : (*) risque faible (***) risque moyen (***) risque fort) :		
		Facteur de risque	Probabilité	Impact
		Risques liés à l'environnement du Groupe :		
		– <i>Risques liés à l'environnement économique</i> (***) : le contexte économique dégradé en raison de la crise sanitaire du Covid-19 est susceptible d'affecter, à moyen et long terme, les revenus locatifs générés par le Groupe.	Probable	Majeur
		– <i>Risques liés à l'environnement concurrentiel</i> (***) : la concurrence d'autres acteurs du secteur immobilier et la montée en puissance du e-commerce pourrait avoir un impact défavorable sur les activités de production patrimoniale et de location du Groupe, ses résultats et perspectives.	Possible	Majeur
		– <i>Risques liés au marché de l'immobilier commercial</i> (***) : une évolution défavorable de l'offre et de la demande de surfaces immobilières commerciales serait susceptible d'affecter la situation financière du Groupe et ses perspectives.	Possible	Majeur
		Risques liés à la réglementation applicable :		
		– <i>Risques liés aux autorisations administratives</i> (***) : le Groupe pourrait rencontrer des difficultés à obtenir dans les délais et/ou pour les zones géographiques souhaitées les permis de construire et/ou autorisations d'exploitation commerciales, pouvant entraîner des surcoûts voire l'abandon de certains de ses projets.	Très Probable	Majeur
		– <i>Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées (« SIIC »), à la perte du bénéfice de ce statut ou à un éventuel changement des modalités de ce statut</i> (***) : la perte du bénéfice du régime SIIC par la Société et une partie de ses filiales ou un éventuel changement des conditions d'éligibilité de ce régime serait susceptible d'affecter l'activité, les résultats et l'image du Groupe.	Rare	Majeur
		Risques liés à l'activité opérationnelle :		
		– <i>Risques de non-respect d'un covenant financier</i> (***) : le non-respect par le Groupe d'un ou plusieurs covenants financiers attachés à sa dette impliquerait un remboursement anticipé du ou des financements concernés, ce qui aurait des conséquences défavorables significatives sur la situation financière du Groupe, son activité, son image et ses perspectives.	Rare	Critique
		– <i>Risques liés à la non-obtention d'un financement ou à son obtention à des conditions moins favorables</i> (***) : l'évolution de l'environnement économique et réglementaire ou de l'appréciation du risque que représente le Groupe pour les différents prêteurs pourrait limiter l'accès au Groupe à des financements ou rendre les conditions d'accès à ces financements moins favorables.	Possible	Majeur
		– <i>Risques liés à la solvabilité des locataires</i> (***) : le défaut et/ou le retard de paiement des loyers sont susceptibles d'affecter sa situation financière de manière significative.	Très Probable	Limité
		– <i>Risques liés aux enseignes</i> (***) : les enseignes auxquelles le Groupe loue ses surfaces commerciales pourraient rencontrer des difficultés ou ralentissement de leurs activités pouvant entraîner une diminution de la part variable des loyers perçus par le Groupe, le non-paiement des loyers, le non-renouvellement voire la résiliation des baux.	Probable	Significatif
		– <i>Risques liés au développement de nouveaux actifs</i> (***) : l'activité de développement du Groupe pourrait subir des retards, voire des annulations d'opérations, ou encore des achèvements de construction à un coût supérieur au niveau initialement prévu, ce qui pourrait affecter la situation financière et patrimoniale du Groupe ainsi que ses perspectives.	Possible	Significatif
		Section 3 – Informations clés sur les valeurs mobilières		
3.1	Quelles sont les principales caractéristiques des valeurs mobilières ?	<p>Les 3 404 016 actions nouvelles (les « Actions Nouvelles ») offertes dans le cadre de l'augmentation de capital (l' « Augmentation de Capital ») seront des actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société (ISIN : FR0010588079), qui seront soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société et qui seront régies par le droit français. Elles porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission à tous les dividendes et toutes les distributions décidées par la Société à compter de cette date.</p> <p>Les Actions Nouvelles seront admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris (« Euronext Paris ») à compter du 15 décembre 2021 selon le calendrier indicatif. 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 et sous le même code ISIN.</p> <p>Monnaie, dénomination et nombre des valeurs mobilières émises</p> <p><i>Devise</i> : Euro</p> <p><i>Libellé des actions</i> : Frey</p> <p><i>Valeur nominale</i> : deux euros et cinquante centimes (2,50 €) par action</p> <p><i>Nombre d'Actions Nouvelles offertes</i> : 3 404 016</p> <p>Droits attachés aux actions</p> <p>En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital sont les suivants : (i) un droit à dividendes et un droit de participation aux bénéfices de la Société, (ii) un droit de vote simple, (iii) un droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie, (iv) un droit d'information des actionnaires et (v) un droit de participation à tout excédent en cas de liquidation.</p> <p>Rang relatif des valeurs mobilières dans la structure du capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité</p> <p>Sans objet.</p> <p>Restrictions à la libre négociabilité des valeurs mobilières</p> <p>Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des actions composant le capital de la Société.</p> <p>Politique en matière de dividendes</p> <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). La Société a procédé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 à la distribution d'un dividende par action de 1,50 euro avec option entre (i) un paiement du dividende à 100% en numéraire et (ii) un paiement partiel du dividende en actions à hauteur de 30% (soit 0,45 euro par action) accompagné d'un versement de 70% en numéraire (soit 1,05 euro par action). Elle a également procédé au titre de l'exercice 2019 au versement d'un dividende de 1,50 euro par action et au titre de l'exercice 2018 au versement d'un dividende de 1,20 euro par action.</p>		
3.2	Où les valeurs mobilières sont-elles négociées ?	Les Actions Nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris (Compartiment B). Elles seront admises aux négociations sur Euronext Paris à compter du 15 décembre 2021. Elles seront négociées sur la même ligne de cotation que les actions existantes, sous le code ISIN FR0010588079. Aucune autre demande d'admission aux négociations sur un marché réglementé n'a été formulée par la Société.		
3.3	Les valeurs mobilières font-elles	Néant		

	l'objet d'une garantie ?	
3.4	Quels sont les principaux risques spécifiques aux valeurs mobilières ?	<p>Les principaux facteurs de risques liés aux Actions Nouvelles figurent ci-après, dans leur ordre d'importance d'après l'évaluation de la Société. Un investissement dans les titres de la Société comprend de nombreux risques et incertitudes pouvant résulter en une perte partielle ou totale de leur investissement pour les investisseurs, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les actionnaires existants qui n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription verraient leur participation dans le capital social de la Société diluée ; - Le marché des actions offre une liquidité limitée en raison de la faiblesse du flottant ; - 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 ; et - Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer et baisser en-dessous du prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription.
Section 4 – Informations clés sur l'offre au public de valeurs mobilières et/ou l'admission à la négociation sur un marché réglementé		
4.1	A quelles conditions et selon quel calendrier puis-je investir dans cette valeur mobilière ?	<p>Structure de l'offre L'Augmentation de Capital sera réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.</p> <p>Droit préférentiel de souscription : Chaque actionnaire recevra le 24 novembre 2021 un droit préférentiel de souscription par action enregistrée comptablement sur son compte-titres à l'issue de la journée comptable du 23 novembre 2021, selon le calendrier indicatif. Les droits préférentiels de souscription seront cotés et négociables sur Euronext Paris à compter du 24 novembre 2021 jusqu'au 6 décembre 2021 (inclus) sous le numéro ISIN FR0014006O40, et exerçables à compter du 26 novembre 2021 jusqu'au 8 décembre 2021. Les droits préférentiels de souscription non exercés seront caducs de plein droit à la clôture de la période de souscription, soit le 8 décembre 2021 à la clôture de la séance de bourse.</p> <p>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. Il est précisé à titre indicatif que la Société détient, au 31 octobre 2021, 36 919 actions propres, soit environ 0,15 % du capital social à cette date.</p> <p><u>Souscriptions à titre irréductible</u> La souscription des Actions Nouvelles sera réservée, par préférence :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux porteurs d'actions existantes enregistrées comptablement sur leur compte-titres à l'issue de la journée comptable du 23 novembre 2021 qui se verront attribuer des droits préférentiels de souscription le 24 novembre 2021 ; et - aux cessionnaires des droits préférentiels de souscription. <p>Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre irréductible à raison de 3 Actions Nouvelles pour 22 actions existantes possédées. 22 droits préférentiels de souscription permettront de souscrire 3 Actions Nouvelles au prix de 30,00 euros par action, sans qu'il soit tenu compte des fractions. Sur les 24 962 787 droits préférentiels de souscription détachés des actions existantes, 3 droits préférentiels de souscription résiduels seront abandonnés et ne pourront donner droit à des Actions Nouvelles.</p> <p><u>Souscriptions à titre réductible</u> 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.</p> <p>Les Actions Nouvelles éventuellement non absorbées par les souscriptions à titre irréductible seront réparties et attribuées aux souscripteurs 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.</p> <p>Prix de souscription Trente (30,00) euros par Action Nouvelle (2,50 euros de nominal et 27,50 euros de prime d'émission), à libérer intégralement au moment de la souscription, par versement en numéraire. Sur la base du cours de clôture de l'action FREY le jour de bourse précédant la date de l'approbation du Prospectus par l'AMF, soit 33,40 euros : (i) le prix de souscription des Actions Nouvelles de 30,00 euros par action fait apparaître une décote faciale de 10,2%, (ii) la valeur théorique du droit préférentiel de souscription s'élève à 0,41 euro, (iii) la valeur théorique de l'action ex-droit s'élève à 32,99 euros et (iv) le prix de souscription des Actions Nouvelles fait apparaître une décote de 9,1% par rapport à la valeur théorique de l'action ex-droit. 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. Par ailleurs, le prix de souscription fait apparaître une décote de 3,8% sur l'ANR EPRA NTA au 30 juin 2021.</p> <p>Montant de l'Augmentation de Capital : le montant brut total de l'Augmentation de Capital, prime d'émission incluse, s'élève à 102 120 480,00 euros (dont 8 510 040,00 euros de nominal et 93 610 440,00 euros de prime d'émission).</p> <p>Modalités de souscription Pour exercer leurs droits préférentiels de souscription, les titulaires devront en faire la demande auprès de (i) leur intermédiaire financier habilité pour les souscripteurs dont les actions sont inscrites sous la forme nominative administrée ou au porteur et (ii) de Société Générale Securities Services, 32, rue du champ de tir, 44312 Nantes pour les souscripteurs dont les actions sont inscrites sous la forme nominative pure, à tout moment entre le 26 novembre 2021 et le 8 décembre 2021 inclus et payer le prix de souscription correspondant. 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.</p> <p>Révocation des ordres Les ordres de souscription reçus dans le cadre de l'offre sont irrévocables.</p> <p>Notifications aux souscripteurs des Actions Nouvelles : 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 dans les délais applicables. Ceux ayant passé des ordres de souscription à titre réductible seront informés de leur allocation par leur intermédiaire financier.</p> <p>Préservation des droits des bénéficiaires d'actions gratuites : Les droits des titulaires d'actions gratuites seront préservés conformément aux dispositions légales et réglementaires et aux stipulations de leurs modalités ou plans respectifs.</p> <p>Pays dans lesquels l'augmentation de capital sera ouverte au public : L'offre sera ouverte au public uniquement en France.</p> <p>Restrictions applicables à l'offre : La diffusion du Prospectus, l'exercice des droits préférentiels de souscription, la vente des actions et des droits préférentiels de souscription et la souscription des Actions Nouvelles peuvent, dans certains pays, notamment aux États-Unis d'Amérique, au Royaume-Uni, au Canada, en Australie ou au Japon faire l'objet d'une réglementation spécifique.</p> <p>Intermédiaires financiers : <i>Actionnaires au nominatif administré ou au porteur :</i> Les souscriptions seront reçues jusqu'au 8 décembre 2021 inclus par les intermédiaires financiers</p>

