



Société anonyme à Conseil d'Administration au capital de 47 104 162,50€  
Siège social : 1 rue René Cassin – 51430 BEZANNES  
398 248 591 R.C.S. REIMS

# DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL (URD) 2018



Ce Document d'Enregistrement Universel (URD) a été déposé le 12 novembre 2019 auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF), en tant qu'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Le Document d'Enregistrement Universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note relative aux valeurs mobilières et, le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au Document d'Enregistrement Universel. L'ensemble est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.

Ce Document d'Enregistrement Universel (« **URD** ») incorpore par référence :

- le Document de Référence 2018 déposé auprès de l'AMF le 12 avril 2019 (<https://frey.fr/wp-content/uploads/2019/04/Document-de-référence-2018.pdf>) ; et
- Le Rapport Financier Semestriel au 30 juin 2019 déposé auprès de l'AMF le 25 septembre 2019 (<https://frey.fr/wp-content/uploads/2019/09/RFS-30.06.2019-VDEF-1.pdf>),

et met à jour les rubriques nécessaires conformément à la réglementation.

Une table de correspondance est fournie dans le présent Document d'Enregistrement Universel dans la section 5 afin de permettre de retrouver facilement les informations incorporées par référence et celles mises à jour ou modifiées.

Des exemplaires du Document d'Enregistrement Universel sont disponibles sans frais auprès de la société FREY, 1 rue René Cassin - 51430 BEZANNES, et sur son site Internet ([www.FREY.fr](http://www.FREY.fr)), ainsi que sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).



# SOMMAIRE

1.	ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL .....	4
1.1	<i>Responsable du document d'enregistrement universel</i> .....	4
1.2	<i>Attestation du responsable du document d'enregistrement universel</i> .....	4
2.	INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA AU 31 DECEMBRE 2018 .....	5
2.1	<i>Informations Pro Forma au 31 décembre 2018</i> .....	5
2.1.1	BASE DE PRESENTATION.....	5
2.1.2	ETATS FINANCIERS CONSOLIDES PRO FORMA DE FREY.....	6
2.1.3	NOTES ANNEXES A L'INFORMATION FINANCIERE PRO FORMA .....	7
2.2	<i>Rapport des Commissaires aux comptes sur les informations financières pro forma</i> .....	9
3.	RUBRIQUES DU DOCUMENT DE REFERENCE 2018 MISES A JOUR CONFORMEMENT A LA REGLEMENTATION	11
3.1	<i>Facteurs de risques</i> .....	11
3.1.1	TABLEAU SYNOPTIQUE .....	12
3.1.2	PRESENTATION DETAILLEE DE CHAQUE RISQUE .....	13
3.1.2.1	RISQUES LIES A L'ENVIRONNEMENT DU GROUPE .....	13
3.1.2.2	RISQUES LIES A LA REGLEMENTATION APPLICABLE .....	14
3.1.2.3	RISQUES LIES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE .....	15
3.1.2.4	AUTRES RISQUES : .....	19
3.2	<i>Informations concernant l'Emetteur</i> .....	20
3.3	<i>Organes d'administration, de direction et de surveillance et de direction générale</i> .....	20
3.4	<i>Déclarations relatives au gouvernement d'entreprise</i> .....	22
3.5	<i>Programme de rachat</i> .....	23
3.6	<i>Capital autorisé non émis</i> .....	24
3.7	<i>Actions gratuites consenties aux salariés</i> .....	26
3.8	<i>Principaux Actionnaires</i> .....	27
3.9	<i>Pacte d'actionnaires</i> .....	27
3.10	<i>Nouvelles filiales de FREY et organigramme synthétique</i> .....	30
3.11	<i>Faits exceptionnels et litiges</i> .....	31
4.	PRINCIPAUX ELEMENTS D'ACTIVITE DU GROUPE FREY INTERVENUS DEPUIS LE 12 AVRIL 2019 .....	32
4.1	<i>Communiqué de presse du 29 juillet 2019</i> .....	32
4.2	<i>Communiqué de presse du 1er août 2019</i> .....	32
4.3	<i>Communiqué de presse du 3 septembre 2019</i> .....	32
4.4	<i>Communiqué de presse du 1<sup>er</sup> octobre 2019</i> .....	32
4.5	<i>Communiqué de presse du 2 octobre 2019</i> .....	32
4.6	<i>Communiqué de presse du 16 octobre 2019</i> .....	32
4.7	<i>Communiqué de presse du 30 octobre 2019</i> .....	32
4.8	<i>Communiqué de presse du 6 novembre 2019</i> .....	33
5.	TABLE DE CONCORDANCE .....	34

# 1. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

## **1.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL**

Antoine Frey, Président du Conseil d'Administration et Directeur Général de FREY S.A.

## **1.2 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL**

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

Bezannes, le 12 novembre 2019

Antoine Frey,  
Président du Conseil d'Administration et Directeur Général

# 2. INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA AU 31 DECEMBRE 2018

## 2.1 INFORMATIONS PRO FORMA AU 31 DECEMBRE 2018

### 2.1.1 BASE DE PRESENTATION

L'Information Financière Pro Forma est définie comme l'information financière consolidée pro forma résumée non auditée de FREY après prise en compte des effets du rapprochement avec FREYPROP, société de droit portugaise créée pour l'acquisition des titres des 4 sociétés ALGARVESHOPPING CENTRO COMMERCIAL SA, IMOCONTI SA, PROJECT GUIA SA et ALBUFEIRA RETAIL PARK LDA le 31 juillet 2019 (les « **Entités Acquisées** »).

L'Information Financière Pro forma est destinée à présenter les effets du rapprochement sur les comptes historiques et sur l'information financière de FREY au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018. Elle n'est pas nécessairement représentative de la situation financière et de la performance qui auraient été observées si le regroupement avait été réalisé au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

L'Information Financière Pro Forma a été préparée comme si le rapprochement et ses conséquences directes sur le financement avaient pris effet au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

L'Information Financière consolidée Pro Forma résumée non auditée est constituée des états financiers pro forma non audités au 31 décembre 2018 (les "**Etats Financiers consolidés Pro Forma**") :

- Etat de la situation financière simplifié consolidé pro forma,
- Compte de résultat consolidé pro forma
- et de notes explicatives.

L'Information Financière Pro Forma de FREY non auditée est issue des États Financiers Consolidés de FREY pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 préparés conformément aux normes IFRS et audités conjointement par les cabinets Grant Thornton et FCN, commissaires aux comptes de FREY, tel qu'indiqué dans le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de FREY publié le 30 avril 2019, et des états financiers non audités au 31 décembre 2018 des 4 Entités Acquisées. Les données non auditées présentées dans la colonne « palier FREYPROP » ont uniquement été construites pour les besoins de l'information pro forma.

L'Information Financière Pro Forma n'intègre aucune conséquence des synergies attendues et ne fournit pas d'indication sur les résultats et la situation future de l'activité.

Les retraitements pro forma, présentés ci-après, sont basés sur les informations disponibles à ce jour, sur certaines hypothèses et estimations que FREY considère raisonnables.

Les conséquences directes de la transaction, reflétées en tant que « retraitements proforma », concernent d'une part : les frais d'acquisition de titres, le financement et les coûts liés engagés par FREYPROP, et d'autre part l'allocation du prix d'acquisition ; ils sont détaillés dans les notes annexes à l'information financière pro forma.

## 2.1.2 ETATS FINANCIERS CONSOLIDES PRO FORMA DE FREY

Etat de la situation financière simplifié consolidé pro forma au 31 décembre 2018

ACTIF (en M€)	Note	Données consolidées aux normes IFRS	Palier FreyProp	Acquisition / financement	IFRS 3	PROFORMA
		31/12/2018	12 mois			31/12/2018
Immeubles de placement	3-4	746,2	162,1	0,0	1,3	909,6
Titres de sociétés mises en équivalences		54,2	0,0	0,0	0,0	54,2
Autres actifs non courants		18,4	1,2	120,9	(120,9)	19,6
<b>Actifs non courants</b>		<b>818,8</b>	<b>163,3</b>	<b>120,9</b>	<b>(119,7)</b>	<b>983,4</b>
Stocks en cours		25,1	0,0	0,0	0,0	25,1
Trésorerie et équivalents	1-5	78,0	4,2	(43,6)	0,0	38,6
Autres actifs courants		65,1	0,6	0,0	0,0	65,6
<b>Actifs courants</b>		<b>168,2</b>	<b>4,8</b>	<b>(43,6)</b>	<b>0,0</b>	<b>129,4</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>987,0</b>	<b>168,1</b>	<b>77,4</b>	<b>(119,7)</b>	<b>1 112,8</b>
PASSIF (en M€)	Note	Données consolidées aux normes IFRS	Palier FreyProp	Acquisition / financement	IFRS 3	PROFORMA
		31/12/2018	12 mois			31/12/2018
<b>Capitaux Propres</b>	<b>3</b>	<b>600,5</b>	<b>97,1</b>	<b>(3,3)</b>	<b>(92,8)</b>	<b>601,4</b>
Passifs financiers long terme	1	280,0	38,9	60,7	0,0	379,6
Autres passifs non courants	3	19,1	28,4	0,0	(26,8)	20,6
<b>Total passifs non courants</b>		<b>299,1</b>	<b>67,2</b>	<b>60,7</b>	<b>(26,8)</b>	<b>400,2</b>
Passifs financiers court terme	1	44,6	(0,0)	20,0	0,0	64,5
Autres passifs courants		42,8	3,8	0,0	0,0	46,6
<b>Total passifs courants</b>		<b>87,4</b>	<b>3,8</b>	<b>20,0</b>	<b>0,0</b>	<b>111,1</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>987,0</b>	<b>168,1</b>	<b>77,4</b>	<b>(119,7)</b>	<b>1 112,8</b>

## Compte de résultat consolidé pro forma au 31 décembre 2018

COMPTE DE RESULTAT (en M€)	Note	Données consolidées	Palier	Redassement	Acquisition /	IFRS 3	PROFORMA
		aux normes IFRS	FreyProp				présentation
		31/12/2018	12 mois				
Chiffre d'affaires		56,7	16,9				73,6
Achats consommés		(28,2)	(5,6)				(33,8)
Charges de personnel		(8,8)	0,0				(8,8)
Autres Produits		1,0	0,1				1,0
Autres Charges		(0,4)	(0,1)				(0,6)
Impôts et taxes		(1,1)	0,0				(1,1)
Dotations et reprises aux amortissements et provisions	4	(0,9)	(5,5)	5,2			(1,2)
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>18,3</b>	<b>5,8</b>	<b>5,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>29,3</b>
Autres produits opérationnels	3	0,0	0,0			2,0	2,0
Autres charges opérationnelles	2	(0,9)	0,0		(2,3)		(3,2)
Ajustement de la Juste Valeur des Immeubles de placement	4	35,7	0,0	(5,2)			30,5
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>53,1</b>	<b>5,8</b>	<b>0,0</b>	<b>(2,3)</b>	<b>2,0</b>	<b>58,6</b>
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence		7,2	0,0				7,2
<b>Résultat opérationnel après quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence</b>		<b>60,2</b>	<b>5,8</b>	<b>0,0</b>	<b>(2,3)</b>	<b>2,0</b>	<b>65,7</b>
Coût de l'endettement financier net	1	(9,3)	(1,5)		(1,0)		(11,8)
<i>Dont produits financiers</i>		<i>0,6</i>	<i>0,0</i>				<i>0,6</i>
<i>Dont charges financières</i>		<i>(9,9)</i>	<i>(1,5)</i>		<i>(1,0)</i>		<i>(12,4)</i>
Ajustement de la Juste Valeur des actifs financiers		(3,1)	0,0				(3,1)
Impôts sur les résultats		(2,8)	(1,0)				(3,8)
<b>Résultat net</b>		<b>45,1</b>	<b>3,3</b>	<b>0,0</b>	<b>(3,3)</b>	<b>2,0</b>	<b>47,0</b>
<b>Part du groupe</b>		<b>45,1</b>	<b>3,3</b>	<b>0,0</b>	<b>(3,3)</b>	<b>2,0</b>	<b>47,0</b>
<i>Résultat net par action (en €) – part du groupe</i>		<i>2,9</i>					<i>3,0</i>
<i>Résultat dilué par action (en €) – part du groupe</i>		<i>2,7</i>					<i>2,8</i>

### 2.1.3 NOTES ANNEXES A L'INFORMATION FINANCIERE PRO FORMA

#### Note 1 : Financement de la transaction, coûts et charges financières liées

Le prix d'acquisition des titres, soit 120,9 M€, a été décaissé à hauteur de 100,9 M€, le solde restant à payer soit 20 M€ à la date du regroupement sera à verser dans 18 mois et a été positionné en « passif financier courant » au bilan simplifié proforma. L'acheteur a par ailleurs financé le remboursement de la dette actionnaire existante soit 39,3 M€.

Le financement a été réalisé par tirage d'une ligne corporate existante à hauteur de 100 M€.

Les coûts de financement ont été calculés comme si l'opération avait eu lieu le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et la différence correspondante a entraîné une augmentation du coût de l'endettement de 1,0 M€ en 2018.

#### Note 2 : Frais d'acquisition

Les frais d'acquisition de 2,3 M€ estimés et considérés comme engagés entièrement au 1<sup>er</sup> janvier 2018, apparaissent dans la colonne « IFRS 3 » des Informations Financières pro forma, au niveau des « autres produits et charges opérationnelles » au compte de résultat pro forma s'agissant d'un impact non récurrent lié à l'opération.

#### Note 3 : Traitement de l'écart d'acquisition

Pour le traitement du regroupement d'entreprise, il a été pris comme hypothèse que, si la Société venait à céder cet ensemble commercial, la vente se réaliserait par la cession des titres des structures juridiques et non par la cession des actifs. La transaction ayant eu lieu en juillet 2019, il a été considéré les valeurs nettes comptables au 30 juin 2019 et la juste valeur des actifs et passifs tels qu'ils ressortent de l'acte d'acquisition (prix basé sur les capitaux propres excluant les impôts différés passifs) entraînant l'estimation d'un écart d'évaluation affecté à l'immeuble de placement (1 M€ net d'impôt), l'annulation des passifs d'impôts différés (27M€) liés aux réévaluations antérieures pratiquées dans les comptes sociaux devenus sans objet dans une perspective de cession de titres, et un écart d'acquisition négatif résiduel de 2,0 M€. Ce dernier a été constaté immédiatement en résultat, présenté en « autres produits et charges opérationnelles » au niveau de la colonne « IFRS 3 » au compte de résultat pro forma. Il est toutefois précisé que l'allocation du prix d'acquisition effectuée dans la présente information financière pro forma reste provisoire, le délai d'affectation n'étant pas échu.

Le prix d'acquisition définitif, non encore connu à ce jour, sera basé sur les états financiers à fin juillet 2019 mais il n'est pas attendu d'écart majeur par rapport au prix d'acquisition provisoire. Enfin, il est spécifié qu'aucune clause d'ajustement du prix, lié à la performance (earn out), n'est prévue à l'acte d'acquisition.

#### Note 4 : Immeubles de placement

L'ensemble commercial acquis est composé de deux actifs commerciaux, Algarve Shopping et Albufeira retail park, qui ne font qu'une seule entité commerciale car leurs assises foncières sont collées. Cet ensemble commercial, porté par les 4 Entités Acquisées, est comptabilisé au coût amorti dans les comptes statutaires des 4 Entités Acquisées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018. La valeur nette comptable (162,1 M€) ressortant proche de la valeur d'expertise de l'actif retenue au 30 juin 2019 dans le cadre de l'acquisition (162,7 M€), il a décidé de considérer, par hypothèse et simplification, la valeur nette comptable comme juste valeur de l'immeuble de placement au 31 décembre 2018.

Aussi les dotations aux amortissements de 2,4 M€ et les dépréciations complémentaires de 2,8 M€ constituées (soit -5,2 M€) et issues des états financiers 2018 des Entités Acquisées ont été positionnées directement sur la ligne « ajustement de la juste valeur des immeubles de placement » au compte de résultat pro forma.

