

Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription

Frey

Société Anonyme
au capital de 60 562 492,50 €
Parc d'Affaires TGV Reims Bezannes
1 rue René Cassin
51430 Bezannes

Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2020
25^{ème} à 31^{ème} et 33^{ème} résolutions

Grant Thornton

Commissaire aux Comptes

29 rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine

FCN

Commissaire aux Comptes

10 rue Oehmichen
51688 Reims Cedex 2

Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription

FREY

Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2020

25^{ème} à 31^{ème} et 33^{ème} résolutions

Aux Actionnaires de la société Frey,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au conseil d'administration de différentes émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport

- i. de lui déléguer, pour une durée de 26 mois, la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions, et vous propose, le cas échéant, de supprimer votre droit préférentiel de souscription :
 - augmentation de capital, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera,
 - par émission, en France ou à l'étranger, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires de la Société et/ou de toutes valeurs mobilières de quelque nature que ce soit donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la société ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, étant précisé que la souscription des actions et autres valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces soit par compensation de créance ;
 - et/ou par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres et sous forme d'attribution d'actions gratuites ou d'élévation de

la valeur nominale des actions existantes.

Le montant nominal maximum des émissions ne pourra être supérieur à 30 000 000 euros sans excéder le montant de 200 000 000 euros qui constitue un plafond nominal global sur lequel s'imputeront également toutes émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créance réalisées en vertu des 26^{ème}, 29^{ème}, 30^{ème} et 31^{ème} résolutions de la présente assemblée générale, (25^{ème} résolution).

- augmentation de capital, par voie d'offre au public, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de toutes valeurs mobilières de quelque nature que ce soit donnant accès au capital de la société (ou au capital des sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital) (26^{ème} résolution). La souscription des actions et valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances.
- augmentation de capital, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera dans la limite de 20 % du capital par an, tant en France qu'à l'étranger, par une offre par voie de placement privé visée à l'article L. 411-2 (II) du Code monétaire et financier (29^{ème} résolution), d'actions ordinaires ainsi que de toutes valeurs mobilières et/ou titres financiers donnant accès immédiatement ou à terme à des actions ordinaires de la Société.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente résolution ne pourra excéder 20 % du capital social par an, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs des valeurs mobilières et/ou titres financiers donnant accès au capital, étant précisé que ces montants s'imputeront sur le plafond nominal global prévu en vertu de la 25^{ème} résolution.

- émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, émise à titre gratuit ou onéreux, au capital de la société, en rémunération des titres apportés à une offre publique d'échange initiée par la société en France ou à l'étranger, selon les règles locales, sur des titres d'une autre société admis aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés à l'article L. 255-148 du Code de commerce (30^{ème} résolution).

- émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en vue de rémunérer des apports en nature consentis dans la limite de 10 % du capital social et pour une durée de 26 mois (33^{ème} résolution).

Le prix d'émission des titres à émettre dans le cadre des 26^{ème} et 29^{ème} résolution ne pourra être inférieur à un montant égal à 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 dans la limite de 10 % du capital social par an et du plafond fixé par la 25^{ème} résolution (27^{ème} résolution).

Les émissions de titres prévues en application des 25^{ème}, 26^{ème} et 29^{ème} résolutions pourront être augmentées dans la limite de 15 % de l'émission initiale et du plafond de 30 000 000 euros fixé à la 25^{ème} résolution (28^{ème} résolution).

ii. De lui déléguer pour une période de 18 mois, les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à l'émission d'actions ordinaires de la société, de toutes valeurs mobilières et/ou titres financiers donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires de la société, au profit de catégories de personnes définies ci-après, et dont la libération pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances selon les modalités suivantes (31^{ème} résolution) :

- suppression du droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la société, aux valeurs mobilières et/ou titres financiers à émettre dans le cadre de la présente résolution au profit des catégories de personnes suivantes de droit français ou étranger et dont le Conseil d'administration fixera la liste :
 - ✓ sociétés d'investissements, fonds gestionnaires d'épargne collective ou fonds d'investissements investissant dans des entreprises du secteur de l'immobilier, compagnies d'assurance (nord-américaines, de l'Union Européenne et suisses) investissant dans des entreprises du secteur immobilier ;
 - ✓ groupes industriels ayant une activité opérationnelle dans le secteur de l'immobilier mais dont le nombre de bénéficiaires ne pourra être supérieur à 15 par émission.

- prix d'émission des titres émis fixé dans une fourchette comprise entre 80 % et 120 % de la moyenne des cours de clôture constatés sur une période de 10 jours de bourse consécutifs, prise dans les trois mois précédant la fixation du prix d'émission, étant précisé que le prix d'émission ne pourra être inférieur à la quote-part des capitaux propres par action tels qu'ils résultent du dernier bilan approuvé ou de la dernière situation comptable intermédiaire attestée par les commissaires aux comptes.

Le Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer :

- la compétence pour décider une ou plusieurs augmentations de capital et de renoncer à votre droit préférentiel de souscription (26^{ème}, 29^{ème}, 30^{ème} et 33^{ème} résolutions), pour une durée de 26 mois ;
- le pouvoir de fixer les modalités de l'opération visée à la 31^{ème} résolution et de supprimer votre droit préférentiel de souscription, pour une durée de 18 mois.

Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de ces opérations.

Il appartient à votre Conseil d'Administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription (26^{ème}, 29^{ème}, 30^{ème}, 31^{ème} et 33^{ème} résolutions), et sur certaines autres informations concernant les émissions, données dans ce rapport.

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, relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'émission qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Conseil d'administration au titre des 26^{ème}, 29^{ème} (sur renvoi de la 27^{ème} résolution) et 31^{ème} résolution.

Les modalités de détermination du prix d'émission n'étant pas précisées dans les 25^{ème}, 30^{ème} et 33^{ème} résolution et le montant du prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les émissions seraient réalisées et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de ces délégations par votre conseil d'administration en cas d'émission de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre et en cas d'émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Neuilly-sur-Seine et Reims, le 21 avril 2020

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton
International



Amandine Huot-Chailleux
Associée

FCN



Jean-Michel François
Associé