teneurs de comptes.

Actionnaires au nominatif pur : Les souscriptions seront reçues jusqu'au 8 décembre 2021 inclus par Société Générale Securities Services (32, rue du champ de tir, 44312 Nantes).

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).

Chefs de File et Teneurs de Livres Associés : BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank et Natixis.

Calendrier indicatif

22 novembre 2021	Approbation du Prospectus par l'AMF.
22 novembre 2021	Signature du contrat de direction comprenant l'engagement d'abstention de la Société
23 novembre 2021	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.
23 novembre 2021	Diffusion par Euronext de l'avis d'émission relatif à l'Augmentation de Capital et annonçant la cotation des droits préférentiels de souscription.
24 novembre 2021	Détachement des droits préférentiels de souscription Ouverture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris.
26 novembre 2021	Ouverture de la période de souscription de l'Augmentation de Capital.
6 décembre 2021	Clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription
8 décembre 2021	Clôture de la période de souscription de l'Augmentation de Capital.
13 décembre 2021	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.
15 décembre 2021	Émission des Actions Nouvelles Règlement-livraison de l'Augmentation de Capital. Admission des Actions Nouvelles aux négociations sur Euronext Paris.

Montant et pourcentage de dilution résultat immédiatement de l'offre

À titre indicatif, l'incidence théorique de l'émission des Actions Nouvelles sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe par action (calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés part du groupe de la Société tels qu'ils ressortent des comptes consolidés semestriels au 30 juin 2021 (hors résultats de la période du 1^{er} janvier 2021 au 30 juin 2021), et du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du Prospectus, après déduction des actions auto-détenues) serait la suivante :

Quote-part des capitaux propres, avant affectation, par action (en euros)	Sur une base non diluée	Sur une base diluée ⁽¹⁾
Avant émission des Actions Nouvelles	30,75	30,64
Après émission des 3 404 016 Actions Nouvelles	30,62	30,53

(1) Calculs effectués en prenant pour hypothèse l'émission du nombre maximal d'actions à émettre dans le cadre de l'attribution définitive des 83 212 actions gratuites attribuées par la Société à certains de ses salariés et mandataires sociaux au titre des Plans 12 et 13, et dont la période d'acquisition n'est pas encore arrivée à terme.

À titre indicatif, l'incidence théorique de l'émission des Actions Nouvelles sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1 % du capital social et des droits de vote 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 à la date du Prospectus sur la base des informations portées à la connaissance de la Société) serait la suivante :

Participation de l'actionnaire (en %)	Sur une base non diluée	Sur une base diluée ⁽¹⁾
Avant émission des Actions Nouvelles	1,00%	1,00%
Après émission des 3 404 016 Actions Nouvelles	0,88%	0,88%

(1) Calculs effectués en prenant pour hypothèse l'émission du nombre maximal d'actions à émettre dans le cadre de l'attribution définitive des 83 212 actions gratuites attribuées par la Société à certains de ses salariés et mandataires sociaux au titre des Plans 12 et 13, et dont la période d'acquisition n'est pas encore arrivée à terme.

Répartition du capital après réalisation de l'Augmentation de Capital dans le cas où l'intégralité des Actions Nouvelles serait souscrite en exécution des engagements de souscription, à titre irréductible et réductible, et des engagements de souscription donnés à titre de garantie décrits ci-après et où aucune autre personne ou entité ne souscrirait à l'Augmentation de Capital :

Actionnaire	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% droit de vote ⁽¹⁾
Firmament Participations	7 528 746	26,54%	7 528 746	26,58%
Predica	5 589 451	19,70%	5 589 451	19,73%
Foncière AG Real Estate	3 170 995	11,18%	3 170 995	11,19%
EFFI Invest II	1 130 460	3,99%	1 130 460	3,99%
Cardif	3 597 980	12,68%	3 597 980	12,70%
Sogecap	3 597 980	12,68%	3 597 980	12,70%
SCI Primonial Capimmo	2 389 352	8,42%	2 389 352	8,43%
Auto-détention	36 919	0,13%	0	0,00%
Public	1 324 920	4,67%	1 324 920	4,68%
Total	28 366 803	100,0%	28 329 884	100,0%

(1) Les pourcentages de droits de vote exprimés dans ce tableau sont calculés en tenant 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.

La réalisation de l'Augmentation de Capital n'aura pas de conséquence sur la gouvernance de la Société.

Estimation des dépenses totales liées à l'offre

Les dépenses liées à l'offre à la charge de la Société sont estimées à 788.166 euros (intermédiaires financiers, frais juridiques et administratifs)

Dépenses facturées à l'investisseur par la Société

Sans objet.