#### Note 5 : Flux de trésorerie

Le tableau ci-dessous retrace les différents impacts sur la trésorerie nette pro forma, par nature de flux :

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE (en M€)	Note	Données consolidées aux normes IFRS (A)	Palier FreyProp (B)	Acquisition / financement des titres	Rbst dette actionnaire	Frais liés	Reclassement Trésorerie acquise	Total Retraitements/reclassements (C)	PROFORMA (A)+(B)+(C)
		31/12/2018	12 mois						31/12/2018
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		(9,4)	9,8					0,0	0,4
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	1-2	(83,4)	(0,6)	(100,9)		(2,3)	4,2	(99,0)	(183,0)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	1	100,9	(9,2)	100,0	(39,3)	(1,0)		59,7	151,4
<b>Variation de la trésorerie nette</b>		<b>8,2</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(39,3)</b>	<b>(3,3)</b>	<b>4,2</b>	<b>(39,4)</b>	<b>(31,2)</b>
Trésorerie et équivalent à l'ouverture de l'exercice		69,8	4,2				(4,2)	(4,2)	69,8
Trésorerie et équivalent à la clôture de l'exercice		78,0	4,2	(0,9)	(39,3)	(3,3)	0,0	(43,6)	38,6

#### Note 6 : Evènements postérieurs

Le 6 novembre, Frey a signé un accord avec l'OPCI BNP Paribas Diversipierre, en vue de l'entrée de ce dernier à hauteur de 30 % dans le capital de la société FREYPROP.

Cette opération sera réalisée sur la base du prix retenu en juillet dernier lors de l'acquisition de 100% de l'actif par Frey. La réitération est soumise à des conditions usuelles pour ce type de transaction et devrait être finalisée avant fin décembre 2019.

Compte tenu des conditions suspensives, le pro forma a été construit en consolidant l'ensemble des sociétés acquises en intégration globale à 100%, sans minoritaire, la cession ne remettant pas en cause le contrôle.

## Rapport des Commissaires aux comptes sur les informations financières pro forma relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2018

### FREY

Monsieur le Président du Conseil d'Administration,

En notre qualité de Commissaires aux comptes et en application du règlement (UE) n° 2017/1129 complété par le règlement délégué n°2019/980, nous avons établi le présent rapport sur les informations financières pro forma de la société FREY relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2018 incluses dans la partie 2 du Document d'enregistrement universel incorporant par référence le document de référence 2018 et le rapport financier semestriel 2019.

Ces informations financières pro forma ont été préparées aux seules fins d'illustrer l'effet que l'acquisition d'un portefeuille de 4 entités au Portugal aurait pu avoir sur l'état de la situation financière simplifié consolidé et le compte de résultat consolidé pour l'exercice clos au 31 décembre 2018 de la société FREY si l'opération avait pris effet au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Par leur nature même, elles décrivent une situation hypothétique et ne sont pas nécessairement représentatives de la situation financière ou des performances qui auraient pu être constatées si l'opération ou l'évènement était survenu à une date antérieure à celle de sa survenance réelle ou envisagée.

Ces informations financières pro forma ont été établies sous votre responsabilité en application des dispositions du règlement (UE) n° 2017/1129 et de la recommandation AMF n° 2013-08 relative aux informations financières pro forma.

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion, dans les termes requis par l'annexe 20, Section 3, du règlement délégué (UE) n° 2019/980, sur le fait que les informations pro-forma ont été établies correctement et sur la base indiquée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relatives à cette mission. Ces diligences, qui ne comportent ni audit ni examen limité des informations financières sous-jacentes à l'établissement des informations financières pro forma, ont consisté principalement à vérifier que les bases à partir desquelles ces informations financières pro forma ont été établies concordent avec les documents source tels que décrits dans les notes explicatives aux informations financières pro forma, à examiner les éléments probants justifiant les retraitements pro forma et à nous entretenir avec la direction de la société FREY pour collecter les informations et les explications que nous avons estimées nécessaires.

A notre avis :

- les informations financières pro forma ont été établies correctement, et sur la base indiquée ;
- cette base est conforme aux méthodes comptables de l'émetteur.

Ce rapport est émis aux seules fins du dépôt auprès de l'AMF du Document d'enregistrement universel et ne peut pas être utilisé dans un autre contexte.

A Neuilly-sur-Seine et Reims, le 12 novembre 2019

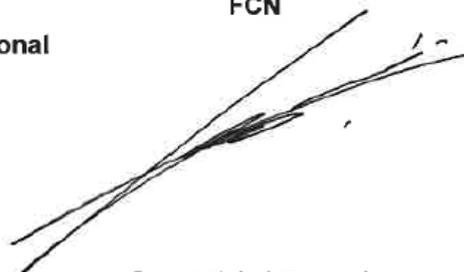
Les Commissaires aux Comptes

**Grant Thornton**  
Membre français de Grant Thornton International



Amandine Huot-Chailleux  
Associée

**FCN**



Jean-Michel François  
Associé

# 3. RUBRIQUES DU DOCUMENT DE REFERENCE 2018 MISES A JOUR CONFORMEMENT A LA REGLEMENTATION

La présente section du Document d'Enregistrement Universel inclut les sections mise à jour et/ou modifiées du Document de Référence 2018 afin de satisfaire les annexes 1 et 2 du Règlement Délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019.

## 3.1 FACTEURS DE RISQUES

La section 4 « Facteurs de Risques » figurant aux pages 70 à 82 du Document de Référence 2018 est modifiée et remplacée par les paragraphes suivants :

Outre les informations contenues dans le présent Document d'Enregistrement Universel, les investisseurs sont invités entre autres choses à prendre attentivement en considération les risques exposés ci-dessous avant de prendre leur décision d'investissement dans des titres de la Société.

Pour répondre aux exigences de la nouvelle réglementation dite « Prospectus 3 » applicable depuis le 21 juillet 2019, la présentation du chapitre « Facteurs de Risques » du présent document a été revue afin d'en améliorer la lisibilité. Conformément à cette nouvelle réglementation, seuls les risques significatifs et spécifiques à la Société et son Groupe sont présentés dans le présent chapitre.

La Société a procédé à l'identification des principales catégories et des risques les plus importants, présentés dans un ordre que la Société considère, à la date du présent document, être l'ordre d'importance décroissant au sein de chaque catégorie déterminée par la Société.

Les quatre catégories identifiées sont les suivantes :

- Risques liés à l'environnement du Groupe ;
- Risques liés à la réglementation applicable au Groupe ;
- Risques liés à l'activité opérationnelle du Groupe ; et
- Les autres risques.

Au sein de ces catégories, la Société a identifié 14 risques dont elle a évalué l'impact sur son activité, ses résultats, sa situation financière, son image et ses perspectives et a attribué une note à chacun de ses risques :

- 1 : risque faible
- 2 : risque moyen

- 3 : risque fort

Cette notation correspond, après prise en compte des moyens de maîtrise mis en place par la Société afin de limiter la survenance et/ou l'impact des risques identifiés, à la perception actuelle du Groupe de l'importance de ces facteurs de risques, fondée sur la probabilité actuellement perçue que ces risques se matérialisent, et de l'ampleur estimée de leur impact négatif.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que d'autres risques totalement ou partiellement inconnus et dont la survenance n'est pas envisagée à la date de dépôt du présent Document d'Enregistrement Universel, peuvent exister et pourraient avoir une incidence négative sur l'activité du Groupe.

L'analyse des risques est résumée dans le tableau ci-après.

### 3.1.1 TABLEAU SYNOPTIQUE

Facteurs de risque	Notation
<b>Environnement du Groupe</b>	
– Environnement concurrentiel	2
– Marché de l'immobilier commercial	2
– Environnement économique	2
<b>Réglementation applicable au Groupe</b>	
– Réglementation des baux et au non renouvellement	3
– Autorisations administratives	3
– Indexation des loyers	2
<b>Activité opérationnelle du Groupe</b>	
– Non-obtention d'un financement ou obtention à des conditions moins favorables	3
– Non-respect d'un covenant financier	3
– Solvabilité des locataires	2
– Enseignes	2
– Promotion de nouveaux actifs	2
– Acquisition nouveaux actifs	1
– Taux d'intérêt	1
<b>Autres risques</b>	
– Perte du régime SIIC	2

## **3.1.2 PRESENTATION DETAILLEE DE CHAQUE RISQUE**

### **3.1.2.1 Risques liés à l'environnement du Groupe**

#### **Risques liés à l'environnement concurrentiel**

Dans la conduite de ses différentes activités, le Groupe est confronté à de nombreux acteurs, sociétés foncières ou promoteurs (i) présents dans l'immobilier commercial ou (ii) développant des programmes de même typologie architecturale (centre commercial de plein air), ou (iii) exerçant dans les mêmes zones géographiques que le Groupe (*i.e.* France et péninsule ibérique).

Depuis plusieurs années, le Groupe doit également faire face à la montée en puissance du e-commerce qui a fait évoluer les habitudes de consommation (comparaison aisée, accès à une offre plus large, suppression des contraintes géographiques...). Cette concurrence peut affecter l'activité patrimoniale liée à une baisse du chiffre d'affaires des locataires des actifs du Groupe.

Dans le cadre de son activité de production patrimoniale, le groupe est confronté à d'autres acteurs du secteur immobilier qui pourraient disposer de ressources financières plus importantes et/ou restreindre la capacité pour le Groupe à acquérir des biens immobiliers ou à développer des terrains situés dans les zones géographiques/d'activité ciblées par le Groupe, de manière efficace et à des conditions économiques intéressantes.

La Société fait également face à une situation concurrentielle dans le cadre de son activité locative, notamment dans le cadre de développements actuels ou à venir de surfaces commerciales concurrentes d'un niveau de gamme similaire ou d'autres sites commerciaux situés à proximité des surfaces commerciales du Groupe, qui pourrait affecter sa capacité à louer ses emplacements commerciaux, le niveau des loyers et ses résultats.

Un renforcement de la concurrence dans les activités susvisées ou l'échec des mesures prises par le Groupe pour être plus concurrentiel serait susceptible d'affecter les résultats, l'activité, le patrimoine, la situation financière, l'image du Groupe et ses perspectives.

Le Groupe tient compte de l'ensemble de ces paramètres dans ses choix stratégiques de développement et dans la sélection des enseignes. De plus, le Groupe met en place une expérience de consommation différenciante en proposant de grandes aires de jeux gratuites, une mixité des enseignes couvrant un large spectre de produits et une offre de restaurants répondant aux attentes du consommateur final.

#### **Risques liés au marché de l'immobilier commercial**

L'activité du Groupe, les niveaux des loyers et la valorisation des immeubles à usage commercial sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières commerciales, elles-mêmes influencées par l'évolution de la tendance et des préférences des consommateurs. Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre ou l'incapacité du groupe FREY à s'adapter aux nouvelles demandes serait susceptible d'affecter les résultats, l'activité, le patrimoine, la situation financière du groupe FREY et ses perspectives.

De plus, une évolution défavorable du marché de l'immobilier commercial pourrait contraindre la Société à décaler la réalisation de certains programmes commerciaux et/ou à procéder à certains arbitrages non prévus initialement, et/ou à réaliser certains arbitrages nécessaires et/ou prévus à des conditions moins favorables.

La Société tient compte de l'ensemble de ces paramètres dans ses choix stratégiques de développement et dans la sélection des enseignes.

#### **Risques liés à l'environnement économique**

Le patrimoine immobilier du Groupe est constitué d'actifs composés de surfaces commerciales situées dans des parcs d'activité commerciale implantés en France et sur la péninsule ibérique. L'activité du Groupe est sensible au niveau de la croissance économique et de la consommation.

La baisse ou le ralentissement des principaux indicateurs macro-économiques français et européens est susceptible d'affecter, à moyen et long terme, les revenus locatifs générés par le Groupe. En effet, la baisse éventuelle de la consommation et du chiffre d'affaires des enseignes locataires est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la faculté pour certains locataires de payer leurs loyers, sur le renouvellement et la renégociation des baux à des

conditions plus favorables voire identiques à celles actuelles, sur le taux d'occupation et le rendement total des actifs concernés, voire sur leur valorisation, et d'affecter significativement l'activité, les résultats, la situation financière et les perspectives du Groupe.

Par ailleurs, un ralentissement durable de l'économie est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la politique d'investissement et de développement de nouveaux actifs par le Groupe, et donc ses perspectives de croissance. Il est précisé cependant que le Groupe tient compte de l'ensemble de ces paramètres dans ses choix stratégiques de développement et dans la sélection des enseignes.

### **3.1.2.2 Risques liés à la réglementation applicable**

#### **Risques liés à la réglementation des baux et à leur non renouvellement**

En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles, imposées par la réglementation, liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à l'indexation des loyers relatifs à ces baux limitent notamment la possibilité d'augmenter les loyers pour corrélés leurs montants aux loyers du marché.

Par ailleurs, à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue de chaque période triennale, le locataire a la faculté soit de libérer les locaux, soit d'opter pour la reconduction tacite de son bail.

A l'échéance du bail, en cas de refus de renouvellement par le bailleur, le preneur a droit à une indemnité d'éviction. Le Groupe ne peut garantir qu'il sera à même de relouer rapidement et au même niveau de loyer ses actifs à l'échéance des baux.

Il ne peut par ailleurs être exclu, lors du renouvellement des baux ou de la commercialisation de nouveaux baux, que le Groupe soit confrontée à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs ou à des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matière de revalorisation des loyers.

Des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers, de calculs des indemnités d'éviction dues aux locataires pourraient avoir des conséquences négatives sur les résultats, la valorisation du patrimoine, l'activité ou la situation financière du Groupe.

L'absence de revenus générés par ces surfaces vacantes et les charges fixes y afférentes sont susceptibles d'affecter les résultats du Groupe.

En vue de prendre en compte les changements liés à l'adoption de textes législatifs ou réglementaires nouveaux, susceptibles d'avoir une incidence significative sur la situation du Groupe et le développement de son activité, la Direction Juridique, assistée des diverses fonctions impliquées, contribue, en liaison avec le réseau de conseils externes de la Société, à la collecte, au traitement et à la diffusion auprès de la Société des informations appropriées relatives à la législation des différents pays dans lesquels la Société dispose d'intérêts, à savoir la France, l'Espagne et le Portugal.

La Société est en discussion permanente avec les enseignes partenaires, collecte trimestriellement les chiffres d'affaires des principaux locataires et analyse l'évolution de la fréquentation de ces actifs, via un système de comptage des véhicules. L'ensemble de ces informations lui permettent d'anticiper les risques de non renouvellement et, en cas de besoin, de commercialiser les cellules libérées dans les meilleurs délais.

Dans la plupart des cas, et afin de contenir le risque d'augmentation de la vacance au sein de ses actifs, le Groupe lance la pré-commercialisation de ses sites avant même l'acquisition du foncier, privilégie un niveau de loyer et de charges attractif et met en place des animations de qualités dans ses parcs.

Au 31 décembre 2018 (hors Portugal), l'échéancier de risque de non renouvellement des baux du Groupe est le suivant :



### **Risques liés aux autorisations administratives**

Le marché du développement d'immeubles et centres commerciaux de plein air se caractérise par de fortes contraintes, principalement administratives, liées à la nécessité d'obtenir des permis de construire et/ou autorisations d'exploitation commerciale.

Les risques sont essentiellement liés aux délais d'instruction des demandes d'autorisation par les services administratifs compétents (de 2 à 5 mois sous réserve que le dossier soit complet) et au dépôt de recours administratifs ou contentieux contre les autorisations délivrées, pouvant retarder leur mise en œuvre, sur des délais relativement longs, et entraîner des surcoûts voire l'abandon des projets et ainsi avoir des conséquences défavorables sur l'activité et les résultats du Groupe.

Par ailleurs, il peut être observé une volonté de réduction du nombre d'attributions d'autorisations au profit de certaines parties du territoire, reflétant une politique plus restrictive en matière d'urbanisme commercial en périphérie des agglomérations, qui pourrait à terme avoir des conséquences défavorables sur les perspectives de développement et de croissance du Groupe.

La Société réalise un audit systématique des demandes d'autorisations à déposer afin d'en assurer la conformité avec les réglementations applicables.

### **Risques liés aux indexations des loyers**

L'intégralité des baux signés par le Groupe est soumise à deux indices d'ordre public (l'indice des loyers commerciaux (« ILC ») créé par la loi de Modernisation de l'Economie du 4 août 2008, dite LME, et l'indice du coût de la construction (« ICC »)) pour l'indexation des loyers qui limitent la possibilité dont disposent les bailleurs pour augmenter les loyers et optimiser leurs revenus locatifs. Compte tenu de l'importance croissante de l'activité foncière du Groupe, ce dernier est de plus en plus sensible à l'évolution des deux indices utilisés pour l'indexation des loyers. La variation à la baisse de ces indices ou une variation à la hausse trop faible par rapport aux loyers du marché pourrait avoir un impact défavorable sur le résultat du Groupe et en conséquence la valorisation de ses actifs.

### **3.1.2.3 Risques liés à l'activité opérationnelle**

#### **Risques liés à la non-obtention d'un financement ou à des conditions moins favorables :**

La mise en œuvre de la stratégie de croissance du Groupe nécessite que des investissements importants soient engagés pour développer de nouveaux actifs immobiliers. Une partie des financements nécessaires à ces développements est

couverte par le recours à l'endettement même si le Groupe n'exclut pas d'avoir également recours au marché ou à ses fonds propres pour financer sa stratégie de croissance.