4.2	Pourquoi ce prospectus est-il établi ?	<p>Ce prospectus est établi à l'occasion de l'émission et de l'admission aux négociations sur Euronext Paris des Actions Nouvelles. 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.</p> <p>Utilisation et montant net estimé du produit de l'émission des Actions Nouvelles Le montant net du produit de l'émission des Actions Nouvelles est estimé à 101,3 millions d'euros.</p> <p>Les fonds provenant de l'Augmentation de Capital permettront à la Société de renforcer sa structure financière en vue du lancement de plusieurs projets sécurisés du portefeuille de projets en développement, notamment à Saint-Ouen (<i>Les Docks St-Ouen-sur-Seine</i>) et à Saint-Genis-Pouilly (<i>Open</i>) en France, et à Lleida (<i>Shopping Promenade</i>) en Espagne.</p> <p>Le produit net de l'Augmentation de Capital permettra à la Société de financer partiellement les projets sécurisés de son <i>pipeline</i> de développement français et international, lesquels représentent un investissement global d'environ 300 millions d'euros, le solde étant financé par endettement externe (en ce compris le financement conclu par la Société le 10 novembre 2021) et par la trésorerie disponible de la Société.</p> <p>Les décaissements au titre de la réalisation de ces projets s'échelonneront sur plusieurs années. Les tirages des nouvelles lignes de crédits destinées à les financer s'échelonneront également sur plusieurs années et auront à terme pour conséquence d'augmenter le ratio LTV (<i>Loan to Value</i>) de la Société tout en restant dans la limite du ratio maximum de 50% qu'elle s'est fixée.</p> <p>Contrat de garantie L'Augmentation de Capital ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie.</p> <p>Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration ou de direction ou de quiconque entendant souscrire à plus de 5 % des Actions Nouvelles</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 20%;">%, à titre irréductible, par rapport au montant maximum de l'émission</th> <th style="width: 20%;">%, à titre réductible, par rapport au montant maximum de l'émission</th> <th style="width: 10%;">Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Actionnaires</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Firmament Participations</td> <td style="text-align: center;">14,69%</td> <td style="text-align: center;">0,00%</td> <td style="text-align: center;">14,69%</td> </tr> <tr> <td>Foncière AG Real Estate ⁽¹⁾</td> <td style="text-align: center;">0,00%</td> <td style="text-align: center;">0,00%</td> <td style="text-align: center;">0,00%</td> </tr> <tr> <td>Primonial Capimmo</td> <td style="text-align: center;">19,58%</td> <td style="text-align: center;">0,00%</td> <td style="text-align: center;">19,58%</td> </tr> <tr> <td>Predica</td> <td style="text-align: center;">19,40%</td> <td style="text-align: center;">2,51%</td> <td style="text-align: center;">21,91%</td> </tr> <tr> <td>Cardif</td> <td style="text-align: center;">18,17%</td> <td style="text-align: center;">3,74%</td> <td style="text-align: center;">21,91%</td> </tr> <tr> <td>Sogecap</td> <td style="text-align: center;">18,17%</td> <td style="text-align: center;">3,74%</td> <td style="text-align: center;">21,91%</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td style="text-align: center;">90,02%</td> <td style="text-align: center;">9,98%</td> <td style="text-align: center;">100%</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>(1) Le sous-total Foncière AG Real Estate inclut les actions détenues par la Foncière AG Real Estate et Louvresses Development II, entités du groupe AG Insurance.</i></p> <p>Firmament Participations s'est engagée à céder à Cardif Assurance Vie, 195 898 droits préférentiels de souscription (soit 2,79% des droits détachés de ses actions FREY), pour un prix global de 0,01 euro et céder à Capimmo, 3 166 198 droits préférentiels de souscription (soit 45,05% des droits détachés de ses actions FREY), pour un prix global de 0,01 euro.</p> <p>Foncière AG Real Estate s'est engagée à céder à Cardif Assurance Vie, 827 312 droits préférentiels de souscription (soit 32,95% des droits détachés de ses actions FREY), pour un prix global de 0,01 euro et céder à Sogecap, 1 683 434 droits préférentiels de souscription (soit 67,05% des droits détachés de ses actions FREY), pour un prix global de 0,01 euro.</p> <p>Louvresses Développement II s'est engagée à céder à Cardif Assurance Vie, 660 224 droits préférentiels de souscription (soit 100% des droits détachés de ses actions FREY), pour un prix global de 0,01 euro.</p> <p>Au total, les engagements de souscription à titre irréductible et réductible des principaux actionnaires représentent 100 % de l'Augmentation de Capital.</p> <p>Principaux conflits d'intérêts liés à l'offre 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.</p> <p>Crédit Agricole Corporate and Investment Bank appartient au groupe Crédit Agricole, comme PREDICA qui détient 19,40% du capital et 19,43% des droits de vote de Frey à la date du Prospectus.</p> <p>Il est précisé qu'en application du pacte d'actionnaires initial conclu le 30 avril 2013 et remplacé par le pacte d'actionnaires conclu le 15 mai 2019, la société PREDICA (représentée par Madame Magali CHESSE) a été désignée en tant que membre du Conseil d'administration de Frey sur proposition de PREDICA.</p> <p>Cardif Assurance Vie, filiale de BNP Paribas, détient 11,43 % du capital et 11,44% des droits de vote de la Société à la date du Prospectus.</p> <p>Il est précisé qu'en application du pacte d'actionnaires initial conclu le 30 avril 2013 et modifié par avenants en date du 15 mai 2014, du 3 juillet 2017 et du 24 novembre 2017, Cardif Assurance Vie (représentée par Nathalie ROBIN) a été désignée en tant que membre du Conseil d'administration de Frey sur proposition de Cardif Assurance Vie.</p> <p>Engagement d'abstention de la Société 180 jours calendaires suivant la date de règlement-livraison de l'Augmentation de Capital, sous réserve de certaines exceptions usuelles.</p> <p>Engagement de conservation des principaux actionnaires Firmament Participations, Primonial Capimmo, Predica, Cardif Assurance Vie et Sogecap ont pris un engagement de conservation de leurs actions pendant une période de 90 jours calendaires suivant la date de règlement-livraison de l'Augmentation de Capital, sous réserve de certaines exceptions usuelles.</p>		%, à titre irréductible, par rapport au montant maximum de l'émission	%, à titre réductible, par rapport au montant maximum de l'émission	Total	Actionnaires				Firmament Participations	14,69%	0,00%	14,69%	Foncière AG Real Estate ⁽¹⁾	0,00%	0,00%	0,00%	Primonial Capimmo	19,58%	0,00%	19,58%	Predica	19,40%	2,51%	21,91%	Cardif	18,17%	3,74%	21,91%	Sogecap	18,17%	3,74%	21,91%	TOTAL	90,02%	9,98%	100%
	%, à titre irréductible, par rapport au montant maximum de l'émission	%, à titre réductible, par rapport au montant maximum de l'émission	Total																																			
Actionnaires																																						
Firmament Participations	14,69%	0,00%	14,69%																																			
Foncière AG Real Estate ⁽¹⁾	0,00%	0,00%	0,00%																																			
Primonial Capimmo	19,58%	0,00%	19,58%																																			
Predica	19,40%	2,51%	21,91%																																			
Cardif	18,17%	3,74%	21,91%																																			
Sogecap	18,17%	3,74%	21,91%																																			
TOTAL	90,02%	9,98%	100%																																			

1. PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

1.1. Responsable du Prospectus

Monsieur Antoine FREY, Président Directeur Général de FREY SA.

1.2. Attestation du responsable du Prospectus

« J'atteste que les informations contenues dans le présent prospectus sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et qu'il ne comporte pas d'omission de nature à en altérer la portée ».

Fait à Bezzannes, le 22 novembre 2021
Monsieur Antoine FREY
Président Directeur Général de FREY SA

1.3. Rapports d'Expert

Non applicable.

1.4. Informations provenant de tiers

Non applicable.

1.5. Approbation de l'autorité compétente

Le Prospectus a été approuvé par l'AMF, en tant qu'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129. L'AMF n'approuve ce prospectus qu'en tant que respectant les normes en matière d'exhaustivité, de compréhensibilité et de cohérence imposées par le règlement (UE) 2017/1129. Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur la qualité des valeurs mobilières faisant l'objet de ce Prospectus. Les investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation de l'opportunité d'investir dans les actions nouvelles.

2. FACTEURS DE RISQUE

En complément des facteurs de risque relatifs au Groupe et à son secteur d'activité décrits à la section 1.4 « Facteurs de Risques » du Document d'Enregistrement Universel, l'investisseur est invité à tenir compte des facteurs suivants et des autres informations contenues dans le Prospectus avant de décider d'investir dans les valeurs mobilières de la Société. Un investissement dans les valeurs mobilières de la Société implique des risques. Les risques significatifs que la Société a identifiés à la date d'approbation par l'AMF du Prospectus sont décrits à la section 1.4 du Document d'Enregistrement Universel et dans la Note d'opération. Si l'un de ces risques venait à se concrétiser, les activités, la situation financière, les résultats ou les perspectives du Groupe pourraient en être significativement affectés. Dans une telle éventualité, le prix de marché des actions de la Société pourrait baisser et l'investisseur pourrait perdre la totalité ou une partie des sommes qu'il aurait investies dans les valeurs mobilières de la Société. D'autres risques et incertitudes non connus de la Société à la date d'approbation par l'AMF du Prospectus ou qu'elle juge aujourd'hui non significatifs pourraient exister et survenir, et également perturber ou avoir un effet défavorable sur les activités, la situation financière, les résultats, les perspectives du Groupe ou le prix de marché des actions de la Société.

Pour répondre aux exigences du règlement (UE) 2017/1129, seuls les risques importants et spécifiques aux Actions Nouvelles destinées à être émises et admises à la négociation dans le cadre de l'augmentation de capital sont présentés dans la présente section. Les facteurs de risque ci-après sont présentés dans leur ordre d'importance d'après l'évaluation de la Société compte tenu de leur incidence négative sur les valeurs mobilières et de la probabilité de leur survenance. Les facteurs de risques considérés comme les plus importants sont signalés par un astérisque.

2.1. 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 sera diminuée. Si des actionnaires choisissaient de vendre leurs droits préférentiels de souscription, le produit de cette vente pourrait être insuffisant pour compenser cette dilution. A titre indicatif, un actionnaire détenant 1 % du capital social de la Société à la date du Prospectus et ne participant pas à l'Augmentation de Capital en détiendrait 0,88 % à l'issue de l'Augmentation de Capital (voir section 9 « Dilution » de la Note d'opération).

2.2. Le marché des actions offre une liquidité limitée en raison de la faiblesse du flottant (*)

En raison de la faiblesse du flottant (*i.e.* volume moyen quotidien échangé sur le marché sur la période du 31 octobre 2020 au 31 octobre 2021 d'environ 287 actions, en tenant compte du contrat de liquidité, et d'environ 191 actions, sans tenir compte du contrat de liquidité – *Source : Bloomberg*), les actionnaires souhaitant céder leurs actions FREY pourraient ne pas trouver systématiquement une contrepartie sur le marché.

2.3. 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 24 novembre 2021 au 6 décembre 2021 inclus, tandis que la période de souscription sera ouverte du 26 novembre 2021 au 8 décembre 2021 inclus. L'admission des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris sera demandée. 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.

2.4. Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer et baisser 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 et pendant la période de souscription pourrait ne pas refléter le prix de marché des actions de la Société à la date de l'émission des Actions Nouvelles (telles que définies ci-après). 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 ne baissera pas en dessous 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.

2.5. La volatilité des actions de la Société pourrait 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 d'Enregistrement Universel faisant partie du Prospectus et que la Société ne contrôle pas. Ces facteurs incluent notamment, la réaction du marché à :

- Des variations des résultats financiers, des prévisions ou perspectives du Groupe ou de ceux de ses concurrents d'une période à l'autre ;
- Des annonces de concurrents ou d'autres sociétés ayant des activités similaires et/ou des annonces concernant le marché de l'immobilier, y compris celles portant sur la performance financière et opérationnelle de ces sociétés ou leurs perspectives ;
- Des évolutions défavorables de la situation politique, économique ou réglementaire applicables dans les pays et les marchés dans lesquels le Groupe opère ;
- Des annonces portant sur le périmètre des actifs de la Société (acquisitions, cessions, etc.) ;
- Des annonces portant sur des modifications de l'actionnariat de la Société.

Les titres cotés sur Euronext Paris ont connu une volatilité importante qui a eu un impact négatif sur les prix de marché des titres et qui peut être sans rapport avec la performance économique ou les perspectives des entreprises auxquelles les titres se rapportent. Les marchés financiers sont affectés par de nombreux facteurs, tels que l'offre et la demande de titres, les conditions économiques et politiques générales, les évolutions ou les prévisions relatives aux taux d'intérêt et aux taux d'inflation, les fluctuations monétaires, les prix des matières premières, les évolutions de la perception des investisseurs et les événements exceptionnels (tels que des attentats terroristes ou des catastrophes naturelles). Chacun de ces facteurs pourrait influencer le prix de marché des actions.

2.6. 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.

3. INFORMATIONS ESSENTIELLES

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 réalisation de l'Augmentation de Capital objet de la Note d'opération, est suffisant pour faire face à ses obligations au cours des douze (12) prochains mois suivant la date d'approbation du Prospectus par l'AMF.

3.2. Capitaux propres et endettement

Conformément au point 3.2 de l'annexe 11 du règlement délégué (UE° 2019/980 du 14 mars 2019 et aux orientations de l'ESMA (*European Securities and Markets Authority*) de mars 2021 (ESMA32-382-1138, paragraphes 166-189), le tableau ci-dessous présente la situation de l'endettement financier net consolidé et des capitaux propres consolidés de la Société au 30 septembre 2021 :

CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT FINANCIER – <i>Données consolidées en millions d'euros</i>	30 juin 2021	30 septembre 2021	Variation
Total des dettes financières courantes :	469,0	539,0	70,0
Faisant l'objet de garanties ⁽¹⁾	8,5	5,5	(3,0)
Faisant l'objet de nantissements	-	-	-
Sans garanties, cautions ou nantissements ⁽⁴⁾	460,5	533,5	73,0
Total des dettes financières non courantes :	161,6	160,3	(1,3)
Faisant l'objet de garanties ⁽¹⁾	111,5	110,4	(1,1)
Faisant l'objet de nantissements	-	-	-
Sans garanties, cautions ou nantissements ^{(4) (5)}	50,1	49,9	(0,2)
Capitaux propres part du Groupe hors résultat ⁽²⁾	741,3	741,3	-
Capital Social	62,4	62,4	-
Réserves légales	2,8	2,8	-
Autres réserves (primes d'émission et réserves consolidées) ⁽³⁾	676,1	676,1	-
<i>(1) Les garanties principalement accordées sont des hypothèques, privilèges des prêteurs de deniers, nantissement de titres et parts sociales de filiales du Groupe.</i>			
<i>(2) Ce poste ne tient pas compte des résultats intermédiaires du 1er juillet au 30 septembre 2021.</i>			
<i>(3) Ce poste intègre le report à nouveau et le résultat N-1.</i>			
<i>(4) Ce poste intègre les retraitements liés à IFRS 16 pour 0,8 M€ en Dettes financières courantes et 1,2 M€ en Dettes financières non courantes</i>			
<i>(5) Ce poste intègre les Dettes envers les autres associés dans les sociétés en partenariat à hauteur de 50,6 M€</i>			
ENDETTEMENT FINANCIER NET – Données consolidées <i>en millions d'euros</i>	30 juin 2021	30 septembre 2021	Variation
(A) Trésorerie	52,5	53,2	0,7
(B) Equivalents de trésorerie	0,3	0,3	-
(C) Titres de placement	-	-	-
(D) Liquidités (A) + (B) + (C)	52,8	53,5	0,7
(E) Dettes financières courantes (y compris les instruments obligataires, mais à l'exclusion de la fraction courante des dettes financières non courantes)	-	-	-
(F) Fraction courante des dettes financières non courantes	469,0	539,0	70,0
(G) Endettement financier courant (E + F)	469,0	539,0	70,0
(H) Endettement financier courant net (G - D)	416,2	485,5	69,3
(I) Endettement financier non courant (à l'exclusion de la fraction courante et des instruments obligataires)	161,6	160,3	(1,3)
(J) Instruments de dette	-	-	-
(K) Fournisseurs et autres créiteurs non courants	-	-	-
(L) Endettement financier non courant (I + J + K)	161,6	160,3	(1,3)
(M) Endettement financier total (H + L)	577,8	645,8	(1,3)

Il est précisé qu'au 30 septembre 2021, il n'existe pas de dettes indirectes ou éventuelles significatives autres que les engagements hors bilan présentés à la note 4 de l'annexe aux comptes consolidés de la Société relatifs à

l'exercice clos le 31 décembre 2020 et à la note 4.4 de l'annexe aux comptes consolidés de la Société au 30 juin 2021.

Le 10 novembre 2021, la Société a signé deux lignes de financement moyen terme assorties de critères de performance ESG (environnementale, sociétale et gouvernementale) d'un montant total de 150 M€ à 5 ans (avec deux options d'extension d'une année supplémentaire) auprès de ses partenaires bancaires historiques. Le premier financement d'un montant de 100 M€ auprès de BNP Paribas, Crédit Agricole CIB, LCL et le second financement d'un montant de 50 M€ auprès de Société Générale et Crédit Mutuel Arkéa. Ces lignes de crédit *corporate* comprennent dans leurs conditions financières le respect de 4 grands engagements RSE à horizon 2030 : la poursuite de l'investissement et l'exploitation dans des forêts françaises, l'obtention de certifications environnementales, le développement de la mobilité bas carbone et le maintien de la certification "B Corp" obtenu en 2021.

A la date de la Note d'opération, 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 30 septembre 2021.

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 19,40% du capital et 19,43% des droits de vote de Frey à la date du Prospectus.

Il est précisé qu'en application du pacte d'actionnaires initial conclu le 30 avril 2013 et remplacé par le pacte d'actionnaires conclu le 15 mai 2019, la société PREDICA (représentée par Madame Magali CHESSE) a été désignée en tant que membre du Conseil d'administration de Frey sur proposition de PREDICA.

Cardif Assurance Vie, filiale de BNP Paribas, détient 11,43 % du capital et 11,44% des droits de vote de la Société à la date du Prospectus.

Il est précisé qu'en application du pacte d'actionnaires initial conclu le 30 avril 2013 et modifié par avenants en date du 15 mai 2014, du 3 juillet 2017 et du 24 novembre 2017, Cardif Assurance Vie (représentée par Nathalie ROBIN) a été désignée en tant que membre du Conseil d'administration de Frey sur proposition de Cardif Assurance Vie.

3.4. Raisons de l'émission et utilisation du produit

Le montant net du produit de l'émission des Actions Nouvelles est estimé à 101,3 millions d'euros.

Les fonds provenant de l'Augmentation de Capital permettront à la Société de renforcer sa structure financière en vue du lancement de plusieurs projets sécurisés du portefeuille de projets en développement, notamment à Saint-Ouen (*les Docks St-Ouen-sur-Seine*) et à Saint-Genis-Pouilly (*Open*) en France, et à Lleida (*Shopping Promenade*) en Espagne.

Le produit net de l'Augmentation de Capital permettra à la Société de financer partiellement les projets sécurisés de son *pipeline* de développement français et international, lesquels représentent un investissement global d'environ 300 millions d'euros, le solde étant financé par endettement externe (en ce compris le financement conclu par la Société le 10 novembre 2021) et par la trésorerie disponible de la Société.

Les décaissements au titre de la réalisation de ces projets s'échelonneront sur plusieurs années. Les tirages des nouvelles lignes de crédits destinées à les financer s'échelonneront également sur plusieurs années et auront à terme pour conséquence d'augmenter le ratio LTV (Loan to Value) de la Société tout en restant dans la limite du ratio maximum de 50% qu'elle s'est fixée.

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 (les « **Actions Nouvelles** ») sont des actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société. Elles porteront jouissance courante à compter de leur date d'émission, soit le 15 décembre 2021 selon le calendrier indicatif.

Les Actions Nouvelles seront admises aux négociations sur Euronext Paris à compter du 15 décembre 2021. 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

Place de cotation : Euronext Paris

Compartiment : Compartiment B

Secteur d'activité : Investissement Immobilier

Classification ICB : 8633

Code LEI : 969500JTN8BU5BW6UW36

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.

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.

Conformément à l'article L. 211-3 du Code monétaire et financier, les Actions Nouvelles 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 du souscripteur.

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. et de Clearstream Banking, Luxembourg.

Selon le calendrier indicatif de l'Augmentation de Capital, il est prévu que les Actions Nouvelles soient inscrites en compte-titres et négociables à compter du 15 décembre 2021.

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

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.

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 en numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital immédiate ou à terme. Lorsque le droit préférentiel de souscription n'est pas détaché d'actions négociables, il est cessible dans les mêmes conditions que l'action elle-même. Dans le cas contraire, ce droit est négociable pendant une durée égale à celle de l'exercice du droit de souscription par les actionnaires mais qui débute avant l'ouverture de celle-ci et s'achève avant sa clôture. 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).

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 10.3 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.

Droit de participation aux bénéfices de l'Emetteur

Les actionnaires de la Société ont droit aux bénéfices dans les conditions décrites au paragraphe 4.5 (*Droit à dividende*) de la Note d'opération.

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 11 mai 2021 a décidé, aux termes de sa 16^{ème} résolution, de déléguer sa compétence au Conseil d'administration en vue d'augmenter le capital, dans la limite d'un montant maximal nominal de 50 000 000 euros, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires dans les conditions ci-après :

« Seizième résolution (Délégation à consentir au Conseil d'administration en vue d'augmenter le capital (i) soit par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières de quelque nature que ce soit donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la Société (ou au capital des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital) (ii) soit par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres).

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 :

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

(a) par voie d'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, en France ou à l'étranger, 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, 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 ;

— **décide** que le montant nominal maximum des augmentations de capital immédiate et/ou à terme visées au paragraphe 1°a) ci-dessus, ne pourra être supérieur à 50 000 000 euros, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales, réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant de tels ajustements, les droits des porteurs de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès à des actions de la Société ;

— **décide** que le montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises et donnant accès immédiatement ou à terme à une quotité du capital de la Société, émises au titre du paragraphe 1°a) ci-dessus, ne pourra excéder un plafond de 200.000.000 euro, ou leur contrevalet de ce montant à la date de la décision d'émission en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité monétaire, étant précisé que ce montant constitue un plafond nominal global sur lequel s'imputeront également toutes émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créance réalisées en vertu des 17ème, 20ème, 21ème et 22ème résolutions de la présente assemblée générale.