En fonction de l'environnement économique, en fonction de l'évolution de l'environnement réglementaire, en fonction de l'appréciation du risque que représente le Groupe pour les différents prêteurs, l'accès à ces ressources peut être, en partie ou totalement, bloqué ou être octroyé à des conditions moins favorables que celles qui prévalent actuellement.

La non obtention, l'obtention dans des conditions moins favorables pour le Groupe, ou le décalage dans le temps, des financements nécessaires aux projets développés à moyen terme par le Groupe, pourrait entraîner un effet défavorable sur la situation financière et les perspectives de croissance du Groupe.

#### **Risques de non-respect d'un covenant financier**

Les contrats de financement du groupe FREY, et notamment les lignes corporates, prévoient des ratios DSCR (Debt Service Coverage Ratio) ou ICR (Interest Cover Ratio) et/ou un LTV (Loan To Value) minimums.

Les ratios sur la base desquels sont établis les principaux covenants, sont exposés dans les tableaux suivants.

Le **ratio DSCR** mesure le rapport entre les loyers et la charge d'emprunt (remboursement du capital et paiement des intérêts).

Le **ratio ICR** mesure le rapport entre les loyers et les intérêts financiers.

Le **ratio LTV** mesure le rapport entre l'encours de crédit et la valeur de l'actif DI.

<b>Ratios Individuels (en M€)</b>	<b>LTV</b>		<b>DSCR</b>	<b>ICR</b>
Dette concernée	26,9 M€	19,4 M€	46,2M€	46,2M€
Ratios demandés	< 60,0%	< 65,0%	> 120%	> 2,0
Ratios 30/06/2019	47,7%	37,6%	335% - 376%	6,3 – 8,2

Le Groupe est également soumis à des ratios calculés sur les comptes consolidés :

<b>Ratios Consolidés (en M€)</b>	<b>LTV</b>		<b>DSCR</b>	<b>ICR</b>	
Dette concernée	36,2 M€	247,0 M€	36,2 M€	36,2 M€	247,0 M€
Ratios demandés	<=70,0%	<=60,0%	>= 110%	>= 1,5	>= 2
Ratios 30/06/2019	31,6%	30,1%	258%	3,1	3,9

Le non-respect de ces ratios 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.

La Société effectue un suivi semestriel de ces covenants et assure une marge de manœuvre entre le ratio minimum imposé et le ratio réellement calculé.

Au 30 juin 2019, tous les engagements et covenants du Groupe FREY pris vis à vis des partenaires financiers sont respectés.

### **Risques liés à la solvabilité des locataires**

La relation qui lie un bailleur et un preneur est fixée par les clauses du bail. Dans le cadre du bail, le locataire doit payer un ensemble de sommes (loyers, charges...) et ce, malgré un environnement économique défavorable, malgré des événements exceptionnels (grève, catastrophe climatique...).

Compte tenu de la part des revenus du Groupe générés par la location de ses actifs immobiliers à des tiers, qui représentent à ce jour la quasi-totalité de son chiffre d'affaires, le défaut ou le retard de paiement des loyers sont susceptibles d'affecter ses résultats.

Ce risque s'apprécie au regard de la politique de diversification du Groupe visant à limiter le poids individuel de chaque locataire dans la formation du chiffre d'affaires. A titre d'exemple, au 31 décembre 2018, les dix premiers clients représentent 30,00% des loyers du patrimoine économique du Groupe, et aucun de ces clients ne représente plus de 4% de ce même loyer économique.

De plus, le Groupe dispose, pour chacun de ses locataires, d'un dépôt de garantie ou d'une caution bancaire représentant 3 mois de loyer.

### **Risques liés aux enseignes**

Les actifs du Groupe situés dans des Parcs d'Activité Commerciale sont loués principalement à des enseignes nationales ou internationales. Ces enseignes, présentes ou futures, peuvent rencontrer des difficultés, constater une baisse d'attractivité du fait d'erreurs stratégiques sur leurs offres ou positionnements marketing, un ralentissement ou la cessation de leurs activités.

La survenance de ces risques pourrait entraîner une diminution de la part variable des loyers (qui représente au 31 décembre 2019, 3,51% du montant annuel total des loyers perçus par le Groupe), si ceux-ci sont indexés sur leurs chiffres d'affaires, voire le non-paiement des loyers et/ou le non renouvellement ou la résiliation de leurs baux commerciaux.

Une diminution des loyers des actifs loués à ces partenaires ou les difficultés que le Groupe pourrait alors rencontrer à les relouer à des conditions avantageuses, pourraient avoir un effet défavorable significatif sur le rendement locatif total des actifs concernés, voire sur leur valorisation. Dans une telle hypothèse, l'activité, les résultats, la situation financière et les perspectives du Groupe pourraient s'en trouver affectés.

Afin de limiter ces risques, la Société procède, avant la signature d'un bail, à une évaluation financière de l'enseigne (production de budgets, de bilans et comptes de résultats).

De plus, après près de 40 années d'exercice, la Société et le Groupe disposent du recul et de l'expérience nécessaires pour apprécier la qualité d'une enseigne.

### **Risques liés à la promotion de nouveaux actifs**

Les risques attachés à l'activité de promotion développée par le Groupe sont notamment les suivants :

- ◆ Le coût de construction des actifs pourrait s'avérer supérieur aux estimations faites initialement : la phase de construction pourrait être plus longue que prévue, des difficultés techniques ou des retards d'exécution

pourraient apparaître en raison de la complexité de certains projets et les prix des matériaux de construction pourraient évoluer de manière défavorable ;

- ◆ Les investissements du Groupe (pour les projets neufs, les rénovations et les extensions) sont soumis à l'obtention d'autorisations administratives qui pourraient être accordées tardivement, voire être refusées au Groupe ou à ses partenaires ;
- ◆ Les projets du Groupe nécessitent les consentements de tiers, tels que les enseignes phares, les créanciers ou ses associés au titre des développements réalisés en partenariat, et ces consentements pourraient ne pas être accordés ou à des conditions différentes de celles espérées ;
- ◆ La Société pourrait ne pas obtenir de financement à des conditions satisfaisantes pour ses projets ;
- ◆ Les coûts engagés initialement (par exemple, les coûts des études) ne peuvent généralement pas être différés ni annulés en cas de retard ou de non-réalisation de ses projets.

Ces risques pourraient en conséquence entraîner des retards, voire des annulations d'opérations d'investissement, ou encore leur achèvement à un coût supérieur au niveau initialement prévu, ce qui pourrait affecter les résultats du Groupe.

Le développement de la production de nouveaux immeubles et parcs d'activité commerciale dépend également de la disponibilité des réserves foncières en tant que matière première. La disponibilité de cette matière première dépend de la réussite dans la recherche de terrains et de leur coût d'acquisition.

La Société dispose d'équipes aux compétences très spécialisées, dédiées au développement de nouveaux projets avec pour objectif de trouver des terrains disponibles et propices au développement de centres commerciaux de plein air. Cependant la concurrence d'autres acteurs pourrait renchérir le prix des terrains dans des proportions qui ne seraient pas compatibles avec les objectifs de la Société. Ceci pourrait avoir des conséquences défavorables sur l'activité de la Société, ses résultats et perspectives de développement.

#### **Risques liés à l'acquisition de nouveaux actifs**

L'acquisition et la cession d'actifs font partie de la stratégie du Groupe.

Une mauvaise analyse de la valeur d'un actif ou d'une société peut amener à l'acquérir à un prix supérieur à sa valeur réelle. Un défaut peut être caché et non perçu avant l'acquisition. Un litige avec un locataire peut, par exemple, ne pas être déclaré par le vendeur. Un défaut caché, un litige non déclaré, ou toute mauvaise analyse de la valeur d'un actif ou d'une société entraînera une perte de valeur de l'actif et donc aura un impact sur les comptes du groupe FREY.

Afin de se prémunir contre ces risques, des due diligences exhaustives sont systématiquement réalisées avant chaque acquisition et une expertise est demandée à un expert indépendant.

Des garanties d'actif/passif et/ou de vices cachés sont également requises, dans le cadre des négociations.

Par ailleurs, si le marché se révélait très concurrentiel et/ou que les actifs soient limités en nombre, les objectifs à atteindre par le biais de cette stratégie pourraient être difficiles à réaliser ce qui pourrait impacter les perspectives de croissance du groupe FREY ainsi que son image.

#### **Risques sur les taux d'intérêts**

Pour pouvoir se développer, le Groupe a recours pour son activité immobilière au financement bancaire et/ou obligataire. Tout financement mis en place par le Groupe repose sur un taux d'intérêt dont une hausse significative pourrait avoir un impact défavorable ses résultats. En effet, une augmentation des taux d'intérêts pourrait avoir une incidence négative sur ses résultats compte tenu de la hausse induite des charges financières.

Au 30 juin 2019, la dette financière du groupe auprès des établissements de crédit s'élève à 330,7 M€. La dette financière nette est principalement à taux variable et 79% de l'encours est sécurisé par des opérations de couverture de taux.

Le tableau suivant présente les impacts sur le résultat financier du Groupe d'éventuelles variations du taux Euribor 3 mois de 100 points et de 50 points de base (en plus et en moins) :

Chiffres en M€	-100 pts	-50 pts	(0,309) %	+50 pts	+100 pts
Cout de l'endettement net	(3,0)	(3,9)	(4,9)	(5,8)	(6,2)
Impacts	1,9	1,0	-	(0,9)	(1,3)

Pour contrer l'impact défavorable d'une hausse des taux d'intérêts sur ses résultats, le Groupe met en place une politique de couverture de taux de 70% minimum de la dette bancaire tirée. De plus, le Groupe peut être amené à signer des contrats de financement à taux fixe.

Une hausse significative des taux d'intérêts pourrait également avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs du groupe FREY, dans la mesure où les taux de rendement appliqués par les experts immobiliers aux loyers d'immeubles à usage commercial sont déterminés en partie en fonction des taux d'intérêts.

### 3.1.2.4 Autres risques :

#### **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**

Le bénéfice du régime SIIC, auquel la Société et une partie de ses filiales sont éligibles, est subordonné à la redistribution d'une part importante des profits réalisés (soit 95% des bénéfices de location d'immeubles, 60% - 70% pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2018 - sur deux années des plus-values de cession de certains actifs et 100% des dividendes perçus d'une filiale ayant opté). Le respect de cette obligation de redistribution pourrait constituer une contrainte susceptible de limiter les capacités d'autofinancement du Groupe et la mise en œuvre d'une stratégie de développement de son patrimoine et, ainsi, avoir un effet défavorable à moyen terme sur les perspectives et les résultats du Groupe.

Il est également nécessaire de rappeler que le bénéfice du régime SIIC peut être perdu temporairement ou définitivement dans certaines situations.

L'une des conditions d'application du régime SIIC est que la Société ayant opté ne doit pas être détenue, directement ou indirectement, par un ou plusieurs actionnaire(s) agissant de concert au sens de l'article L 233-10 du Code de Commerce (autres que des sociétés elles-mêmes soumises au régime SIIC), représentant 60 % ou plus de son capital ou de ses droits de vote (sous réserve d'un nombre limité d'exceptions temporaires liées à la réalisation de certaines opérations de restructuration ou d'une acquisition à au moins 95% par une autre SIIC) : toutefois, si cet événement intervient pour la première fois au cours d'une période de 10 années suivant l'option ou au cours des 10 années suivantes, et à la condition que le plafond de détention soit à nouveau respecté à la clôture de l'exercice, la société ne sort pas du régime SIIC mais perd simplement le bénéfice de l'exonération d'impôt sur les sociétés au titre de l'exercice de dépassement, ce qui est alors un facteur de dégradation des résultats de la SIIC ; lorsqu'elle rentre de nouveau dans le régime, elle doit acquitter l'impôt sur les sociétés au taux de 19% sur les plus-values latentes acquises pendant la période de sortie temporaire du régime.

En revanche, si la Société ayant opté pour le régime des SIIC perd définitivement ce régime dans les dix années suivant l'option, elle est notamment redevable d'un complément d'impôt sur les sociétés portant le taux d'imposition de ses plus-values latentes sur immeubles et parts de société à prépondérance immobilière soumises à l'exit tax à la date de l'option pour le régime SIIC, à 33,33% et donc susceptible d'affecter, éventuellement de manière significative, son patrimoine et ses résultats. Elle doit également acquitter un prélèvement de 25% sur le montant des plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération, diminuées d'un dixième par année passée dans le régime d'exonération, et réintégrer

au résultat imposable les bénéfices non distribués et correspondant aux résultats exonérés. Enfin, elle est tenue de réintégrer à son résultat fiscal de l'année de sortie les bénéfices exonérés des années précédentes et non distribués.

La perte du régime des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante serait susceptible d'affecter l'activité, les résultats et l'image du Groupe.

D'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux sociétés d'investissements immobiliers cotées seraient également susceptibles d'affecter l'activité, la situation financière et les résultats de la Société.

Accompagnée par un cabinet fiscaliste de renom, la Société réalise une veille réglementaire et respecte l'intégralité de ses obligations en matière de Société d'Investissement Immobilier Cotée.

### 3.2 INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR

La section 1 « Informations relatives à la Société » de la rubrique « Autres Informations » du Document de Référence 2018 est mise à jour et complétée par les paragraphes suivants.

**Code LEI de FREY** : 969500JTN8BU5BW6UW36

**Site Internet de FREY** : le site Internet de FREY est le suivant : <https://frey.fr/>. Nous attirons l'attention du lecteur sur le fait que, sauf s'il en est disposé autrement au sein du présent Document d'Enregistrement Universel, les informations figurant sur ce site Internet ne font pas partie du présent document.

### 3.3 ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GENERALE

Les sections 6.2.1.1 « Composition du Conseil d'Administration », 6.2.1.2 « Administrateurs Indépendants » et 6.2.2.4 « Fonctionnement du Conseil d'administration » du Document de Référence 2018 sont mises à jour et complétées par les paragraphes suivants :

A la suite de la démission de la société Re-Invest de son mandat d'administrateur de la Société avec effet au 20 décembre 2018, le Conseil d'administration de la Société lors de sa réunion du 18 avril 2019 a procédé à la cooptation de Madame Muriel FAURE, en remplacement de la société Re-Invest, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019. Cette cooptation a été ratifiée par l'Assemblée générale de la Société en date du 21 mai 2019. Le Conseil d'administration en date du 18 avril 2019 a également désigné Madame Muriel Faure en qualité de nouveau membre du Comité d'audit et du Comité des nominations et des rémunérations de la Société dont elle assure pour ces deux Comités la présidence.

Madame Muriel FAURE, née le 11 août 1959 à Le Raincy (93340), de nationalité française, demeurant 47 rue de Courcelles, 75008 PARIS, est titulaire d'un MBA de l'ESSEC et est diplômée de la Société Française des Analystes Financiers. Elle a commencé sa carrière en 1982 en tant qu'analyste financier puis, à partir de 1985, comme gestionnaire de fonds pour divers fonds internationaux tels qu'ABN-AMRO, Fortis, Paribas et le Crédit Lyonnais. En 1994, Madame Muriel FAURE a co-fondé IT Asset Management (FOURPOINTS Investment Managers) où elle a occupé jusqu'en novembre 2016 le poste de Directeur Général et de gestionnaire du fonds dédié à la technologie. En janvier 2017, elle a fondé LUMHIO, société de conseil en stratégie et occupe depuis 2017 le poste de Senior Advisor dans la société de gestion J.de Demandoix Gestion. Madame Muriel FAURE est également responsable de la Mission Innovation au sein de l'Association Française de la Gestion Financiers et membre du Collège de l'Autorité des marchés financiers.

<b>Mme Muriel FAURE</b> Membre du Conseil d'administration  Date de première nomination : 18/04/2019  Date d'échéance du mandat : assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019	<b>RENSEIGNEMENTS PERSONNELS</b>
	Etat civil : Nationalité française, née en 1959
	<b>MANDATS EXERCES ACTUELLEMENT</b>
	<b>Présidente :</b> - LUMHIO <b>Administrateur :</b>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Groupama Asset Management- Président du Comité d’audit ; membre du comité de rémunération</li> <li>- Iznes</li> </ul>
	<b><u>AUTRES MANDATS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES</u></b>
	Administrateur : FOURPOINTS IM Direction : FOURPOINTS IM

A la suite de la démission de Monsieur Jean LAVIELLE de son mandat d’administrateur de la Société avec effet au 10 juillet 2019, le Conseil d’administration de la Société lors de sa réunion du 10 juillet 2019 a procédé à la cooptation de Monsieur François LEMARCHAND, en remplacement de Monsieur Jean LAVIELLE, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu’à l’assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2019. Cette cooptation sera soumise à la ratification de la prochaine assemblée générale.