— **décide** que le montant total des augmentations de capital résultant de l'incorporation des réserves, primes et bénéfices visées au paragraphe 1°b) ci-dessus, augmenté du montant nécessaire pour préserver, conformément aux dispositions légales, réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant de tels ajustements, les droits des porteurs de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès à des actions de la Société et indépendamment du plafond de 50 000 000 euros fixé au paragraphe 2°), ne pourra être supérieur au montant des sommes pouvant être incorporées au capital à la date de l'augmentation de capital ;

— **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 17ème, 18ème, 19ème, 20ème, 21ème, 22ème et 25ème résolutions de la présente assemblée, d'autre part, est fixé à 50 000 000 euros étant précisé que sur ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales, réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant de tels ajustements, les droits des porteurs de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès à des actions de la Société ;

— **décide**, en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation dans le cadre des émissions visées au paragraphe 1°a) 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.

— **prend acte** que cette délégation emporte de plein droit au profit des porteurs de valeurs mobilières émises au titre du paragraphe 1°a) ci-dessus et donnant accès à des titres de capital à émettre, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquelles ces valeurs mobilières donneront droit immédiatement ou à terme ;

— en cas d'usage par le Conseil d'administration de la délégation prévue au paragraphe 1°b) 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 ;

— **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 ;

(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.

— **décide** que la présente délégation de compétence, qui prive d'effet pour l'avenir le cas échéant de la partie non utilisée toute délégation antérieure de même nature et en particulier celle consentie par l'assemblée

générale du 20 mai 2020 aux termes de sa 25^{ème} 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 11 mai 2021 (16^{ème} résolution) et en application de l'article L22-10-49 du Code de commerce, le Conseil d'administration de la Société, dans sa séance du 10 novembre 2021, a décidé (i) à l'unanimité, du principe d'une augmentation de capital social, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un montant global brut maximum (nominal et prime d'émission) de 102 120 480,00 euros, par émission et admission sur Euronext Paris d'un nombre maximum de 3 404 016 actions nouvelles de 2,50 euros de valeur nominale chacune, émises à prix unitaire de 30,00 euros et (ii) de donner tous pouvoirs au Président Directeur Général aux fins de décider la réalisation de l'Augmentation de Capital conformément aux modalités susvisées ou d'y surseoir.

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 10 novembre 2021 sur usage de la délégation de compétence de l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 11 mai 2021 (16^{ème} résolution), le Président Directeur Général a décidé le 22 novembre 2021 de procéder à une augmentation de capital d'un montant nominal de 8 510 040,00 euros par émission de 3 404 016 actions nouvelles, de 2,50 euros de nominal chacune, avec maintien du droit préférentiel de souscription à raison de 3 actions nouvelles pour 22 actions existantes, à souscrire et à libérer en numéraire pour un prix unitaire de souscription de 30,00 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 15 décembre 2021.

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) 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.

La législation fiscale de l'Etat membre de l'investisseur et la législation fiscale de la Société sont susceptibles d'avoir une incidence sur les revenus tirés des valeurs mobilières.

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 12,8% 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.

Cas particulier: versement dans un ETNC

En application de l'article 119 bis, 2 du CGI, et sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales conclues par la France, les dividendes versés par la Société font l'objet d'une retenue à la source de 75% du montant brut des revenus distribués 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 »). La retenue à la source au taux de 75% ne trouve toutefois pas à s'appliquer si la Société apporte la preuve que les distributions de ces produits n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, leur localisation dans un ETNC. La liste des ETNC est publiée par arrêté ministériel et mise à jour annuellement.

Prélèvements sociaux

Le montant brut des dividendes distribués par la Société est également soumis aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2%, répartis comme suit :

- La contribution sociale généralisée (« CSG ») au taux de 9,9% ;
- La contribution pour le remboursement de la dette sociale (« CRDS »), 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 12,8% précité (aboutissant ainsi à un taux de prélèvement global de 30%).

Impôt sur le revenu

L'imposition définitive des dividendes versés par la Société est liquidée à partir des éléments portés dans la déclaration de revenus souscrite l'année suivant celle de leur perception. Le prélèvement forfaitaire non libératoire prélevé à la source sur les dividendes s'impute alors sur l'impôt sur le revenu.

En principe, les dividendes sont soumis à l'impôt sur le revenu à un taux forfaitaire de 12,8% (dit prélèvement forfaitaire unique ou « PFU »). Par conséquent, en pratique, les taux du prélèvement forfaitaire non libératoire et du PFU étant alignés, l'imposition des dividendes est intégralement réalisée à la source (au moment du prélèvement forfaitaire non libératoire).

Par exception à ce qui précède, et sur option globale exercée dans la déclaration de revenus, les dividendes peuvent être soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu (article 200 A, 2 du CGI). Dans ce cas, les dividendes sont pris en compte dans le revenu global pour leur montant net. Sont alors notamment déductibles des dividendes versés, le cas échéant, un abattement égal à 40% du montant desdits dividendes et une fraction de la CSG y afférente. Ledit abattement de 40% ne bénéficie toutefois pas aux dividendes prélevés sur le résultat exonéré attaché au régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (« SIIC ») prévu aux articles 208 C et suivants du CGI.

Il convient de noter que l'option pour le barème progressif est globale et porte donc sur l'ensemble des revenus entrant dans le champ du PFU. Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et est irrévocable.

b) Actionnaires personnes morales dont la résidence fiscale est située en France et passibles de l'impôt sur les sociétés

Les dividendes versés par la Société aux personnes morales résidentes de France et passibles de l'impôt sur les sociétés (l'« IS ») sont soumis à l'IS dans les conditions de droit commun.

Pour les exercices ouverts du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021, le taux de droit commun de l'IS est égal à 26,5% majoré le cas échéant de la contribution sociale de 3,3% qui s'applique au montant de l'IS excédant 763 K€ par période de douze mois (article 235 ter ZC du CGI). Par dérogation, pour les exercices ouverts du 1er janvier au 31 décembre 2021, le taux normal de l'impôt est fixé à 27,5% pour les redevables ayant réalisé un chiffre d'affaires égal ou supérieur à 250 millions d'euros.

En application de l'article 219 du CGI, le taux de droit commun devrait être réduit à 25% à compter du 1er janvier 2022.

Enfin, pour les sociétés remplissant les conditions de chiffre d'affaires et de capital prévues à l'article 219, 1, b) du CGI, un taux réduit de 15% s'applique à la fraction du bénéfice imposable inférieure à 38.120 € par période de douze mois.

Si les dividendes de la Société sont prélevés sur un résultat imposable, ils sont assujettis à l'IS chez l'actionnaire mais peuvent bénéficier, sous certaines conditions tenant notamment lieu à une détention minimale de 5% du capital de la Société, de l'exonération prévue aux articles 145 et 216 du CGI (moyennant la réintégration au résultat imposable de l'actionnaire d'une quote-part forfaitaire égale à 5% du montant des dividendes). Si en revanche les dividendes sont prélevés sur un résultat exonéré attaché au régime fiscal des SIIC, ils sont systématiquement imposables à l'IS.

Cas particulier: versement dans un ETNC

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

c) Actionnaires ayant le statut d'organismes de placement collectif français

En vertu de l'article 119 bis, 2, 2° du CGI, les dividendes prélevés sur les produits exonérés de la Société et distribués à des organismes de placement collectif (« OPC ») de droit français relevant de la section 1, des paragraphes 1, 2, 3, 5 et 6 de la sous-section 2, de la sous-section 3, ou de la sous-section 4 de la section 2 du chapitre IV du titre Ier du livre II du code monétaire et financier sont soumis à une retenue à la source au taux de 15%. Cette retenue à la source n'est pas libératoire de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés et ne donne lieu ni à restitution ni à imputation.

d) Autres actionnaires

Les actionnaires de la Société soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-avant, notamment les contribuables dont les opérations portant sur des valeurs mobilières dépassent la simple gestion de portefeuille ou qui ont inscrit leurs actions à l'actif de leur bilan commercial, devront s'informer du régime fiscal s'appliquant à leur cas particulier auprès de leur conseiller fiscal habituel.

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) 12,8% lorsque le bénéficiaire est une personne physique ;
- (ii) 15% lorsque le bénéficiaire est un organisme sans but lucratif qui a son siège dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales (Islande, Norvège, 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, n° 580 et s.) ; et à
- (iii) 26,5% dans les autres cas.

Pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2022, le taux de la retenue à la source devrait être abaissé à 25% pour les bénéficiaires personnes morales.

Toutefois, s'ils sont payés hors de France dans un ETNC (cf. ci-avant), les dividendes distribués par la Société font 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 :

- de l'article 119 bis, 2-2° du CGI lequel prévoit que sont exonérées de retenues à la source les OPC présentant des caractéristiques similaires à celles de certains OPC de droit français (OPC relevant de la section 1, des paragraphes 1, 2, 3, 5 et 6 de la sous-section 2 de la sous-section 3, ou de la sous-section 4 de la section 2 du chapitre IV du titre Ier du livre II du Code monétaire et financier) ; toutefois, lorsque les dividendes distribués sont prélevés sur des bénéficiaires exonérés en application du régime fiscal des SIIC prévu à l'article 208 C du CGI, la retenue à la source est prélevée au taux de 15% ;
- de l'article 119 ter du CGI applicable aux actionnaires personnes morales ayant leur siège de direction effective dans un État de l'Union européenne, sous réserve de remplir les conditions visées par ce texte telles qu'interprétées par le Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts BOI-RPPM-RCM-30-30-20-10-20160607 ; toutefois, cette exonération ne peut s'appliquer qu'à la quote-part des dividendes qui ne sont pas prélevés sur des résultats fiscaux exonérés en application du régime fiscal des SIIC défini à l'article 208 C du CGI ;
- 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 SIIC.

Les actionnaires sont également invités à se renseigner sur les modalités pratiques d'application des conventions fiscales internationales telles que notamment précisées dans le Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts BOI-INT-DG-20-20-20-20-20120912 relatif à la procédure dite « normale » ou dite « simplifiée » de réduction ou d'exonération de la retenue à la source s'il y a 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.

4.12. Incidence potentielle sur l'investissement d'une résolution au titre de la directive 2014/59/UE

Néant.

4.13. Identité de l'offreur de valeurs mobilières (s'il ne s'agit pas de l'émetteur)

Néant.

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 3 Actions Nouvelles pour 22 actions existantes d'une valeur nominale de 2,50 euros chacune.

Chaque actionnaire recevra le 24 novembre 2021 un droit préférentiel de souscription par action enregistrée comptablement sur son compte-titres à l'issue de la journée comptable du 23 novembre 2021, selon le calendrier indicatif. Les droits préférentiels de souscription seront négociables sur Euronext Paris à compter du 24 novembre 2021 jusqu'au 6 décembre 2021, et exerçables à compter du 26 novembre 2021 jusqu'au 8 décembre 2021.

22 droits préférentiels de souscription donneront droit de souscrire 3 Actions Nouvelles de 2,50 euros de valeur nominale chacune.

Sur les 24 962 787 droits préférentiels de souscription détachés des actions existantes, 3 droits préférentiels de souscription résiduels seront abandonnés et ne pourront donner droit à des Actions Nouvelles.

Les droits préférentiels de souscription non exercés seront caducs de plein droit à la clôture de la période de souscription, soit le 8 décembre 2021 à la clôture de la séance de bourse.

Préservation des droits des bénéficiaires d'actions gratuites :

Les droits des titulaires d'actions gratuites seront préservés conformément aux dispositions légales et réglementaires et aux stipulations de leurs modalités ou plans respectifs.

Le plan d'attribution gratuite d'actions n°13 est en période d'acquisition. En conséquence aucun droit préférentiel de souscription n'est susceptible d'être attribué aux bénéficiaires de ce plan, sauf, en cas d'invalidité ou de décès, auxquels cas les bénéficiaires ou leurs ayants-droit qui se verraient attribuer des actions avant le 24 novembre 2021 recevront des actions assorties de droits préférentiels de souscription.

5.1.2. Montant de l'émission

Le montant brut total de l'émission, prime d'émission incluse, s'élève à 102 120 480,00 euros (dont 8 510 040,00 euros de nominal et 93 610 440,00 euros de prime d'émission) correspondant au produit du nombre d'Actions Nouvelles à émettre, soit 3 404 016 Actions Nouvelles, multiplié par le prix de souscription d'une action nouvelle, soit 30,00 euros (constitué de 2,50 euros de nominal et 27,50 euros de prime d'émission) (l' « *Augmentation de Capital* »).

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-134 du Code de commerce et aux termes de la 16^{ème} résolution approuvée par l'Assemblée générale du 11 mai 2021 et de la décision du Conseil d'administration en date du 10 novembre 2021, 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 l'Augmentation de Capital fait l'objet d'engagements de souscription qui couvrent 100% de son montant, dans les conditions décrites au paragraphe 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 26 novembre 2021 au 8 décembre 2021 inclus.

b) Période de négociation des droits préférentiels de souscription

La période de négociation des droits préférentiels de souscription sera ouverte du 24 novembre 2021 au 6 décembre 2021 inclus.

c) **Droit préférentiel de souscription**

Souscription à titre irréductible

La souscription des Actions Nouvelles sera réservée, par préférence :

- aux porteurs d'actions existantes enregistrées comptablement sur leur compte-titres à l'issue de la journée comptable du 23 novembre 2021 qui se verront attribuer des droits préférentiels de souscription le 24 novembre 2021 ; et
- aux cessionnaires des droits préférentiels de souscription.

Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre irréductible à raison de 3 Actions Nouvelles pour 22 actions existantes possédées. 22 droits préférentiels de souscription permettront de souscrire 3 Actions Nouvelles au prix de 30,00 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, et pourront se réunir pour exercer leurs droits, sans qu'ils puissent, de ce fait, en résulter une souscription indivise, la Société ne reconnaissant qu'un seul propriétaire pour chaque action.

Les droits préférentiels de souscription formant rompus pourront être cédés 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.

Les Actions Nouvelles éventuellement non absorbées par les souscriptions à titre irréductible seront réparties et attribuées aux souscripteurs 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 paragraphe 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 au 19 novembre 2021 de 33,40 euros :

- Le prix d'émission des Actions Nouvelles de 30 euros fait apparaître une décote faciale de 10,2%,
- La valeur théorique du droit préférentiel de souscription s'élève à 0,41 euro,
- La valeur théorique de l'action ex-droit serait donc de 32,99 euros,
- Le prix d'émission des Actions Nouvelles fait apparaître une décote de 9,1% % par rapport à la valeur théorique de l'action ex droit.

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.

Par ailleurs, le prix de souscription fait apparaître une décote de 3,8% sur l'ANR EPRA NTA estimé au 30 juin 2021.

d) 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 26 novembre 2021 et le 8 décembre 2021 inclus et payer le prix de souscription correspondant (voir paragraphe 5.1.8 ci-après).

Les droits préférentiels de souscription seront détachés le 24 novembre 2021. Conformément à la loi, le droit préférentiel de souscription sera négociable pendant la durée de la période de négociation des droits préférentiels de souscription soit entre le 24 novembre 2021 et le 6 décembre 2021 (inclus), sous le code ISIN FR0014006O40, dans les mêmes conditions que les actions existantes de la Société.

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, soit le 8 décembre 2021 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. Il est précisé à titre indicatif (i) que le Société détient, au 31 octobre 2021, 36 919 actions propres, soit environ 0,15 % du capital social à cette date.

f) Calendrier indicatif de l'Augmentation de Capital

22 novembre 2021	Approbation du Prospectus par l'AMF.
22 novembre 2021	Signature du contrat de direction comprenant l'engagement d'abstention de la Société.
23 novembre 2021	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.
23 novembre 2021	Diffusion par Euronext de l'avis d'émission relatif à l'Augmentation de Capital et annonçant la cotation des droits préférentiels de souscription.
24 novembre 2021	Détachement des droits préférentiels de souscription Ouverture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris.
26 novembre 2021	Ouverture de la période de souscription de l'Augmentation de Capital.
6 décembre 2021	Clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription
8 décembre 2021	Clôture de la période de souscription de l'Augmentation de Capital.
13 décembre 2021	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.
15 décembre 2021	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. L'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 à hauteur de 100% de l'Augmentation de Capital dans les conditions décrites au paragraphe 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 3 Actions Nouvelles pour 22 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 au paragraphe 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 3 Actions Nouvelles nécessitant l'exercice de 22 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 8 décembre 2021 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 8 décembre 2021 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 15 décembre 2021.

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 Paris relatif à l'admission des Actions Nouvelles mentionnera le nombre définitif d'Actions Nouvelles émises et le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible (voir paragraphe 5.1.3.c).

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 présent 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 présent 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 nonavenus.

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 de la présente section.

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 avec Maintien du DPS, 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.

Les paragraphes « *Restrictions concernant les États membres de l'Espace économique européen (autres que la France)* », « *Restrictions concernant le Royaume-Uni* », « *Restrictions concernant les États-Unis d'Amérique* », et « *Restrictions concernant l'Australie, le Canada et le Japon* » ci-dessous ont pour unique objet de présenter un aperçu des réglementations susceptibles d'être applicables, respectivement, dans l'Espace économique européen, au Royaume-Uni, aux États-Unis d'Amérique, au Canada, en Australie, et au Japon.

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, (les « **États Membres** »), aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public des 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 Nouvelles et/ou les droits préférentiels de souscription peuvent être offerts dans les États Membres uniquement :

- (i) à des investisseurs qualifiés, tels que définis par le Règlement Prospectus ;
- (ii) à moins de 150, personnes physiques ou morales (autres que des investisseurs qualifiés tels que définis dans le Règlement Prospectus) par Etat Membre ; ou
- (iii) dans tous les autres cas où la publication par la Société d'un prospectus n'est pas requise au titre des dispositions du Règlement Prospectus.

et à condition qu'aucune des offres mentionnées aux paragraphes (i) à (iii) ci-dessus ne requiert la publication d'un prospectus conformément aux dispositions de l'article 3 du Règlement Prospectus ou d'un supplément au prospectus conformément aux dispositions de l'article 23 du Règlement Prospectus.

Pour les besoins du présent paragraphe, (i) l'expression « *offre au public des Actions Nouvelles ou de droits préférentiels de souscription* » dans un État Membre donné signifie toute communication, sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit, et présentant une information suffisante sur les conditions de l'offre et sur les valeurs mobilières objet de l'offre, pour permettre à un investisseur de décider d'acheter ou de souscrire ces valeurs mobilières, (ii) l'expression « *Règlement Prospectus* » désigne le règlement 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017, concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé, et abrogeant la Directive Prospectus 2003/71/CE.

Ces restrictions concernant les États Membres s'ajoutent à toute autre restriction applicable dans les États Membres.

b) 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 Etats-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, directement ou indirectement, sur le territoire des Etats-Unis d'Amérique, tel que défini par le Règlement S du *U.S. Securities Act*, sauf en vertu d'une exemption ou au titre d'une opération non soumise au *U.S. Securities Act* et à toute loi et règlement applicable localement. En conséquence, aux Etats-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*.

Aucune autorité de marché aux États-Unis (que cela soit l'*U.S. Securities and Exchange Commission* ou toute autre autorité fédérale ou locale américaine) n'a visé la présente offre ou le Prospectus, et toute déclaration contraire pourrait être constitutive d'une infraction aux Etats-Unis d'Amérique.