Monsieur François LEMARCHAND, né le 19 janvier 1948 à Rouen (76000), de nationalité française, demeurant 20 bis rue Mansart, 78000 VERSAILLES, est diplômé de l’Ecole supérieure de commerce de Paris et est titulaire d’un MBA de Harvard Business School. En 1976, il crée et préside encore à ce jour, la holding familiale Mercator SA. Il a également commencé sa carrière entrepreneuriale dans les années 1970 par la création de Pier Import France et a assuré sa Présidence jusqu’en 1988 puis, à partir de 1990, a fondé Nature et Découvertes avec pour engagement d’agir pour la biodiversité et éveiller chaque citoyen à une conscience écologique. Il a assuré la Présidence de Nature et Découvertes jusqu’en 2011. Aussi, fort dans son implication dans le développement durable et la protection de l’environnement, Monsieur François LEMARCHAND a créé en parallèle la fondation « Francois Lemarchand » et s’engage dans d’autres fondations ayant pour objet l’écologie et le mécénat.

<p><b><u>M. François LEMARCHAND</u></b></p> <p>Membre du Conseil d’administration</p> <p>Date de première nomination : 10/07/2019</p> <p>Date d’échéance du mandat : assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2019</p>	<b><u>RENSEIGNEMENTS PERSONNELS</u></b>
	Etat civil : Nationalité française, né en 1948
	<b><u>MANDATS EXERCES ACTUELLEMENT</u></b>
	<p><u>Président CA :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mercator SA</li> <li>- Importation et Distribution de Produit Exotiques SA</li> </ul> <p><u>Président du Conseil de surveillance :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nature &amp; Découvertes SA</li> </ul> <p><u>Administrateur :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Société Anonyme Immobilière de Villemiland-Wissous</li> </ul>
	<b><u>AUTRES MANDATS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES</u></b>
	<p><u>Président :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Créations Martin Benito SA</li> <li>- La Défense Découvertes SA</li> <li>- Paris Passy</li> </ul> <p><u>Administrateur :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voyageurs du Monde SA</li> </ul>

Madame Muriel FAURE et Monsieur François LEMARCHAND satisfont aux critères d’indépendance du Code Middenext auquel la Société se réfère.

A la connaissance de la Société, et à la date du présent document, chacun de Madame Muriel FAURE et de Monsieur François LEMARCHAND remplit toutes les conditions décrites à la section 6.2 du Document de Référence 2018 relatives

à l'absence de conflits d'intérêts, de condamnation, faillite ou sanction et de liens familiaux avec d'autres mandataires sociaux de la Société ou des membres du comité exécutif.

### 3.4 DECLARATIONS RELATIVES AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

A la suite de la ratification par l'Assemblée générale de la Société en date du 21 mai 2019 de la cooptation par le Conseil d'administration de Madame Muriel FAURE en qualité d'administrateur et de la cooptation par le Conseil d'administration de la Société en date du 10 juillet 2019 de Monsieur François LEMARCHAND en qualité d'administrateur de la Société, le tableau figurant à la section 6.1 « Déclaration relatives au gouvernement d'entreprise » du Document de Référence 2018 est mis à jour comme suit :

Recommandations	Respect par FREY
R1 : Déontologie des membres du Conseil	OUI
R2 : Conflits d'intérêts	OUI
R3 : Composition du Conseil – Présence de membres indépendants	OUI
R4 : Information des membres du Conseil	OUI
R5 : Organisation des réunions du Conseil et des Comités	OUI
R6 : Mise en place des Comités	OUI
R7 : Mise en place d'un règlement intérieur du Conseil	OUI
R8 : Choix de chaque administrateur	OUI
R9 : Durée des mandats des membres du Conseil	OUI
R10 : Rémunération des administrateurs	OUI
R11 : Mise en place d'une évaluation des travaux du Conseil	OUI
R12 : Relation avec les actionnaires	OUI
R13 : Définition et transparence de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux	OUI
R14 : Préparation de la succession des dirigeants	Non applicable – la direction générale est exercée par le Président Directeur Général et les trois Directeurs Généraux Délégués.
R15 : Cumul contrat de travail et mandat social	OUI
R16 : Indemnités de départ	Non applicable – aucune indemnité de départ n'a été octroyée.
R17 : Régimes de retraite supplémentaires	Non applicable – Aucun régime de retraite supplémentaire n'a été mis en place.
R18 : Stocks-options et attributions d'actions gratuites	OUI
R19 : Revue des points de vigilance	OUI

### 3.5 PROGRAMME DE RACHAT

La section 5.9.1 « Rachat d'Actions » du Document de Référence 2018 est modifiée et remplacée par les paragraphes suivants :

L'assemblée générale du 21 mai 2019 a autorisé le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à acheter ou faire acheter des actions de la société, dans les conditions prévues par les articles L225-209 du Code de commerce en vue :

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

Ce programme serait également destiné à permettre à la société d'opérer dans tout autre but autorisé ou qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur, notamment afin de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'AMF.

Les actions pourront être ainsi acquises, conservées et, le cas échéant, échangées ou transférées, par tous moyens, sur le marché ou hors marché, et dans le respect de la réglementation boursière applicable, en utilisant, le cas échéant, tous instruments financiers dérivés ou optionnels négociés sur les marchés réglementés ou de gré à gré.

Les modalités fixées par l'assemblée sont les suivantes :

- Part maximale du capital limité à 10%,
- Prix unitaire d'achat maximum fixé à 50 €,
- Fonds destinés à la réalisation de ce programme plafonnés à 94,2 M€,
- Mise en œuvre pour une période de 18 mois à compter de la date de l'assemblée.

Les seuls rachats d'actions effectués au cours du premier semestre 2019 par la société l'ont été au titre du contrat de liquidité.

Au 30 septembre 2019, la société détenait 427 786 actions propres (soit 2,27% de son capital à cette date) de 2,50 euros de valeur nominale chacune pour une valeur comptable totale de 11 246 629,57 €, réparties entre les deux objectifs suivants :

- animation du marché, dans le cadre du contrat de liquidité conclu le 3 mars 2017 : 1 013 titres
- actions destinées à être attribuées aux salariés ou mandataires sociaux de la société ou des sociétés qui lui sont liées, au titre des dispositions de l'article L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce : 426 773 titres.

### 3.6 CAPITAL AUTORISE NON EMIS

La section 5.10.2 « *Capital autorisé non émis* » et l'Annexe 2 du Document de Référence 2018 sont modifiés et remplacés par les paragraphes suivants :

Le tableau récapitulatif des délégations de compétences et autorisations financières consenties au Conseil d'administration figurant ci-dessous présente une synthèse des différentes délégations de compétence et autorisations financières actuellement en vigueur et qui ont été consenties au Conseil d'administration par les assemblées générales des 20 juin 2018 et 21 mai 2019 afin de permettre au Conseil d'administration de disposer de la plus grande souplesse pour faire appel au marché financier ou lever des fonds par voie d'offre au public ou de placement privé dans des délais réduits et ainsi doter la Société, lorsqu'elle l'estimera opportun, des moyens financiers nécessaires au développement de ses activités.

Emissions avec droit préférentiel de souscription					
Titres concernés	Source (N° de résolution)	Durée de l'autorisation et expiration	Utilisation de l'autorisation	Montant nominal maximum d'augmentation de capital en euros	Conditions de Prix
(1) Augmentation du capital social (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.	AGM 21/05/2019 15 <sup>ème</sup> résolution	du 21/05/2019 au 21/07/2021		Dans la limite du plafond maximum de 20 000 000 € (plafond spécifique et plafond maximum global)	Aucune.
Emissions sans droit préférentiel de souscription					
Titres concernés	Source (N° de résolution)	Durée de l'autorisation et expiration	Utilisation de l'autorisation	Montant nominal maximum d'augmentation de capital en euros	Conditions de Prix
(2) Augmentation du capital social par émission, sans droit préférentiel de souscription, par voie d'offre au public, 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 de sociétés dont la Société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.	AGM 21/05/2019 16 <sup>ème</sup> résolution	du 21/05/2019 au 21/07/2021		Dans la limite de 20 000 000 €, ce montant s'imputant sur le plafond global fixé au (1)	Conformément à l'article L. 225-136 et de l'article R. 225-119 du Code de commerce (i.e. moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 %.
Détermination du prix d'émission des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital pour les émissions décidées dans le cadre des délégations de compétence visées au (2) et (3) et dans la limite annuelle de 10% du capital par an	AGM 21/05/2019 17 <sup>ème</sup> résolution	du 21/05/2019 au 21/07/2021		Dans la limite de 10% du capital social par an et dans la limite du plafond maximum global de 20 000 000 € fixé au (1)	Au minimum, la moyenne des cours de clôture constatés sur une période de 10 jours de bourse consécutifs, prise dans les trois mois précédant la fixation du prix d'émission.
Augmentation du montant des émissions visées aux (1) et (2) et (3) en cas de demandes excédentaires	AGM 21/05/2019 18 <sup>ème</sup> résolution	du 21/05/2019 au 21/07/2021		Dans les 30 jours de la clôture de la souscription de l'émission initiale, dans la limite de 15% et dans la limite du plafond maximum global de 20 000 000 € fixé au (1)	N/A

(3) Augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires, de valeurs mobilières et/ou de titres financiers donnant accès au capital par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier avec suppression du droit préférentiel de souscription	AGM 21/05/2019 19 <sup>ème</sup> résolution	du 21/05/2019 au 21/07/2021		Dans la limite de 20% du capital social par an et dans la limite du plafond de 20 000 000 € fixé au (1)	Conformément à l'article L. 225-136 et de l'article R. 225-119 du Code de commerce (i.e. moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 %.
Emission d'actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès au capital, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société	AGM 21/05/2019 20 <sup>ème</sup> résolution	du 21/05/2019 au 21/07/2021		Dans la limite de 20 000 000 €, ce montant s'imputant sur le plafond global fixé au (1)	N/A
<b>Emissions sans droit préférentiel de souscription</b>					
Titres concernés	Source (N° de résolution)	Durée de l'autorisation et expiration	Utilisation de l'autorisation	Montant nominal maximum d'augmentation de capital en euros	
Emission de titres financiers et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à une quotité du capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de catégories de personnes <sup>(1)</sup> conformément à l'article L.225-138 du Code de commerce.	AGM 21/05/2019 21 <sup>ème</sup> résolution	18 mois du 21/05/2019 au 21/11/2020		Dans la limite de 20 000 000 €, ce montant s'imputant sur le plafond global fixé au (1)	fourchette comprise entre 80 % et 120 % de la moyenne des cours de clôture constatés sur une période de 10 jours de bourse consécutifs, prise dans les trois mois précédant la fixation du prix d'émission étant précisé que, en toute hypothèse, le prix d'émission ne pourra être inférieur à la quote-part de capitaux propres par action tels qu'ils résultent du dernier bilan approuvé ou de la dernière situation comptable intermédiaire certifiée par les commissaires aux comptes de la Société.
Emission d'actions ordinaires en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital d'une autre société (hors le cas d'une offre publique d'échange initiée par la société).	AGM 21/05/2019 23 <sup>ème</sup> résolution	du 21/05/2019 au 21/07/2021		Dans la limite de 10% du capital social par an et dans la limite du plafond de 20 000 000 €, ce montant s'imputant sur le plafond global fixé au (1)	N/A
Attributions gratuites d'actions existantes ou à créer au profit des salariés de la Société ou des mandataires sociaux ou de certaines catégories d'entre eux.	AGM 20/06/2018 14 <sup>ème</sup> résolution	38 mois du 20/06/2018 au 20/08/2021	Conseil d'administration du 7 mars et 10 juillet 2019 à hauteur de 0,21% du capital	Dans la limite de 10% du capital social	N/A
Options de souscription ou d'achat d'actions au profit des salariés de la Société ou de certaines catégories d'entre eux.	AGM 21/05/2019 24 <sup>ème</sup> résolution	38 mois du 21/05/2019 au 21/07/2022		Dans la limite de 10% du capital social	Fixation du prix dans la limite et selon les modalités prévues par la loi.
<b>Réduction du capital</b>					
Titres concernés	Source (N° de résolution)	Durée de l'autorisation et expiration	Utilisation de l'autorisation	Montant nominal maximum d'augmentation de capital en euros	

Réduction du capital social par annulation des actions auto-détenues	AGM 21/05/2019 25 <sup>ème</sup> résolution	du 21/05/2019 au 21/07/2021		Dans la limite de 10% des actions composant le capital social de la Société pendant une période de 24 mois	N/A
--	--	--------------------------------	--	--	-----

(1) Sociétés d'investissement, fonds gestionnaires d'épargne collective ou fonds d'investissement (en ce compris tout organisme de placement, OPCVM, FIA ou sociétés holdings) de droit français ou étranger, des compagnies d'assurance (nord-américaines, de l'Union Européenne et suisses), investissant dans des entreprises du secteur de l'immobilier, et des groupes industriels de droit français ou étranger, ayant une activité opérationnelle dans ce secteur, dont le Conseil d'administration fixera la liste étant précisé que le nombre de bénéficiaires ne pourra être supérieur à quinze par émission.

### 3.7 ACTIONS GRATUITES CONSENTIES AUX SALARIES

Le tableau figurant à la section 5.11.2.1 « Actions gratuites attribuées aux salariés » du Document de Référence 2018 est mis à jour et complété comme suit :

Information sur les actions attribuées gratuitement		
	Plan n°10	Plan n°11
Date d'assemblée	20/06/2018	20/06/2018
Date du Conseil d'administration	07/03/2019	10/07/2019
Nombre d'actions attribuées	35.502	4.567
Dont attribuées aux mandataires sociaux	14.010	-
➤ Monsieur François VUILLET-PETITE	4.348	-
➤ Monsieur Sébastien EYMARD	4.831	-
➤ Monsieur Pascal BARBONI	4.831	-
Date d'acquisition des actions	07/03/2021	10/07/2021
Date de fin de période de conservation	07/03/2023	10/07/2022
Nombre d'actions annulées ou caduques au 30 septembre 2019	0	0
Nombre d'actions acquises au 30 septembre 2019	0	0
Nombre d'actions attribuables au 30 septembre 2019	0	0

### 3.8 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

Dans le tableau sur la répartition du capital et des droits de vote de la Société au cours des trois dernières années figurant à la section 5.3 « Principaux Actionnaires » du Document de Référence 2018, les détentions respectives en droits de vote des actionnaires Cardif et Sogecap au 31 décembre 2018 sont corrigées afin de lire 11,28% en lieu et place de 1,28%.

Ce tableau de répartition du capital et des droits de vote de la Société est également mis à jour à la date des présentes, et sur la base des informations portées à la connaissance de la Société, comme suit :

Actionnariat	Nombre d'actions	% du capital	% droit de vote <sup>(1)</sup>
<b>Principaux actionnaires :</b>			
Firmament Participations <sup>(2)</sup>	5 968 871	31,7 %	32,4 %
Predica	3 620 411	19,2 %	19,7 %
Foncière AG Real Estate	2 395 793	12,7 %	13,0 %
EFFI Invest II	1 130 460	6,0 %	6,1 %
Cardif	2 121 857	11,3 %	11,5 %
Sogecap	2 121 857	11,3 %	11,5 %
<b>IDPE<sup>(3)</sup></b>	<b>99 995</b>	<b>0,53 %</b>	<b>0,5%</b>
<b>Caruso<sup>(4)</sup></b>	<b>17 500</b>	<b>0,1 %</b>	<b>0,1%</b>
<b>Mandataires sociaux<sup>(5)</sup></b>	<b>23 391</b>	<b>0,1 %</b>	<b>0,1 %</b>
<b>Auto-détention</b>	<b>427 786</b>	<b>2,3 %</b>	<b>0,0 %</b>
<b>Auto-contrôle</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Public</b>	<b>913 744</b>	<b>4,8 %</b>	<b>5,0 %</b>
<b>Total</b>	<b>18 841 665</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> La société Firmament Participations est détenue à hauteur d'environ 56,2% par Monsieur Antoine FREY et son épouse Madame Aude FREY, 39,2% par le CM-CIC Investissement SCR et 4,6% 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 Monsieur Antoine FREY. Firmament Participations a une activité de holding animatrice.

<sup>(3)</sup> La société anonyme IDPE (Importation et Distribution de Produits Exotiques) est contrôlée par la famille de Monsieur François Lemarchand, propriétaire du Groupe Nature et Découvertes et membre du Conseil d'administration de la Société.

<sup>(4)</sup> La société par actions simplifiées Caruso est la société holding des managers (y compris Messieurs François Vuillet-Petite, Pascal Barboni et Sébastien Eymard, directeurs généraux délégués) de la Société.