Par conséquent, l'offre n'est pas faite aux Etats-Unis d'Amérique et ce document ne constitue pas une offre de valeurs mobilières, ou une quelconque sollicitation d'achat ou de souscription d'actions ou de droits préférentiels de souscription aux Etats-Unis d'Amérique.

Ni la Société ni les intermédiaires habilités ne pourront accepter de souscription des actions nouvelles de clients ayant une adresse située aux Etats-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 Etats-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*.

Si une personne située aux Etats-Unis d'Amérique venait à obtenir un exemplaire du Prospectus, celle-ci devrait ne pas en tenir compte.

c) Restrictions complémentaires concernant le Royaume-Uni

S'agissant du Royaume-Uni, aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public des Actions Nouvelles ou des droits préférentiels de souscription de la Société rendant nécessaire la publication d'un prospectus au Royaume-Uni. Par conséquent, les Actions Nouvelles ou les droits préférentiels de souscription peuvent être offerts au Royaume-Uni uniquement :

- à des investisseurs qualifiés, tels que définis par le Règlement Prospectus (intégré au droit interne du Royaume-Uni en vertu de loi sur l'accord de retrait de l'Union Européenne de 2018 (l'« **EUWA** »)) ;
- à moins de 150 personnes physiques ou morales (autres que des investisseurs qualifiés tels que définis par le Règlement Prospectus intégré au droit interne du Royaume-Uni en application de l'EUWA) au Royaume-Uni ; ou
- à tout moment dans toute autre circonstance relevant de la section 86 du Financial Services and Markets Act 2000 (le « **FSMA** »),

et à condition qu'aucune des offres des Actions Nouvelles ou des droits préférentiels de souscription visées aux paragraphes ci-dessus ne requière la publication d'un prospectus en application de la section 85 du FSMA ou d'un supplément en application de l'article 23 du Règlement Prospectus intégré au droit interne du Royaume-Uni en application de l'EUWA.

En outre, le Prospectus est adressé et destiné uniquement (i) aux personnes qui sont situées en dehors du Royaume-Uni, (ii) aux professionnels en matière d'investissement (« *investment professionals* ») au sens de l'article 19(5) du Financial Services and Markets Act 2000 (*Financial Promotion*) Order 2005 (« **Ordre** ») ou (iii) aux sociétés à capitaux propres élevés ou toute autre personne visée par l'article 49(2) (a) à (d) de l'Ordre (« *high net worth companies* », « *unincorporated associations* », etc.) (les personnes mentionnées aux paragraphes (i), (ii), (iii) étant ensemble désignées les « **Personnes Habilitées** »). Les Actions Nouvelles et les droits préférentiels de souscription sont destinés uniquement à des Personnes Habilitées et toute invitation, offre ou tout contrat relatif à la souscription, l'achat ou l'acquisition des Actions Nouvelles ou des droits préférentiels de souscription ne peut être adressé ou conclu qu'avec des Personnes Habilitées. Toute personne autre qu'une Personne Habilitée doit s'abstenir d'utiliser ou de se fonder sur le Prospectus ou l'une des informations qu'il contient pour procéder à un investissement ou à une activité d'investissement.

Les personnes en charge de la diffusion du Prospectus doivent se conformer aux conditions légales de la diffusion du Prospectus.

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

Les droits préférentiels de souscription et les Actions Nouvelles ne pourront être offerts, vendus acquis ou exercés au Canada, en Australie et 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 Participations, qui détient 7 028 748 actions existantes représentant 28,16% du capital social de la Société à la date du Prospectus, s'est engagée de manière irrévocable et inconditionnelle à :

- céder à Cardif Assurance Vie, 195 898 droits préférentiels de souscription (soit 2,79% des droits détachés de ses actions FREY), pour un prix global de 0,01 euro ;
- céder à Capimmo, 3 166 198 droits préférentiels de souscription (soit 45,05% des droits détachés de ses actions FREY), pour un prix global de 0,01 euro ; et
- souscrire à titre irréductible, à hauteur d'un montant global (prime d'émission incluse) de 14 999 940 euros (soit un nombre total de 499 998 Actions Nouvelles) par exercice de 3 666 652 droits préférentiels de souscription.

Intentions de Foncière AG Real Estate

La société Foncière AG Real Estate, qui détient 2 510 771 actions existantes représentant 10,06% du capital social de la Société à la date du Prospectus, s'est engagée de manière irrévocable et inconditionnelle à :

- céder à Cardif Assurance Vie, 827 312 droits préférentiels de souscription (soit 32,95% des droits détachés de ses actions FREY), pour un prix global de 0,01 euro ; et
- céder à Sogecap, 1 683 434 droits préférentiels de souscription (soit 67,05% des droits détachés de ses actions FREY), pour un prix global de 0,01 euro.

Intentions de Louvresses Developpement II

La société Louvresses Developpement II, qui détient 660 224 actions existantes représentant 2,64% du capital social de la Société à la date du Prospectus, s'est engagée de manière irrévocable et inconditionnelle à céder à Cardif Assurance Vie, 660 224 droits préférentiels de souscription (soit 100% des droits détachés de ses actions FREY), pour un prix global de 0,01 euro.

Intention de Primonial Capimmo

La société Primonial Capimmo, qui détient 1 722 686 actions existantes représentant 6,90% du capital social de la Société à la date du Prospectus, s'est engagée de manière irrévocable et inconditionnelle à :

- acquérir auprès de Firmament Participations 3 166 198 droits préférentiels de souscription, pour un prix global de 0,01 euro ;
- souscrire à titre irréductible, à hauteur d'un montant global (prime d'émission incluse) de 19 999 980 euros (soit un nombre total de 666 666 Actions Nouvelles) par exercice de 1 722 686 droits préférentiels de souscription détenus par Primonial Capimmo et des 3 166 198 droits préférentiels de souscription acquis auprès de la société Firmament Participations conformément à ce qui est indiqué ci-dessus.

Intentions de Predica

La société Predica, qui détient 4 843 667 actions existantes représentant 19,40% du capital social de la Société à la date du Prospectus, s'est engagée de manière irrévocable et inconditionnelle à :

- souscrire à titre irréductible, à hauteur d'un montant global (prime d'émission incluse) de 19 814 940 euros (soit un nombre total de 660 498 Actions Nouvelles) par exercice de 4 843 652 droits préférentiels de souscription ;
- souscrire à titre réductible, à hauteur d'un montant global (prime d'émission incluse) de 2 558 580 euros (soit un nombre total de 85 286 Actions Nouvelles) ;
- souscrire à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, à première demande du Conseil d'administration ou du Président Directeur Général dans le cadre de leur faculté de répartir librement tout ou partie des Actions Nouvelles non souscrites et dans l'hypothèse où à l'issue de la période de souscription les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'auraient pas absorbé la totalité de l'Augmentation de Capital, à un nombre d'Actions Nouvelles représentant 33, 1/3% des actions, ne faisant pas l'objet d'un engagement de souscription, non souscrites pendant la période de souscription.

Intentions de Cardif Assurance Vie

La société Cardif Assurance Vie, qui détient 2 852 196 actions existantes représentant 11,43% du capital social de la Société à la date du Prospectus, s'est engagée de manière irrévocable et inconditionnelle à :

- acquérir auprès de Firmament Participations 195 898 droits préférentiels de souscription, pour un prix global de 0,01 euro ;

- acquérir auprès de Louvresses Developpement II, 660 224 droits préférentiels de souscription, pour un prix global de 0,01 euro ;
- acquérir auprès de société Foncière AG, 827 312 droits préférentiels de souscription, pour un prix global de 0,01 euro ;
- souscrire à titre irréductible, à hauteur d'un montant global (prime d'émission incluse) de 18 554 850 euros (soit un nombre total de 618 495 Actions Nouvelles) par exercice de 2 852 196 droits préférentiels de souscription détenus par Cardif Assurance Vie et les 1 683 434 droits préférentiels de souscription acquis auprès de Firmament Participations, de Foncière AG et de Louvresses Developpement II conformément à ce qui est indiqué ci-dessus ;
- souscrire à titre réductible, à hauteur d'un montant global (prime d'émission incluse) de 3 818 670 euros (soit un nombre total de 127 289 Actions Nouvelles).

Intentions de Sogecap

La société Sogecap, qui détient 2 852 196 actions existantes représentant 11,43% du capital social de la Société à la date du Prospectus, s'est engagée de manière irrévocable et inconditionnelle à :

- acquérir auprès de société Foncière AG, 1 683 434 droits préférentiels de souscription, pour un prix global de 0,01 euro ;
- souscrire à titre irréductible, à hauteur d'un montant global (prime d'émission incluse) de 18 554 850 euros (soit un nombre total de 618 495 Actions Nouvelles) par exercice de 2 852 196 droits préférentiels de souscription détenus par Sogecap et les 1 683 434 droits préférentiels de souscription acquis auprès de Foncière AG conformément à ce qui est indiqué ci-dessus ;
- souscrire à titre réductible, à hauteur d'un montant global (prime d'émission incluse) de 3 818 670 euros (soit un nombre total de 127 289 Actions Nouvelles) ;
- souscrire à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, à première demande du Conseil d'administration ou du Président Directeur Général dans le cadre de leur faculté de répartir librement tout ou partie des Actions Nouvelles non souscrites et dans l'hypothèse où à l'issue de la période de souscription les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'auraient pas absorbé la totalité de l'Augmentation de Capital, à un nombre d'Actions Nouvelles représentant 33, 1/3% des actions, ne faisant pas l'objet d'un engagement de souscription, non souscrites pendant la période de souscription,

sans que la somme totale de l'ensemble des souscriptions susvisées ne puisse excéder le montant de 26.243.458 €.

Au total, les engagements de souscription à titre irréductible et réductible des principaux actionnaires représentent 100 % de l'Augmentation de Capital.

Intentions des autres actionnaires

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

Tableau récapitulatif des opérations sur DPS

	Nombre de DPS détachés des actions existantes	Nombre de DPS achetés	Nombre de DPS cédés	Nombre de DPS exercés conformément aux engagements de souscription à titre irréductible
ACTIONNAIRES				
Firmament Participations	7 028 748	0	3 362 096	3 666 652
Foncière AG Real Estate	2 510 771	0	2 510 746	0
Louvresses Developpement II	660 224	0	660 224	0
Primonial Capimmo	1 722 686	3 166 198	0	4 888 884
Predica	4 843 667	0	0	4 843 652
Cardif	2 852 196	1 683 434	0	4 535 630
Sogecap	2 852 196	1 683 434	0	4 535 630

Tableau récapitulatif des engagements de souscription

	%, à titre irréductible, par rapport au montant maximum de l'émission	%, à titre réductible, par rapport au montant maximum de l'émission	Total
Actionnaires			
Firmament Participations	14,69%	0,00%	14,69%
Foncière AG Real Estate	0,00%	0,00%	0,00%
Primonial Capimmo	19,58%	0,00%	19,58%
Predica	19,40%	2,51%	21,91%
Cardif	18,17%	3,74%	21,91%
Sogecap	18,17%	3,74%	21,91%
TOTAL	90,02%	9,98%	100%

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, 3 Actions Nouvelles de 2,50 euros de valeur nominale chacune, au prix unitaire de 30,00 euros, par lot de 22 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).

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 au paragraphe 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).

5.3. Prix de souscription

5.3.1. Prix de souscription

Le prix de souscription est de 30,00 euros par action, dont 2,50 euros de valeur nominale par action et 27,50 euros de prime d'émission.

Lors de la souscription, le prix de 30,00 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 5.1.3 c) et se trouvant disponibles après la répartition seront remboursées sans intérêt aux souscripteurs par les intermédiaires habilités qui les auront reçues.

5.3.2. Procédure de publication du prix de l'offre

Sans objet.

5.3.3. Restriction ou suppression du droit préférentiel de souscription

Sans objet.

5.3.4. Disparité du prix

Sans objet.

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

Crédit Agricole Corporate and Investment Bank
12, place des Etats-Unis
92120 Montrouge Cedex

Natixis
30, avenue Pierre Mendès-France
75013 Paris

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 - Engagement d'abstention / de conservation

Garantie

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

Toutefois, l'Augmentation de Capital fait l'objet d'engagements de souscription qui couvrent 100% de son montant dans les conditions décrites à la section 5.2.2 de la Note d'opération. Ces engagements ne constituent toutefois pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L. 225-145 du code de commerce.

Engagement d'abstention de la Société

Aux termes du contrat de direction en date du 22 novembre 2022, 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 d'approbation du Prospectus par l'AMF 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
- les actions qui pourraient être attribuées dans le cadre de l'exercice de l'option pour le paiement en actions du dividende au titre de l'exercice 2021 qui serait, le cas échéant, distribué par la Société après approbation de l'assemblée générale des actionnaires appelée à approuver les comptes annuels 2021.

Engagements de conservation d'actionnaires existants (Firmament Participations, Primonial Capimmo, Predica, Cardif Assurance Vie et Sogecap)

Firmament Participations, Primonial Capimmo, Predica, Cardif Assurance Vie et Sogecap 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 d'approbation du Prospectus par l'AMF 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.

5.4.4. 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 24 novembre 2021 et négociés sur Euronext Paris jusqu'à la clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, soit jusqu'au 6 décembre 2021 inclus, sous le code ISIN FR0014006O40.

En conséquence, les actions existantes seront négociées ex-droit à compter du 24 novembre 2021.

Les Actions Nouvelles émises en représentation de l'Augmentation de Capital feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris (Compartiment B).

Elles seront admises aux négociations sur ce marché à compter du 15 décembre 2021. Elles seront immédiatement assimilées aux actions existantes de la Société et seront négociées sur la même ligne de cotation (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 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 conforme à la décision 2018-01 de l'AMF. Ce contrat est également 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

Non applicable.

6.6. Surallocation et rallonge

Non applicable.

7. DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE

Non applicable (sous réserve du paragraphe 5.1.3.d et du 5.2.2).

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 en cas de souscription à 100% de l'émission :

- Produit brut : 102 120 480,00 euros ;
- Rémunération des intermédiaires financiers et frais juridiques et administratifs : estimés à 788,166 euros ;
- Produit net estimé : environ 101,3 millions d'euros.

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 part du Groupe par action (calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés part du groupe de la Société tels qu'ils ressortent des comptes consolidés semestriels au 30 juin 2021 – hors résultat de la période du 1^{er} janvier 2021 au 30 juin 2021 – et du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du Prospectus après déduction des actions auto-détenues) serait la suivante :

<i>Quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe par action (en euros)</i>	<i>Base non diluée</i>	<i>Base diluée ⁽¹⁾</i>
Avant émission des Actions Nouvelles provenant de la présente Augmentation de Capital	30,75	30,64
Après émission de 3 404 016 Actions Nouvelles provenant de l'Augmentation de Capital, en cas de réalisation à 100%	30,62	30,53

(1) Calculs effectués en prenant pour hypothèse l'émission du nombre maximal d'actions à émettre dans le cadre de l'attribution définitive des 83 212 actions gratuites attribuées par la Société à certains de ses salariés et mandataires sociaux au titre des Plans 12 et 13, et dont la période d'acquisition n'est pas encore arrivée à terme.

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 à la date des présentes) est la suivante :

<i>Participation de l'actionnaire (en %)</i>	<i>Base non diluée</i>	<i>Base diluée ⁽²⁾</i>
Avant émission des Actions Nouvelles provenant de la présente Augmentation de Capital	1,00%	1,00%
Après émission de 3 404 016 Actions Nouvelles provenant de l'Augmentation de Capital, en cas de réalisation à 100%	0,88%	0,88%

(2) Calculs effectués en prenant pour hypothèse l'émission du nombre maximal d'actions à émettre dans le cadre de l'attribution définitive des 83 212 actions gratuites attribuées par la Société à certains de ses salariés et mandataires sociaux au titre des Plans 12 et 13, et dont la période d'acquisition n'est pas encore arrivée à terme.

9.3. Incidence sur la répartition du capital de la Société

Répartition du capital avant l'émission des Actions Nouvelles

Au 31 octobre 2021, et sur la base des informations portées à la connaissance de la Société, la répartition de l'actionnariat de la Société est la suivante :

Actionnaire	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% droit de vote ⁽¹⁾
Firmament Participations⁽²⁾	7 028 748	28,16%	7 028 748	28,20%
Predica	4 843 667	19,40%	4 843 667	19,43%
Foncière AG Real Estate⁽³⁾	3 170 995	12,70%	3 170 995	12,72%
EFFI Invest II	1 130 460	4,53%	1 130 460	4,54%
Cardif	2 852 196	11,43%	2 852 196	11,44%
Sogecap	2 852 196	11,43%	2 852 196	11,44%
SCI Primonial Capimmo	1 722 686	6,90%	1 722 686	6,91%
Auto-détention	36 919	0,15%	0	0,00%
Public	1 324 920	5,31%	1 324 920	5,32%
Total	24 962 787	100,00%	24 925 868	100,00%

(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.

(2) La société Firmament Participations est détenue à hauteur d'environ 50,66 % par M. Antoine Frey et son épouse Mme Aude Frey, 35,32 % par Crédit Mutuel Equity et 14,02 % de divers. 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 M. Antoine Frey. Firmament Participations a une activité de holding animatrice.

(3) Le sous-total Foncière AG Real Estate inclut les actions détenues par la Foncière AG Real Estate et Louvresses Development II, entités du groupe AG Insurance.

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 3 404 016 Actions Nouvelles serait souscrite en exécution des seuls engagements de souscription, à titre irréductible, décrits au paragraphe 5.2.2 ci-dessus :

Actionnaire	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% droit de vote ⁽¹⁾
Firmament Participations	7 528 746	26,54%	7 528 746	26,58%
Predica	5 504 165	19,40%	5 504 165	19,43%
Foncière AG Real Estate	3 170 995	11,18%	3 170 995	11,19%
EFFI Invest II	1 130 460	3,99%	1 130 460	3,99%
Cardif	3 470 691	12,24%	3 470 691	12,25%
Sogecap	3 470 691	12,24%	3 470 691	12,25%
SCI Primonial Capimmo	2 389 352	8,42%	2 389 352	8,43%
Auto-détention	36 919	0,13%	0	0,00%
Public	1 664 784	5,87%	1 664 784	5,88%
Total	28 366 803	100,00%	28 329 884	100,00%

(1) Les pourcentages de droits de vote exprimés dans ce tableau sont calculés en tenant 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.

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 réductible, 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 3 404 016 Actions Nouvelles serait souscrite en exécution des engagements de souscription, à titre irréductible et réductible, 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 :

Actionnaire	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% droit de vote ⁽¹⁾
Firmament Participations	7 528 746	26,54%	7 528 746	26,58%
Predica	5 589 451	19,70%	5 589 451	19,73%
Foncière AG Real Estate	3 170 995	11,18%	3 170 995	11,19%
EFFI Invest II	1 130 460	3,99%	1 130 460	3,99%
Cardif	3 597 980	12,68%	3 597 980	12,70%
Sogecap	3 597 980	12,68%	3 597 980	12,70%
SCI Primonial Capimmo	2 389 352	8,42%	2 389 352	8,43%
Auto-détention	36 919	0,13%	0	0,00%
Public	1 324 920	4,67%	1 324 920	4,68%
Total	28 366 803	100.0%	28 329 884	100.0%

(2) Les pourcentages de droits de vote exprimés dans ce tableau sont calculés en tenant 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.

La réalisation de l'Augmentation de Capital n'aura pas de conséquence sur la gouvernance de la Société.

10. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

10.1. Conseillers ayant un lien avec l'offre

Non applicable.

10.2. Autres informations vérifiées par les Commissaires aux comptes

Non applicable.