<sup>(5)</sup> Le sous-total Mandataires sociaux inclut les actions détenues par les Directeurs Généraux Délégués Sébastien Eymard, François Vuillet-Petite et Pascal Barboni. Il s'agit ici des participations directes des mandataires.

### 3.9 PACTE D'ACTIONNAIRES

La sous-section « Pacte d'actionnaires – Convention visée à l'article L. 233-11 du Code de commerce » figurant à la section 5.4 « Franchissement de Seuils » du Document de Référence 2018 est modifiée et remplacée par les paragraphes ci-dessous. Par ailleurs l'ensemble des références au Pacte Initial (tel que ce terme est défini ci-dessous) dans le Document de Référence 2018 doivent désormais être lues comme une référence au Pacte d'Actionnaires (tel que ce terme est défini ci-dessous).

Les sociétés Predica, Foncière AG Real Estate, Firmament Participations et Monsieur Antoine Frey ont conclu le 15 mai 2019 un nouveau pacte d'actionnaires régissant leurs relations d'actionnaires au sein de la Société (le « **Pacte d'Actionnaires** ») qui annule et remplace, à compter de sa date de signature, le pacte d'actionnaires initial relatif à la Société, entre les mêmes parties, en date du 30 avril 2013, tel que modifié par ses avenants n°1, 2 et 3 (le « **Pacte Initial** »).

Ce Pacte d'Actionnaires a été conclu afin de i) tenir compte de la démission le 17 décembre 2018 de la société Re-Invest de son mandat d'administrateur de Frey et de la renonciation par Foncière AG Real Estate à son droit de proposer la désignation d'un membre au conseil d'administration de Frey, (ii) prévoir des règles de représentation au conseil

d'administration de Frey et ses différents comités reflétant la répartition de l'actionnariat de Frey et répondant aux meilleurs référentiels du marché en matière de gouvernance et (iii) prolonger la durée du pacte d'actionnaires initial.

Les parties au Pacte d'Actionnaires déclarent qu'elles n'entendent pas agir de concert vis-à-vis de la Société et qu'elles n'envisagent pas d'exercer leurs droits de vote au sein de la Société pour mettre en œuvre une politique commune.

Au titre de l'accord susvisé, les parties ont souhaité régir leurs relations d'actionnaires vis-à-vis de la Société et se sont notamment accordées sur les clauses suivantes :

➤ **Gouvernance**

Composition du conseil d'administration : le conseil d'administration de FREY est composé de 10 membres dont :

- 5 administrateurs désignés parmi les candidats proposés par Firmament Participations (dont Monsieur Antoine Frey) (les « **Administrateurs Firmament** ») ;
- 1 administrateur désigné parmi les candidats proposés par Predica (l'« **Administrateur Predica** ») ;
- 2 administrateurs proposés par le conseil d'administration parmi les actionnaires minoritaires de FREY détenant plus de 10% du capital et des droits de vote (les « **Administrateurs Minoritaires** ») ; et
- 2 administrateurs indépendants au sens des règles du Code Middlednext (les « **Administrateurs Indépendants** »).

Le conseil d'administration pourra également comprendre jusqu'à 5 postes de censeurs, dont 1 censeur désigné parmi les candidats proposés par Foncière AG Real Estate et 1 censeur désigné parmi les candidats proposés par Predica. Les censeurs seront soumis aux dispositions du règlement intérieur du conseil d'administration.

Dans le cas où Firmament Participations viendrait à détenir moins de 20% du capital de la société et qu'un actionnaire viendrait à détenir directement ou indirectement, un nombre d'actions de la société supérieur à celui de Firmament Participations, Firmament Participations s'engage à réduire d'un siège le nombre d'administrateurs Firmament.

Dans le cas où Predica viendrait à détenir moins de 10% du capital de la société, Predica perdrait le droit de désigner un censeur, et :

- dans l'hypothèse où le franchissement à la baisse du seuil de 10% serait la conséquence d'une dilution de sa participation résultant d'une augmentation de capital de la société, Predica conservera le droit d'être représentée au conseil d'administration par 1 administrateur ;
- dans l'hypothèse où le franchissement à la baisse du seuil de 10% serait la conséquence d'une cession d'un bloc d'actions représentant 10% du capital de société au profit d'un tiers, lequel se verrait transmettre concomitamment le droit de représentation au conseil d'administration de la société, Predica perdra le droit d'être représentée au sein du conseil d'administration. Il est précisé que si Predica conserve à l'issue de ladite cession une participation d'au moins 5%, les parties s'engagent à mener de bonne foi des négociations afin de déterminer les modalités les plus opportunes de la conservation par Predica d'une représentation au conseil d'administration, en fonction de la représentation de l'actionnariat au sein de celui-ci à la date du franchissement de seuil à la baisse, et de manière à ce que les droits de représentation de Predica au conseil d'administration soient cohérents avec ceux octroyés à cette même date aux autres actionnaires institutionnels qui auraient un niveau de participation comparable.

Dans le cas où Foncière AG Real Estate viendrait à détenir moins de 5% du capital de la société, Foncière AG Real Estate perdrait le droit de désigner un censeur.

Les parties conviennent que le renouvellement M. Antoine Frey dans son mandat président directeur général de la société sera proposé lors du premier conseil d'administration qui se tiendra immédiatement après la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019, au cours de laquelle le renouvellement de son mandat d'administrateur sera soumis à l'approbation des actionnaires. En cas d'incapacité pendant une durée maximale de six mois de M. Antoine Frey en qualité de président directeur général, il sera remplacé par l'un des directeurs généraux délégués, pendant toute la durée de cette incapacité temporaire.

Pendant toute la durée du pacte d'actionnaires, les parties se sont engagées à prendre toutes les mesures nécessaires ou souhaitables, afin que la composition du conseil d'administration susvisée soit respectée et réalisée. En outre, en cas de transfert de titres FREY, les parties se sont engagées à mener de bonne foi des négociations de manière à ce que les droits de représentation du cessionnaire au conseil d'administration de FREY soient cohérents avec ceux dont bénéficient à cette même date les autres actionnaires institutionnels qui auraient un niveau de participation comparable.

Comité d'investissement : le comité d'investissement sera composé de 6 membres, désignés par le conseil d'administration de FREY parmi les administrateurs ou les censeurs pour la durée de leur mandat, dont 2 Administrateurs Firmament, 1 censeur représentant Foncière AG Real Estate, 1 Administrateur Predica ou un censeur représentant Predica, et 2 membres désignés parmi les Administrateurs Minoritaires et/ou les Administrateurs Indépendants.

Comité d'audit : le comité d'audit sera composé de 5 membres, désignés par le conseil d'administration parmi les administrateurs pour la durée de leur mandat, dont 1 Administrateur Firmament, 1 Administrateur Predica, et 3 membres désignés parmi les Administrateurs Minoritaires et/ou les Administrateurs Indépendants. Le président du comité d'audit sera choisi dans le respect des recommandations du code MiddleNext.

Comité des nominations et des rémunérations : le comité des nominations et des rémunérations sera composé de 5 membres, désignés par le conseil d'administration parmi les administrateurs et les censeurs pour la durée de leur mandat, dont 1 Administrateur Firmament, 1 censeur représentant Foncière AG Real Estate, 1 Administrateur Predica ou censeur représentant Predica, et 2 membres désignés parmi les Administrateurs Minoritaires et/ou les Administrateurs Indépendants. Le président du comité des nominations et des rémunérations sera choisi dans le respect des recommandations du Code MiddleNext.

#### ➤ **Transfert d'actions**

Cession libre : chaque partie pourra librement transférer à tout moment les actions FREY qu'elle détient :

- (i) à tout affilié (à savoir toute entité qui contrôle cette partie, qui est contrôlée par cette partie ou qui est contrôlée par une entité contrôlant cette partie, étant précisé que le terme « contrôle » a le sens qui lui est donné au sens de l'article L. 233-3, I du Code de commerce) ;
- (ii) à tout tiers dans la limite d'un nombre d'actions représentant au maximum 2% du capital de la société net sur une période de 12 mois consécutifs (*i.e.* 2% du capital de la société augmenté des actions acquises par la partie concernée sur la période de 12 mois glissants de référence) ; ou
- (iii) à tout tiers dont l'offre d'achat porterait sur un nombre d'actions représentant au moins 10% du capital de la société,

sous réserve, d'une part, d'avoir préalablement informé les autres parties par lettre recommandée avec accusé de réception adressée 8 jours ouvrés avant la cession, et, d'autre part, sauf dans l'hypothèse visée au (ii) ci-dessus, de justifier de l'adhésion irrévocable et sans réserve de l'affilié ou, le cas échéant, du tiers cessionnaire au pacte d'actionnaires.

Droit de première offre : À l'exception des cas de cession libre et du cas du dépôt d'une offre publique visant les actions FREY, si une partie (le cédant) envisage de transférer une fraction de ses actions FREY, il devra, préalablement à toute autre démarche, notifier aux autres parties (les bénéficiaires) le nombre d'actions qu'il entend ainsi transférer et indiquer que les autres parties peuvent exercer leur droit de première offre. Les bénéficiaires disposeront alors d'un droit de première offre pour l'acquisition de la totalité des actions proposées, étant précisé que dans un délai de 40 jours ouvrés à compter de la notification de transfert, les bénéficiaires pourront notifier au cédant une offre indicative d'acquisition des actions proposées.

Quel que soit le cédant considéré, le droit de première offre bénéficiera *pari passu* à chacune des parties. Si le nombre d'actions que les parties offrent d'acquérir au titre de l'exercice du droit de première offre excède le nombre total des actions proposées, alors le nombre d'actions proposées que chacune des parties pourra acquérir sera, sauf accord entre elles sur toute autre répartition, égal au nombre d'actions proposées multiplié par le rapport entre le nombre d'actions qu'elle détient et le nombre total d'actions détenues par les autres parties, dans la limite du nombre d'actions proposées qu'elles ont chacune offert d'acquérir.

Dans l'hypothèse où le cédant aurait accepté la ou les offres indicatives, le ou les bénéficiaires disposeront d'un délai de 20 jours ouvrés à compter de ladite acceptation pour notifier au cédant par lettre recommandée avec accusé de réception une offre ferme dont copie sera adressée concomitamment à l'autre bénéficiaire et, le cas échéant, se substituer tout investisseur institutionnel de bonne réputation (n'agissant pas de concert avec les bénéficiaires) pour l'acquisition des actions proposées au prix visé dans la ou les offres indicatives. Le délai de 20 jours ouvrés susvisé sera porté à 60 jours ouvrés si les actions proposées représentent plus de 4% du capital de la société. L'acquisition des actions proposées visées par l'offre ferme sera réalisée dans les 10 jours ouvrés de sa notification au cédant.

Options d'achat en cas de changement de contrôle : Dans l'une des hypothèses suivantes où (i) M. Antoine Frey (et/ou, le cas échéant, son épouse, ses héritiers et ayants droit) ne détiendrait plus, de manière directe ou indirecte, au moins 33,33% du capital et des droits de vote de Firmament Participations, ou au moins 50,01% du capital et des droits de vote de la société Firmament Gestion, et (ii) Firmament Gestion perdrait sa qualité de gérant et associé commandité de Firmament Participations ; Firmament Participations consent *pari passu*, à chacune de Predica et de Foncière AG Real Estate, une option d'achat portant sur la totalité des actions détenues par Firmament Participations, dans la limite d'un nombre total d'actions égal (pour chacune d'elles) à la différence entre un nombre d'actions FREY représentant 29,5% du capital de la société et le nombre d'actions détenues respectivement par chacune de Predica et de Foncière AG Real Estate. Le prix par action acquise sera égal à la valeur la moins élevée (i) du dernier ANR (EPRA *net asset value*) par action publié par la société antérieurement à la date de levée de l'option d'achat, ou (ii) la moyenne entre le cours de bourse à la date d'exercice de l'option d'achat et le dernier ANR par action publié par la société antérieurement à la date d'exercice de l'option d'achat.

À défaut d'exercice de l'option d'achat par les bénéficiaires dans les 40 jours ouvrés de la notification susvisée ou de la découverte du changement de contrôle, selon le cas, les parties sont convenues que, sauf accord conjoint et écrit de Predica et Foncière AG Real Estate pour que le pacte d'actionnaires de la société FREY soit maintenu, celui-ci prendra fin de manière anticipée.

Tous les droits attachés aux actions acquises, en ce compris les dispositions afférentes à la gouvernance, seront également transférés de plein droit aux cessionnaires (Predica et/ou Foncière AG Real Estate et/ou le ou les tiers acquéreurs substitués) à la date de réalisation de l'option.

#### ➤ **Durée du pacte d'actionnaires**

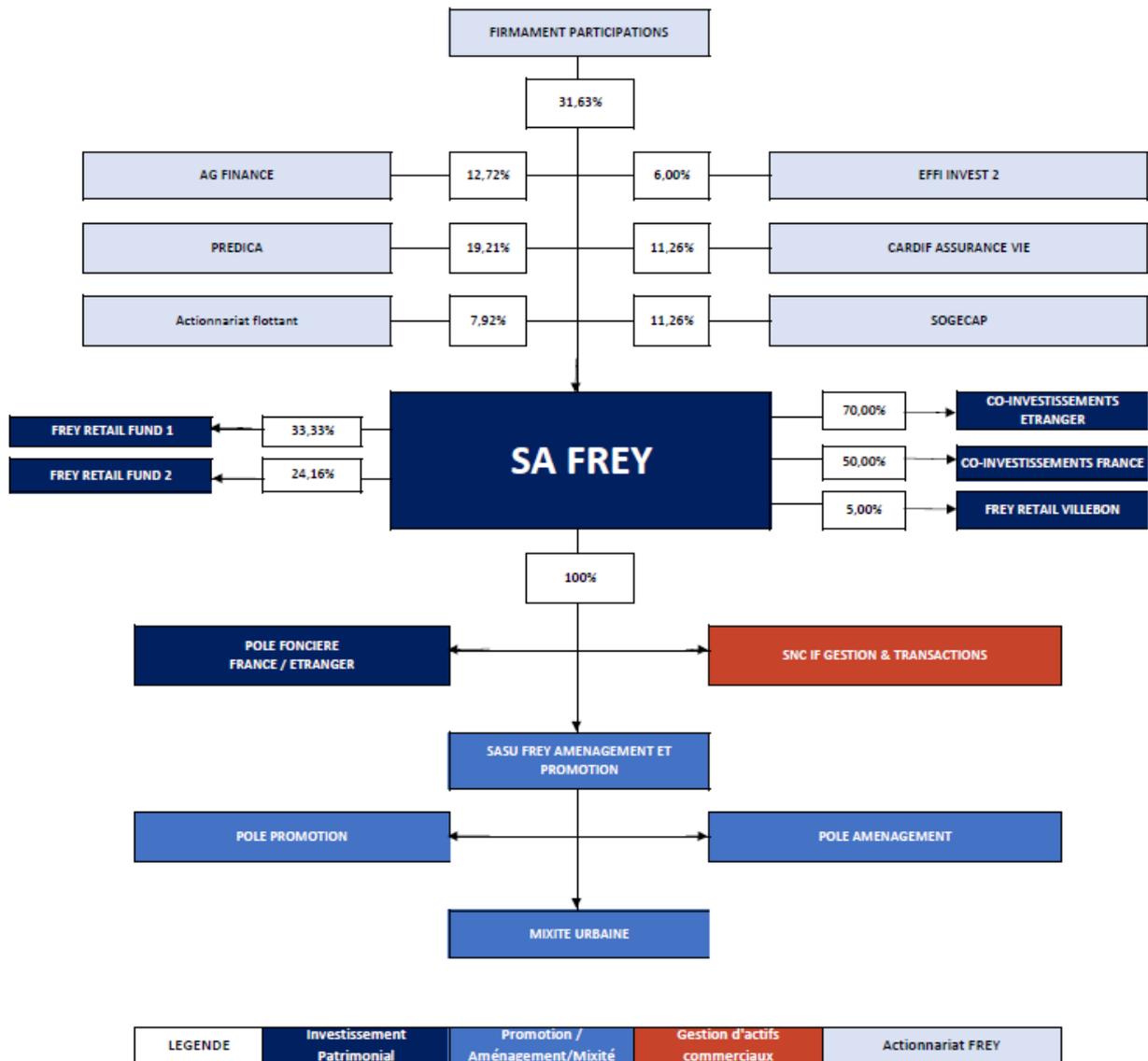
Le Pacte d'Actionnaires est conclu pour une période comprise entre sa date de signature et le 15 mai 2024 à minuit. À l'expiration de ce délai, il sera renouvelable par tacite reconduction pour des périodes successives de 3 ans, à moins que l'une des parties ait notifié aux autres parties et à la société, sa décision de ne pas le reconduire à son échéance. Cette notification de résiliation devra être effectuée au moins 6 mois avant sa date d'expiration.

A la connaissance de la Société, il n'existe pas d'autre pacte d'actionnaires portant sur les actions de la Société.

### **3.10 NOUVELLES FILIALES DE FREY ET ORGANIGRAMME SYNTHETIQUE**

Il a été créé la société de droit portugaise FREYPROP, UNIPessoal LDA, détenant elle-même à 100% par acquisition des titres le 31 juillet 2019, les sociétés ALGARVESHOPPING CENTRO COMMERCIAL SA, IMOCONTI SA, PROJECT GUIA SA et ALBUFEIRA RETAIL PARK LDA. Cette société, détenue à 100 % par la société FREY et consolidée par intégration globale, détient un ensemble commercial de plein air de 60 000 m<sup>2</sup> en Algarve au Portugal.

Le 29 juillet 2019, la société FREY a, par l'intermédiaire de sa filiale espagnole, FREY INVEST, acquis à hauteur de 70% des du capital et des droits de vote de la société d'investissement PROPCO, ayant pour projet le développement du premier Shopping Promenade espagnol à Lleida en Catalogne. Ce projet est mené en partenariat avec Eurofund Group.



\* Détentions en capital et en droits de vote théoriques conformément à l'article 223-11 du règlement général de l'AMF.

### 3.11 FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

# 4. PRINCIPAUX ELEMENTS D'ACTIVITE DU GROUPE FREY INTERVENUS DEPUIS LE 12 AVRIL 2019

Les principaux éléments d'activité concernant le Groupe FREY intervenus depuis le 12 avril 2019 sont décrits dans les communiqués de presse figurant à l'Annexe 1 du présent Document d'Enregistrement Universel dont la liste figure ci-dessous.

## **1.1 COMMUNIQUE DE PRESSE DU 29 JUILLET 2019**

Frey développe en Espagne un centre commercial de plein air en partenariat avec Eurofund Group.

## **4.2 COMMUNIQUE DE PRESSE DU 1ER AOUT 2019**

Frey signe une 3ème opération à l'international avec l'acquisition d'un ensemble commercial de plein air de 60 000 m<sup>2</sup> au Portugal.

## **4.3 COMMUNIQUE DE PRESSE DU 3 SEPTEMBRE 2019**

Signature d'un crédit syndiqué de 100 millions d'euros.

## **4.4 COMMUNIQUE DE PRESSE DU 1ER OCTOBRE 2019**

Frey inaugure Woodshop (ex-Maisonément) à Cesson.

## **4.5 COMMUNIQUE DE PRESSE DU 2 OCTOBRE 2019**

Remboursement anticipé des OPIRNANES à échéance 2022.

## **4.6 COMMUNIQUE DE PRESSE DU 16 OCTOBRE 2019**

Ouverture du Shopping Promenade Arles Montmajour

## **4.7 COMMUNIQUE DE PRESSE DU 30 OCTOBRE 2019**

Avis de remboursement anticipé des OPIRNANE

#### **4.8 COMMUNIQUE DE PRESSE DU 6 NOVEMBRE 2019**

Frey signe un partenariat avec BNP Paribas REIM pour son ensemble commercial de plein air situé au Portugal

# 5. TABLE DE CONCORDANCE

La table de correspondance ci-après permet d'identifier les informations requises par les annexes 1 et 2 du règlement délégué (CE) n° 2019/980 du 14 mars 2019 conformément au schéma de l'URD et de croiser celles-ci avec les sections du Document de Référence 2018 et du Rapport Financier Semestriel 2019 incorporées dans le présent Document d'Enregistrement Universel.

<i>N°</i>	<i>Annexes 1 et 2 du règlement délégué (CE) n°2019/980 du 14 mars 2019</i>	<i>Pages du Document de Référence 2018</i>	<i>Page du Rapport Financier Semestriel</i>	<i>Pages du présent URD 2018</i>
<b>1.</b>	<b>Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente</b>			
1.1.	Identité des personnes responsables	259	4	4
1.2.	Déclaration des personnes responsables	260		
1.3.	Nom, adresse, qualification et intérêts potentiels des personnes intervenant en qualité d'experts	252-257	N/A	N/A
1.4.	Attestation relative aux informations provenant d'un tiers	252-257	N/A	N/A
1.5.	Déclaration sans approbation préalable de l'autorité compétente	N/A	N/A	Encart AMF
<b>2.</b>	<b>Contrôleurs légaux des comptes</b>			
2.1.	Identité des contrôleurs légaux	261	-	-
2.2.	Changement éventuel	N/A	N/A	N/A
<b>3.</b>	<b>Facteurs de risques</b>	-	-	11-20
<b>4</b>	<b>Informations concernant l'émetteur</b>			
4.1.	Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	246	-	-
4.2.	Lieu, numéro d'enregistrement et LEI de l'émetteur	246	-	20
4.3.	Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	246	-	-
4.4.	Siège social et forme juridique de l'émetteur, législation régissant les activités, pays d'origine, adresse et numéro de téléphone du siège statutaire, site web avec un avertissement	246	-	20
<b>5.</b>	<b>Aperçu des activités</b>			
5.1.	Principale activités			
5.1.1.	Nature des opérations	51-64	-	-
5.1.2.	Nouveaux produits et services importants	17-18	6-7 ; 59	-
5.2.	Principaux marchés	17-18 ; 50-51	6-7 ; 59	-
5.3.	Evènements importants	19-20 ; 159-160	6-7 ; 59	52-54
5.4.	Stratégie et objectifs	21	17	-
5.5.	Dépendance de l'émetteur à l'égard des brevets, licences, contrats et procédés de fabrication	N/A	N/A	N/A
5.6.	Déclaration sur la position concurrentielle	51	-	-
5.7.	Investissements			
5.7.1.	Investissements importants réalisés	17-19 ; 157 ; 160 ; 186-187 ; 194	22 ; 59	38-39 ; 40-41

5.7.2.	Principaux investissements en cours ou que compte réaliser l'émetteur à l'avenir et pour lesquels ses organes de direction ont déjà pris des engagements fermes et méthodes de financement	N/A	N/A	N/A
5.7.3.	Co-entreprises et engagements pour lesquels l'émetteur détient une proportion significative de capital	189	47-48	-
5.7.4.	Questions environnementales	60-62 ; 64-65 ; 66-67	-	-
<b>6.</b>	<b>Structure organisationnelle</b>			
6.1.	Description sommaire du Groupe	10	-	30-31
6.2.	Liste des filiales importantes	32 ; 179-182	59	-
<b>7</b>	<b>Examen de la situation financière et du résultat</b>			
7.1.	Situation financière			
7.1.1.	Evolution des résultats et de la situation financière comportant des indicateurs clés de performance de nature financière et le cas échéant, extra-financière	22-44	8-16	-
7.1.2.	Prévisions de développement futur et activités en matière de recherche et de développement	21-258	17	-
7.2.	Résultat d'exploitation			
7.2.1.	Facteurs importants, événements inhabituels, peu fréquents ou nouveaux développements	-	6 ; 24-25	-
7.2.2.	Raison des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets	22 ; 41 ; 183	8-9	-
<b>8.</b>	<b>Trésorerie et capitaux</b>			
8.1.	Information sur les capitaux	84 ; 158	23	-
8.2.	Flux de trésorerie	40 ; 157 ; 193	22 ; 53-55	-
8.3.	Besoins de financement et structure de financement	35 ; 44 ; 169 ; 191 ; 194	11-14 ; 59	42 ; 45-46 ; 51
8.4.	Restrictions à l'utilisation des capitaux	40 ; 170	13	-
8.5.	Sources de financement attendues	40	59	-
<b>9</b>	<b>Environnement réglementaire</b>			
9.1.	Description de l'environnement réglementaire et toute mesure ou facteur de nature administrative, économique, budgétaire, monétaire ou politique	64-69	-	-
<b>10.</b>	<b>Informations sur les tendances</b>			
10.1.	Description des principales tendances et de tout changement significatif de performance financière du groupe depuis la fin du dernier exercice	21	6-17 ; 59	-
10.2.	Événements susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives	21	-	-
<b>11.</b>	<b>Prévision ou estimations du bénéfice</b>			
11.1.	Prévisions ou estimations de bénéfices publiées	N/A	N/A	N/A
11.2.	Déclaration énonçant les principales hypothèses de prévisions	N/A	N/A	N/A
11.3.	Déclaration de comparabilité avec les informations financières historiques et de conformité des méthodes comptables	N/A	N/A	N/A
<b>12.</b>	<b>Organes d'administration, de direction et de surveillance et de direction générale</b>			
12.1.	Information concernant les membres			
	Nom, adresse professionnelle et fonction	99-104 ; 106-107	-	20-21
	Nature de tout lien familiale existant	99		21-22
	Expertise et expérience	99-104 ; 106-107	-	20-21
	Déclaration de non condamnation	105		21-22
12.2.	Conflits d'intérêts	114		21-22
<b>13.</b>	<b>Rémunération et avantages</b>			
13.1.	Rémunérations versées et avantages en nature	116-123	58	-
13.2.	Provisions pour pensions de retraites	123	-	-

<b>14</b>	<b>Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>			
14.1.	Date d'expiration des mandats	99-104 ; 106-107	-	20-21
14.2.	Contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur	114 ; 123	-	-
14.3.	Information sur les comités d'audit et le comité de rémunération	107-113	-	20
14.4.	Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	98	-	22
14.5.	Incidences significative potentiels sur la gouvernance d'entreprise	N/A	N/A	N/A
<b>15</b>	<b>Salariés</b>			
15.1.	Nombre de salariés	235-243	40	-
15.2.	Participations et stock-options	91 ; 94-95	-	26
15.3.	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	94-95	-	-
<b>16.</b>	<b>Principaux actionnaires</b>			
16.1.	Actionnaires détenant plus de 5% du capital à la date du document d'enregistrement	84-86	-	27
16.2.	Existence de droits de vote différents	90	-	-
16.3.	Contrôle direct ou indirect	90	-	-
16.4.	Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	90	-	-
<b>17.</b>	<b>Transactions avec des parties liées</b>	213 ; 232	57	52-54
<b>18.</b>	<b>Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats financiers de l'émetteur</b>			
18.1	Informations financières historiques			
18.1.1.	Informations financières historiques audités pour les trois derniers exercices et le rapport d'audit	151-230	-	-
18.1.2.	Changement de date de référence comptable	N/A	N/A	N/A
18.1.3.	Normes comptables	161-174 ; 209-212	-	-
18.1.4.	Changement de référentiel comptable	N/A	N/A	N/A
18.1.5.	Informations financières en normes comptables françaises	205-224	-	-
18.1.6.	Etats financiers consolidés	151-198	-	-
18.1.7.	Date des dernières informations financières	161 ; 209	-	-
18.2.	Informations financières intermédiaires et autres			
18.2.1.	Informations financières trimestrielles ou semestrielles	-	18-62	-
18.3.	Audit des informations financières annuelles historiques			
18.3.1.	Audit indépendant des informations financières annuelles historiques	199-203 ; 225-230	-	-
18.3.2.	Autres informations auditées	N/A	N/A	N/A
18.3.3.	Sources et raisons pour lesquelles des informations n'ont pas été auditées	N/A	N/A	N/A
18.4.	Informations financières pro forma	-	-	5-10
18.5.	Politique de distribution de dividendes			
18.5.1.	Description de la politique de distribution de dividendes ou de toute restriction applicable	42-43	-	-
18.5.2.	Montant du dividende par action	43	7	-
18.6.	Procédures administratives, judiciaires et d'arbitrage	76 ; 82	-	31
18.7.	Changement significatif de la situation financière	17-20 ; 208	59	45-46 ; 51 ; 52- 54
<b>19.</b>	<b>Informations complémentaires</b>			
19.1.	Capital social	84	-	-
19.1.1.	Montant du capital souscrit, nombre d'actions émises et totalement libérées et valeur nominale par action, nombre d'actions autorisées	84	-	-
19.1.2.	Informations relatives aux actions non représentatives du capital	N/A	-	-
19.1.3.	Nombre, valeur comptable et valeur nominales des actions détenues par l'émetteur	90-91	-	23

19.1.4.	Informations relatives aux valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	92-95	12 ; 29-30	54-46 ; 51
19.1.5.	Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	N/A	-	-
19.1.6.	Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option et le détail de ces options	-	-	27-30
19.1.7.	Historique du capital social	84-85	-	27
19.2.	Acte constitutif et statuts			
19.2.1	Registre et objet social	246	-	-
19.2.2.	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions	247-251	-	-
19.2.3.	Disposition ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	251	-	-
<b>20.</b>	<b>Contrats importants</b>	258	-	52-54
<b>21.</b>	<b>Documents disponibles</b>	263	-	-

## ANNEXE 1

Communiqués de presse de FREY publiés à compter du 12 avril 2019

### 1. Communiqué de presse du 29 juillet 2019

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Bezannes, le 29 juillet 2019, 8H30

## FREY développe en Espagne un centre commercial de plein air en partenariat avec Eurofund Group

**FREY (ISIN : FR0010588079) annonce avoir signé ce jour avec Eurofund Group, développeur spécialisé dans les centres commerciaux nouvelle génération, un accord relatif à l'acquisition de 70% de la société d'investissement qui développe un projet autorisé de centre commercial de plein air à Lleida en Catalogne.**

A cette occasion, Antoine FREY, Président directeur général, déclare : « *Nous sommes heureux d'annoncer aujourd'hui le lancement de notre 1er Shopping Promenade espagnol. Nous avons trouvé avec Eurofund un partenaire de grande qualité et à l'écoute pour développer un projet répondant parfaitement aux aspirations actuelles des enseignes et des visiteurs. Après l'acquisition de Parc Vallès près de Barcelone début 2018, cette opération illustre parfaitement la stratégie de notre Groupe qui vise à développer, en France et à l'international, un patrimoine de qualité, sécurisé et à forte rentabilité* ».

Situé à mi-chemin entre Barcelone et Saragosse et à deux pas d'Andorre, le Shopping Promenade de Lleida bénéficiera d'une zone de chalandise profonde (300 000 habitants à moins de 30 minutes) et de qualité (taux de chômage de 8,6% très inférieur à la moyenne en Espagne et en Catalogne) dans un contexte de faible intensité concurrentielle (province avec le taux d'équipement commercial le plus bas d'Espagne).

Le projet définitif, après apport de l'expertise de Frey, proposera une offre shopping et loisirs sur 56 000 m<sup>2</sup> avec un mix d'enseignes locales et internationales de premier plan, un hypermarché exploité par Bonpreu, un cinéma multiplexe de 1 000 fauteuils et plus de 3 000 places de parking. Le site devrait être mis en construction dans le courant de l'année 2020 pour une ouverture début 2023.



Ce projet représente une enveloppe d'investissement d'environ 120 millions d'euros au total et affiche un taux de rendement prévisionnel de 7,25%. L'opération sera financée sur les ressources propres de FREY et sera intégrée en consolidation globale dans les comptes du Groupe.

Parc d'affaires TGV - Reims-Bezannes  
1, rue René Cassin - 51430 Bezannes  
tél : 03 51 00 50 50 - [www.frey.fr](http://www.frey.fr)

SA au capital de 47 104 162,50 €  
398 248 591 RCS Reims

TVA Intra FR 83398248591  
Euronext Paris - ISIN : FR0010588079 - FREY

Le montant payé à Eurofund au closing de l'acquisition s'élèvera à 7 millions d'euros et fera l'objet de compléments de prix, dépendant du niveau d'avancement de la commercialisation.



Perspectives du projet signées Broadway Malyan (architectes)

### A propos de la foncière Frey

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 unique, Frey est devenu un leader français reconnu 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.

La foncière Frey est cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris. ISIN : FR0010588079 - Mnemo : FREY.

### CONTACTS

**Mathieu Mollière** - Directeur de la Communication, du Marketing et de l'Innovation

**Agnès Villeret** - Relations investisseurs et presse financière - KOMODO - [agnes.villeret@agence-komodo.com](mailto:agnes.villeret@agence-komodo.com) - Tél. : 06 83 28 04 15

### A propos de Eurofund Group

Eurofund Group est un investisseur et promoteur immobilier spécialisé dans le développement et le repositionnement de centres commerciaux. Le groupe a ouvert en 2012 le concept *Shopping Resort* de Puerto Venecia à Saragosse, plus grande destination commerciale d'Europe et élu "Meilleur centre commercial et de loisirs du monde" aux Mapic Awards 2013. Le groupe investit également dans la Logistique, le co-living et développe son activité hors de la Péninsule Ibérique avec un premier projet de centre commercial urbain en Italie.

Parc d'affaires TGV - Reims-Bezannes  
1, rue René Cassin - 51430 Bezannes  
tél : 03 51 00 50 50 - [www.frey.fr](http://www.frey.fr)

SA au capital de 47 104 162,50 €  
398 248 591 RCS Reims

TVA Intra FR 83398248591  
Euronext Paris - ISIN : FR0010588079 - FREY



Bezannes, le 1<sup>er</sup> aout 2019

## Frey signe une 3<sup>ème</sup> opération à l'international avec l'acquisition d'un ensemble commercial de plein air de 60 000 m<sup>2</sup> au Portugal

La foncière FREY (ISIN : FR0010588079), spécialisée dans le développement et la gestion de centres commerciaux de plein air, annonce avoir fait l'acquisition auprès d'un fonds géré par CBRE GIP et Sonae Sierra, des titres de 4 sociétés détenant un ensemble commercial leader de plein air de 60 000 m<sup>2</sup>, situé en Algarve dans le sud du Portugal.

A cette occasion, Antoine FREY, Président directeur général, déclare : « Cette acquisition marque notre première implantation au Portugal, en Algarve, région qui bénéficie de fondamentaux démographiques et économiques dynamiques. Cet ensemble commercial, situé à Albufeira, est un actif de grande qualité qui allie un rendement récurrent élevé et un potentiel important de création de valeur par sa rénovation et son extension ».



Algarve Shopping

Situé à Albufeira en Algarve dans le sud du Portugal, Algarve Shopping & Albufeira Retail Park constitue un ensemble commercial de plein air disposant de solides fondamentaux :

- une implantation dans la 2<sup>ème</sup> région portugaise par son dynamisme : L'Algarve affiche d'excellentes performances : une croissance démographique très supérieure à la moyenne nationale (+32% contre +7% sur la période 1991/2011) et un taux de chômage bas (7% contre 8,2% au niveau national) ;
- une zone de chalandise exceptionnelle de 280 000 habitants à moins de 20 minutes (hors nuitées hôtelières qui peuvent porter la zone de chalandise à plus de 800 000 habitants en période estivale) centrée sur Albufeira, la nouvelle station balnéaire phare d'Algarve, située à 40 km de l'aéroport de Faro (8,7 millions de voyageurs par an) ;
- une offre shopping loisirs attractive proposant sur près de 60 000 m<sup>2</sup> de nombreuses enseignes locales et internationales parmi lesquelles l'ensemble des marques du groupe Inditex (Zara, Pull & Bear, Berksha...), Fnac, C&A, H&M, JD Sport, Radio Popular ou encore Worten, un supermarché Continente, une vingtaine de restaurants et un cinéma et 3 000 places de stationnement ;
- un revenu locatif annuel net de 14,3 millions d'euros, un taux d'occupation de 99,8% et un flux de plus de 7,5 millions de visiteurs chaque année.

Parc d'affaires TGV - Reims-Bezannes  
1, rue René Cassin - 51430 Bezannes  
tél : 03 51 00 50 50 - www.frey.fr

SA au capital de 47 104 162,50 €  
398 248 591 RCS Reims

TVA intra FR 83398248591  
Euronext Paris - ISIN : FR0010588079 - FREY



Albufeira Retail Park

Ouvert en 2001 et étendu en 2004, Frey prévoit d'y réaliser un programme de rénovation et d'y insuffler l'esprit et l'esthétique de ses Shopping Promenade. Le site recèle également un potentiel d'extension de 9 000 m<sup>2</sup> GLA permettant d'amplifier le travail de création de valeur et de renforcer le caractère dominant du site.

Le prix d'acquisition retenu pour l'ensemble commercial est 179,3 M€ droits inclus (en ce compris un différé de paiement de 20 M€ à 18 mois). La transaction est financée sur les ressources propres de la société.

Sonae Sierra sera en charge du property management et de la commercialisation du centre commercial et du retail park, compte tenu de son excellent track record et de son savoir-faire sur la gestion et la commercialisation d'actifs commerciaux pour son portefeuille en propre ou pour le compte d'investisseurs institutionnels.



Algarve Shopping & Albufeira Retail Park

#### A propos de la foncière Frey

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 unique, Frey est devenu un leader français reconnu 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.

La foncière Frey est cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris. ISIN : FR0010588079 - Mnemo : FREY.

#### CONTACTS

Mathieu Mollière - Directeur de la Communication, du Marketing et de l'Innovation

Agnès Villeret - Relations investisseurs et presse financière - KOMODO - [agnes.villeret@agence-komodo.com](mailto:agnes.villeret@agence-komodo.com) - Tél. : 06 83 28 04 15

Parc d'affaires TGV - Reims-Bezannes  
1, rue René Cassin - 51430 Bezannes  
tél : 03 51 00 50 50 - [www.frey.fr](http://www.frey.fr)

SA au capital de 47 104 162,50 €  
398 248 591 RCS Reims

TVA intra FR 83398248591  
Euronext Paris - ISIN : FR0010588079 - FREY



Bezannes, le 3 septembre 2019, 9h00

## Signature d'un crédit syndiqué de 100 millions d'euros

**FREY S.A. (ISIN : FR0010588079 – FREY), foncière de développement spécialisée dans les centres commerciaux de plein air, annonce ce jour avoir mis en place fin juillet un crédit syndiqué d'un montant de 100 millions d'euros d'une durée initiale de 6 ans, avec deux options d'extension d'une année supplémentaire (notamment soumises à l'accord préalable des prêteurs).**

Cette ligne de crédit, signée à des conditions financières favorables, vise à participer au financement des projets en portefeuille en cours de développement et des opérations de croissance externe, en France et à l'international.

Pour mémoire, le Groupe a notamment annoncé durant l'été, le développement d'un centre commercial de plein air de 56 000 m<sup>2</sup> à Lleida (Catalogne, Espagne) en partenariat avec Eurofund Group et l'acquisition d'un ensemble commercial de plein air de 60 000 m<sup>2</sup> à Albufeira (Algarve, Portugal).

Société Générale a agi en tant qu'agent, co-arrangeur et prêteur dans cette opération, aux côtés de BNP Paribas et LCL, agissant en tant que co-arrangeurs et prêteurs.

FREY était conseillé par le cabinet De Pardieu Brocas Maffei A.A.R.P.I. et les prêteurs par le cabinet Herbert Smith Freehills Paris LLP.

### A propos de la foncière Frey

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 unique, Frey est devenu un leader français reconnu 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.

La foncière Frey est cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris. ISIN : FR0010588079 - Mnemo : FREY.

### CONTACTS

**Emmanuel La Fonta** – Directeur Financier et des Ressources humaines - Tél. : 03 51 00 50 50

**Mathieu Mollière** - Directeur de la Communication, du Marketing et de l'Innovation

**Agnès Villeret** - Relations investisseurs et presse financière - KOMODO - [agnes.villeret@agence-komodo.com](mailto:agnes.villeret@agence-komodo.com) - Tél. : 06 83 28 04 15

Parc d'affaires TGV - Reims-Bezannes  
1, rue René Cassin - 51430 Bezannes  
tél : 03 51 00 50 50 - [www.frey.fr](http://www.frey.fr)

SA au capital de 47 104 162,50 €  
398 248 591 RCS Reims

TVA intra FR 83398248591  
Euronext Paris - ISIN : FR0010588079 - FREY

Bezannes, le 1er octobre 2019



## FREY INAUGURE LE NOUVEAU CENTRE COMMERCIAL DE PLEIN AIR WOODSHOP (EX-MAISONEMENT) A CESSON (77)

**Restructuré, relooké et recommercialisé, Maisonément laisse la place à Woodshop, retail park de dernière génération développé par FREY à Cesson (77), au cœur de l'une des zones de chalandise les plus dynamiques de Seine-et-Marne.**



Ce mardi 1<sup>er</sup> octobre 2019, Michel BISSON, Président de Grand Paris Sud, François TIROT, Directeur Général Adjoint de l'EPA Sénart, Olivier CHAPLET, Maire de Cesson et Antoine FREY, Président Directeur Général du Groupe FREY, ont inauguré Woodshop, retail park acquis par la foncière fin 2016 afin d'être totalement restructuré.

### UN PROJET AMBITIEUX DE REQUALIFICATION

L'ambition du groupe FREY était de **redonner une dynamique et une identité forte à un ensemble commercial en difficulté**. La démolition de 8.000 m<sup>2</sup> de bâti a permis d'ouvrir le site sur son environnement commercial (le centre commercial Auchan-Boissenart et Leroy-Merlin) et de créer un parcours client lisible et cohérent. Les façades des bâtiments ont été entièrement relookées, une nouvelle signalétique a été créée, des services installés (grande aire de jeu pour les enfants – ouverture en février 2020, nouveaux mobiliers urbains...).

### LA CREATION D'UN VERITABLE MIX-MERCHANDISING

Finie la programmation commerciale monothématique autour de l'équipement de la maison ! Si les grandes enseignes historiques du site (Alinéa, Zodio et Boulanger) restent des locomotives incontournables, les rejoignent des enseignes d'équipement de la personne comme Kiabi, Chausséa, La Halle ou encore Vib's, le nouveau concept du Groupe Beaumanoir. Woodshop forme désormais un ensemble commercial de 33.000 m<sup>2</sup> puissant et attractif à l'échelle de sa zone de chalandise (450.000 habitants à 20 minutes).

### UNE SECONDE PHASE DE RESTRUCTURATION LANCÉE

Afin de compléter l'offre de commerce et de service existante, deux petits bâtiments de 500 et 700 m<sup>2</sup> vont être construits le long des façades marchandes. Un pôle de restauration va également ouvrir dès le printemps 2020 (Au Bureau et Burger King).

Parc d'affaires TGV - Reims-Bezannes  
1, rue René Cassin - 51430 Bezannes  
tél : 03 51 00 50 50 - [www.frey.fr](http://www.frey.fr)

SA au capital de 47 104 162,50 €  
398 248 591 RCS Reims

TVA intra FR 83398248591  
Euronext Paris - ISIN : FR0010588079 - FREY



### CHIFFRES CLÉS

Surface GLA : 33.000 m<sup>2</sup>

Enseignes : Zodio, Boulanger, Alinéa, Kiabi, La Halle, Chaussée, Vib's, La Vignery, Home Center, Forest Arena, Fitness Park, KFC, Quick, Red's Pizza, Sushi Sénart, Auchan Drive...

Architecte : L35

Designer : Minale Design Strategy

Site web : woodshop-boissenart.fr

Visuel disponible via le lien suivant : <https://we.tl/t-s6rhixeVtd>

### A propos de la foncière Frey

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 unique, Frey est devenu un leader français reconnu 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.

La foncière Frey est cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris. ISIN : FR0010588079 - Mnemo : FREY.

### CONTACTS :

**Mathieu Mollière** - Directeur de la Communication, du Marketing et de l'Innovation – [m.molliere@frey.fr](mailto:m.molliere@frey.fr)

**Chloé Ravaud** - Responsable communication : [c.ravaud@frey.fr](mailto:c.ravaud@frey.fr) – Tél. : 03 51 00 50 50



## Remboursement anticipé des OPIRNANE à échéance 2022 (Code ISIN : FR0011337864)

Le Conseil d'Administration de Frey a pris la décision, conformément à l'article 4.9.3 « *Amortissement anticipé par remboursement au gré de la Société* » des modalités des obligations à performance immobilière remboursables en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ci-après les « OPIRNANE ») figurant dans les prospectus visés par l'Autorité des marchés financiers respectivement le 30 octobre 2012 et le 05 décembre 2012 sous les numéros de visa 12-526 et 12-589, de procéder à l'amortissement anticipé de la totalité des OPIRNANE restant en circulation émises par la société en 2 tranches en 2012 (code ISIN : FR0011337864) à échéance 2022.

A titre indicatif, au 30 septembre 2019, il restait 1.519.264 OPIRNANE en circulation de nominal 18,50 euros.

Conformément aux stipulations des articles 4.9.1.1 « *Principe* » et 4.9.1.2 « *Détermination de la Valeur de Remboursement* » des prospectus susvisés, les OPIRNANE seront remboursées intégralement en numéraire le 15 novembre 2019 pour un prix unitaire égal à 27,08 euros (correspondant au pair, soit 18,50 euros, majoré de la prime de remboursement liée à la performance de la Société, d'un montant de 8,58 euros par OPIRNANE), auquel se rajouteront les intérêts de 6% payés le 15 novembre 2019.

Les intérêts cesseront de courir à compter du 15 novembre 2019. Les OPIRNANE seront annulées à cette date.

Ce remboursement anticipé est financé sur les ressources propres de la Société et permettra de diminuer ses frais financiers.

Conformément aux stipulations de l'article 4.9.5 « *Information du public à l'occasion du remboursement normal ou du remboursement anticipé des Obligations* », la décision de procéder à l'amortissement anticipé des OPIRNANE et les modalités de cet amortissement feront l'objet, au plus tard dans un délai de 15 jours calendaires avant le 15 novembre prochain, d'un avis publié au BALO, d'un avis Euronext ainsi que d'une publication dans un journal financier de diffusion nationale.

### A propos de la foncière Frey

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.

Parc d'affaires TGV - Reims-Bezannes  
1, rue René Cassin - 51430 Bezannes  
tél : 03 51 00 50 50 - [www.frey.fr](http://www.frey.fr)

SA au capital de 47 104 162,50 €  
398 248 591 RCS Reims

TVA intra FR 83398248591  
Euronext Paris - ISIN : FR0010588079 - FREY

Par son expertise unique, Frey est devenu un leader français reconnu 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. La foncière Frey est cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris. ISIN : FR0010588079 - Mnemo : FREY.

**CONTACTS :****Antoine Frey** - Président Directeur Général**Emmanuel La Fonta** – Directeur Financier et des Ressources humaines**Mathieu Mollière** - Directeur de la Communication, du Marketing et de l'Innovation - Tél. : 03 51 00 50 50**Agnès Villeret** – Relations investisseurs et presse financièreKOMODO - [agnes.villeret@agence-komodo.com](mailto:agnes.villeret@agence-komodo.com) - Tél. : 06 83 28 04 15



## SHOPPING PROMENADE ARLES MONTMAJOUR : LE 2<sup>ème</sup> OPUS DU CONCEPT DE CENTRE COMMERCIAL DE PLEIN AIR DE FREY OUVRE SES PORTES EN ARLES

**SHOPPING PROMENADE Arles Montmajour a ouvert ses portes en Arles ce mercredi 16 octobre 2019. Ce centre commercial à ciel ouvert de nouvelle génération, situé au nord de l'agglomération arlésienne, face à l'hypermarché E.Leclerc, regroupe sur 18.000 m<sup>2</sup> 37 magasins et 9 restaurants, et propose dans un cadre unique une destination de shopping et de loisir inédite.**

### SHOPPING PROMENADE : UN CONCEPT EN 3 DIMENSIONS

En phase avec les nouvelles aspirations des consommateurs et les mutations des codes du commerce, SHOPPING PROMENADE repose sur 3 piliers fondateurs :

- **Un cadre valorisant**, proposant une balade commerciale à ciel ouvert dans un environnement exceptionnel
- **Une offre plurielle** au cœur d'une destination shopping incontournable, un mix-merchandising mêlant les grands univers du retail et de la restauration
- **Une expérience augmentée**, au sein d'un parcours client surprenant et vivant, créateur de liens et d'émotions positives



### LE CADRE : UN ENVIRONNEMENT EXCEPTIONNEL POUR UN PROJET RESPONSABLE

**Un design pluriel** : inspiré des codes architecturaux des centres urbains, SHOPPING PROMENADE Arles Montmajour propose un parcours rythmé par la diversité et les ruptures de son bâti ainsi que par les différents matériaux de ses façades (le bois, la brique, la pierre ou le métal).

**Une végétalisation hors-norme** : les nombreux espaces verts du site sont parsemés de végétaux d'essences variées et de 700 arbres, dont 80 de hautes tiges, pouvant aller jusqu'à 12 m de hauteur pour les plus beaux sujets.



**L'eau comme vecteur d'émotions :** 2 fontaines viennent marquer les entrées piétonnes de la rue marchande, plongeant les visiteurs dans une ambiance visuelle et sonore agréable et apaisante.

**Un site responsable :** à l'instar des autres centres commerciaux de plein air développés par FREY, SHOPPING PROMENADE Arles Montmajour est certifié **Breeam (niveau Very Good)**, témoin de son exemplarité en terme de développement durable.

### L'OFFRE : UNE DESTINATION SHOPPING INCONTOURNABLE ET UN PÔLE DE RESTAURATION UNIQUE POUR L'AGGLOMERATION ARLESIENNE.



**Un mix-merchandising mêlant les grands univers du retail :** SHOPPING PROMENADE Arles Montmajour accueille 37 magasins, dont de grandes enseignes internationales inédites en Arles mais également bon nombre de commerces indépendants et de franchises.

*Liste des enseignes : H&M, New Yorker, FNAC, Courir, Sport 2000, Jennyfer, Armand Thiery, Damart, Maxi Bazar, Bizzbee, Besson, Moa, Dalery, Rouge Gorge, Rock N' Rose, Pimkie, Jules, Maison Anne Pauline, Franck Provost, Bleu Libellule, Atol, Vap'Station, Basic Fit, Groupama...*

**Une offre de restauration inédite et attractive :** véritable destination en soi, le pôle restauration du SHOPPING PROMENADE Arles Montmajour propose 7 concepts (9 à terme) culinaires différents et complémentaires.

*Liste des enseignes : La Meunerie, Chez Etienne, My Beers, Ô Tartines, Bagels and Co, Columbus, Brut Butcher, Ô Marché de Provence...*

### L'EXPERIENCE AUGMENTÉE : UN PARCOURS POUR LES VISITEURS VECTEUR DE LIENS ET D'EMOTIONS

**L'art au cœur de la promenade.** L'art est omniprésent tout au long du parcours client, à la fois au travers des fresques monumentales réalisées sur les façades par 2 grands noms de la scène street-art (Speedy Graphito et Braga Last One), des œuvres du sculpteur Mauro Corda (dont la sculpture ornant le bassin d'eau), ainsi que des nombreuses intentions artistiques qui ponctuent l'ensemble du site.

**Un parcours client vivant et convivial :** SHOPPING PROMENADE est ponctué de surprises et de **points de convivialité** (fontaines, tables de pique-nique et anniversaire, bibliothèques participatives, terrasses, terrain de pétanque, marelle, mini-golf...).



**Une aire de jeux monumentale :** rendez-vous incontournable des enfants, l'aire de jeux XXL du SHOPPING PROMENADE offre aux familles une destination de loisir gratuite et inédite sur l'agglomération arlésienne. Des tables de ping-pong et des babyfoots viennent agrémenter ces espaces.

**Un panel de services pour les usagers du site :** aux côtés des services déjà déployés par FREY dans ses derniers centres commerciaux de plein air (WIFI gratuit, parking à guidage dynamique, bornes de recharge pour smartphones, fontaine à eau plate et gazeuse...), la foncière propose en Arles un nouveau service innovant : le **SOCIAL CLUB**.

#### **LE SOCIAL CLUB : UN LIEU UNIQUE AU SERVICE DE TOUT L'ECOSYSTEME LOCAL**

Après le succès d'un 1er « pilote » ouvert au sein du SHOPPING PROMENADE d'Amiens, FREY inaugure un second SOCIAL CLUB en Arles, avant un déploiement à plus large échelle dès 2020 sur ses autres actifs.

Imaginé comme **un espace polyvalent regroupant plusieurs fonctions, le SOCIAL CLUB est un véritable lieu de vie**, pierre angulaire sociétale du site. Il accueillera notamment les **associations locales**, qui pourront y élire résidence de façon pérenne et gratuite, des **producteurs et artisans locaux**, qui viendront ponctuellement faire découvrir leurs arts et produits, mais également des événements ponctuels (expositions, concerts...). Le SOCIAL CLUB d'Arles est opéré en partenariat avec le restaurant LA MEUNERIE, qui proposera en complément une offre de coworking.

### **SHOPPING PROMENADE : UN PROJET STRUCTURANT POUR L'AGGLOMERATION ARLESIENNE**

Au-delà de l'arrivée de nouvelles enseignes renforçant l'attractivité économique de la zone de Montmajour, SHOPPING PROMENADE revêt différents enjeux stratégiques à l'échelle de l'agglomération arlésienne dans son entièreté.

#### **La requalification d'une friche industrielle et la restructuration de l'entrée nord de l'agglomération**

- Création d'un nouvel ensemble urbain structurant pour cette entrée de ville (création de liaisons douces notamment)

#### **La redynamisation commerciale de la zone de Montmajour, mais également du commerce de l'agglomération dans son ensemble**

- Pour endiguer l'évasion commerciale vers Nîmes et Avignon (aujourd'hui estimée à 30% du chiffre d'affaires global réalisé par les équipements commerciaux locaux)
- Par l'apport de nouvelles enseignes non-présentes sur l'agglomération (H&M, La FNAC, New Yorker...), toujours dans un souci de complémentarité avec le centre-ville.

#### **Un projet « booster social et économique » pour Arles et son bassin de vie**

- Création de 200 emplois directs par les enseignes
- Création de 40 emplois directs pour la gestion du site (entretien, sécurité...)
- 260 emplois pérennisés (en grande majorité localement) pendant la durée des travaux
- **Un investissement conséquent pour le territoire d'Arles : 50 M€ (porté par FREY et les enseignes)**



### LES CHIFFRES CLÉS

- 37 magasins et 9 restaurants
- 18.000 m<sup>2</sup> GLA
- 650 places de stationnement (système dynamique de guidage à la place)
- 700 arbres plantés
- 50 M€ d'investissement
- 240 emplois ETP créés

- Architecte : EREME
- Agence conseil design : MINALE DESIGN STRATEGY
- Agence conseil communication : MATADOR



### A propos de la foncière Frey

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 unique, Frey est devenu un leader français reconnu 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.

La foncière Frey est cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris. ISIN : FR0010588079 - Mnemo : FREY.

### CONTACTS :

**Mathieu Mollière** - Directeur de la Communication, du Marketing et de l'Innovation – [m.molliere@frey.fr](mailto:m.molliere@frey.fr)  
**Chloé Ravaud** - Responsable communication : [c.ravaud@frey.fr](mailto:c.ravaud@frey.fr) – Tél. : 03 51 00 50 50

Parc d'affaires TGV - Reims-Bezannes  
1, rue René Cassin - 51430 Bezannes  
tél : 03 51 00 50 50 - [www.frey.fr](http://www.frey.fr)

SA au capital de 47 104 162,50 €  
398 248 591 RCS Reims

TVA intra FR 83398248591  
Euronext Paris - ISIN : FR0010588079 - FREY

Bezannes, le 30 octobre 2019



## Avis de remboursement anticipé

**Avis de remboursement anticipé aux porteurs d'obligations à performance immobilière remboursables en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes émises les 15 novembre et 17 décembre 2012 et venant à échéance le 15 novembre 2022 (Code ISIN : FR0011337864), les « OPIRNANE ».**

Les porteurs d'OPIRNANE sont informés de ce que, conformément à l'article 4.9.3 « Amortissement anticipé par remboursement au gré de la Société » des modalités des OPIRNANE figurant dans les notes d'opération ayant respectivement obtenu les visas n° 12-526 et 12-589 de l'Autorité des marchés financiers en date du 30 octobre 2012 et du 5 décembre 2012 (les « Notes d'Opération »), **FREY a décidé de procéder au remboursement anticipé en numéraire, le 15 novembre 2019, de la totalité des OPIRNANE restant en circulation, soit 1.519.333 OPIRNANE.**

Conformément aux stipulations des articles 4.9.1.1 « Principe » et 4.9.1.2 « Détermination de la Valeur de Remboursement » des Notes d'Opération, **les OPIRNANE seront remboursées pour un prix unitaire de 27,08 euros** (correspondant au pair, soit 18,50 euros, majoré de la prime de remboursement liée à la performance de FREY, d'un montant de 8,58 euros par OPIRNANE), **auquel se rajouteront les 6% d'intérêts courus depuis la dernière date de paiement d'intérêts au titre des OPIRNANE, soit le 15 novembre 2018.**

Les intérêts cesseront de courir à compter du remboursement des OPIRNANE, soit le 15 novembre 2019.

Un avis Euronext Paris concernant la radiation des OPIRNANE paraîtra le 30 octobre 2019.

**La radiation des OPIRNANE aura lieu le 15 novembre 2019.**

### A propos de la foncière Frey

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 unique, Frey est devenu un leader français reconnu 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.

La foncière Frey est cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris. ISIN : FR0010588079 - Mnemo : FREY.

### CONTACTS

**Emmanuel La Fonta** - Directeur Financier & Ressources Humaines

**Agnès Villeret** - Relations investisseurs et presse financière - KOMODO - [agnes.villeret@agence-komodo.com](mailto:agnes.villeret@agence-komodo.com) - Tél. : 06 83 28 04 15

Parc d'affaires TGV - Reims-Bezannes  
1, rue René Cassin - 51430 Bezannes  
tél : 03 51 00 50 50 - [www.frey.fr](http://www.frey.fr)

SA au capital de 47 104 162,50 €  
398 248 591 RCS Reims

TVA intra FR 83398248591  
Euronext Paris - ISIN : FR0010588079 - FREY



Bezannes, le 6 novembre 2019

## Frey signe un partenariat avec BNP Paribas REIM pour son ensemble commercial de plein air situé au Portugal

La foncière FREY, spécialisée dans le développement et la gestion de centres commerciaux de plein air annonce la signature d'un accord avec l'OPCI BNP Paribas Diversipierre, géré par BNP Paribas REIM France, en vue de l'entrée de ce dernier au capital de la société détenant l'ensemble commercial Algarve Shopping & Albufeira Retail Park situé dans le sud du Portugal, par acquisition de 30% des actions détenues par Frey.

A cette occasion, Antoine FREY, Président directeur général, déclare : « Nous sommes ravis d'accueillir BNP Paribas Diversipierre dans l'un de nos plus grands actifs de la Péninsule Ibérique. Acquis en juillet dernier, cet actif de grande qualité allie un rendement récurrent élevé et un potentiel important de création de valeur par sa rénovation et son extension. Ce partenariat témoigne ainsi la confiance d'un grand investisseur institutionnel dans le Retail de plein air et dans notre modèle de foncière de développement qui fait de Frey un leader reconnu dans cette classe d'actifs ».

Sigrid DUHAMEL, Présidente du Directoire de BNP Paribas REIM France, déclare : « Ce partenariat avec la foncière Frey permet à BNP Paribas Diversipierre d'intégrer à son portefeuille un nouveau marché immobilier européen. Affichant de solides fondamentaux opérationnels et un potentiel de création de valeur à terme, l'Algarve Shopping & Albufeira Retail Park bénéficiera des compétences et du savoir-faire de notre partenaire, spécialiste de l'urbanisme commercial. Cette opération est en parfaite adéquation avec la stratégie diversifiée et paneuropéenne de notre OPCI. »

Cette opération sera réalisée sur la base du prix retenu en juillet dernier lors de l'acquisition de 100% de l'actif par Frey (179,3 M€ droits inclus, en ce compris un différé de paiement de 20 M€ à 18 mois). Elle est soumise à des conditions usuelles pour ce type de transaction et devrait être finalisée avant fin décembre 2019. L'actif demeurera intégré en consolidation globale dans les comptes du Groupe FREY.

\*\*\*

### A propos d' Algarve Shopping & Albufeira Retail Park



Situé à Albufeira en Algarve dans le sud du Portugal, Algarve Shopping & Albufeira Retail Park constitue un ensemble commercial de plein air aux solides fondamentaux :

- une offre shopping loisirs attractive proposant sur 60 000 m<sup>2</sup> de nombreuses enseignes locales et internationales dont l'ensemble des marques du groupe Inditex (Zara, Pull & Bear, Berksha...), Fnac, C&A, H&M, JD Sport, Radio Popular, Worten, un supermarché Continente, une vingtaine de restaurants, un cinéma et 3 000 places de stationnement ;

Parc d'affaires TGV - Reims-Bezannes  
1, rue René Cassin - 51430 Bezannes  
tél. 03 25 49 01 50 - www.frey.fr

SA au capital de 47 104 162,50 €  
398 248 591 RCS Reims

TVA intra FR 83398248591  
Euronext Paris - ISIN : FR0010588079 - FREY

- un revenu locatif annuel net de 14,3 millions d'euros, un taux d'occupation de 99,8% et un flux de plus de 7,5 millions de visiteurs chaque année ;
- une implantation dans la 2ème région portugaise par son dynamisme. L'Algarve affiche d'excellentes performances : une croissance démographique très supérieure à la moyenne nationale (+32% contre +7% sur la période 1991/2011) et un taux de chômage bas (7% contre 8,2% au niveau national) ;
- une zone de chalandise exceptionnelle de 280 000 habitants à moins de 20 minutes (hors nuitées hôtelières qui peuvent porter la zone de chalandise à plus de 800 000 habitants en période estivale) centrée sur Albufeira, la nouvelle station balnéaire phare d'Algarve, située à 40 km de l'aéroport de Faro (8,7 millions de voyageurs par an) ;

Ouvert en 2001 et étendu en 2004, Frey prévoit d'y réaliser un programme de rénovation et d'y insuffler l'esprit et l'esthétique de ses Shopping Promenade. Le site recèle également un potentiel d'extension de 9 000 m<sup>2</sup> GLA permettant d'amplifier le travail de création de valeur et de renforcer le caractère dominant du site.



### A propos de la foncière Frey

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 unique, Frey est devenu un leader français reconnu 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.

La foncière Frey est cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris. ISIN : FR0010588079 - Mnemo : FREY.

### CONTACTS

**Mathieu Mollière** - Directeur de la Communication, du Marketing et de l'Innovation

**Agnès Villeret** - Relations investisseurs et presse financière - KOMODO - [agnes.villeret@agence-komodo.com](mailto:agnes.villeret@agence-komodo.com) - Tél. : 06 83 28 04 15

### A propos de BNP Paribas Real Estate Investment Management

BNP Paribas Real Estate est l'un des principaux prestataires de services immobiliers en Europe. BNP Paribas Real Estate Investment Management est la ligne de métier dédiée aux activités d'Investment Management.

En 2018, cette ligne de métier a enregistré une levée de fonds de 3,8 milliards d'euros, dont 1,6 milliard d'euros de « new cash » et 2,2 milliards d'euros de mandats et « separate accounts ». En fin d'année, BNP Paribas Real Estate Investment Management gérait 28,7 milliards d'euros d'actifs en Europe. En 2018, un volume de transactions de 4,5 milliards d'euros a été enregistré (investissements et arbitrages).

BNP Paribas Real Estate Investment Management offre une gamme de fonds immobiliers et de solutions d'investissement sur-mesure répondant aux besoins d'investisseurs internationaux via des mandats et véhicules gérés en Europe avec une présence locale dans huit pays (Belgique, France, Italie, Luxembourg, Espagne, Pays-Bas, et Royaume-Uni) investissant dans différents types d'actifs : bureaux, retail, logistique, hôtels et résidentiel. BNP Paribas Real Estate Investment Management regroupe plus de 350 collaborateurs offrant des solutions à plus de 100 000 clients en Europe et Asie.

BNP Paribas REIM est la ligne de métier dédiée aux activités d'Investment Management au sein de BNP Paribas Real Estate, qui se compose d'entités réglementées dans les pays suivants : France : BNP Paribas Real Estate Investment Management

Parc d'affaires TGV - Reims-Bezannes  
1, rue René Cassin - 51430 Bezannes  
Tél : 03 51 00 50 50 - [www.frey.fr](http://www.frey.fr)

SA au capital de 47 104 162,50 €  
398 248 591 RCS Reims

TVA intra FR 83398248591  
Euronext Paris - ISIN : FR0010588079 - FREY

France (SGP); Italie : BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy (SGR); Allemagne : BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany (GmbH); Royaume-Uni : BNP Paribas Real Estate Investment Management UK (Limited); Luxembourg : BNP Paribas Real Estate Investment Management Luxembourg S.A.

Chacune des entités juridiques chargées d'offrir des produits ou services à ses clients est mentionnée respectivement dans la documentation du produit, les contrats et les informations relatives.

**Contacts presse :**

Claire LENORMAND – Tél : +33 (0)1 55 65 22 84 Mobile : +33 (0)6 75 68 39 03 – [claire.lenormand@bnpparibas.com](mailto:claire.lenormand@bnpparibas.com)

Nicolas OBRIST - Tél: +33 (0)1 55 65 21 15 Mobile: +33 (0)6 77 21 27 55 – [nicolas.obrist@bnpparibas.com](mailto:nicolas.obrist@bnpparibas.com)

Amira TAHIROVIC – Tél : +33 (0)1 55 65 22 08 Mobile : +33 (0)6 37 78 12 17 - [amira.tahirovic@bnpparibas.com](mailto:amira.tahirovic@bnpparibas.com)

Laurent PAVILLON – Tél : +33 (0)1 47 59 22 56 Mobile : +33 (0)6 03 37 47 28 – [laurent.pavillon@bnpparibas.com](mailto:laurent.pavillon@bnpparibas.com)