

QUESTIONS FREQUENTES RELATIVES A L'AUGMENTATION DU CAPITAL

Avant de prendre toute décision d'investissement dans les actions nouvelles, les investisseurs potentiels sont invités à prendre attentivement connaissance de l'ensemble des informations mentionnées dans le Prospectus. La section 2 de la note d'opération n'a pas vocation à être exhaustive, d'autres risques et incertitudes non connus de la Société à ce jour ou qu'elle juge aujourd'hui négligeables pourraient également perturber son activité. Les investisseurs potentiels sont tenus de procéder à une évaluation personnelle et indépendante de l'ensemble des considérations relatives à l'investissement dans les actions nouvelles et de lire également les informations détaillées mentionnées par ailleurs dans le Prospectus. Les facteurs de risque relatifs à la Société et à son activité sont décrits au chapitre 4 du rapport de gestion au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 reproduit au Document de Référence (p. 64 à 76) faisant partie du Prospectus. En complément de ces facteurs de risque, les investisseurs sont invités, avant de prendre leur décision d'investissement, à se référer aux facteurs de risque relatifs aux valeurs mobilières émises figurant en section 2 de la note d'opération, incluse dans le Prospectus.

Définitions

1. Qu'est-ce qu'une augmentation de capital avec maintien du Droit Préférentiel de Souscription (DPS) ?

C'est une augmentation de capital qui permet à une société de renforcer ses fonds propres en associant les actionnaires existants. La souscription des actions nouvelles émises est proposée par préférence aux actionnaires existants, au prorata du nombre d'actions qu'ils détiennent dans la société. Un DPS sera détaché de chaque action existante détenue par un actionnaire. Après détachement, théoriquement, le prix de l'action est ajusté par Euronext, le cours de l'action ex-droit correspondant alors à la valeur du cours cum-droit réduit de la valeur du DPS si celui-ci a une valeur théorique.

2. Qu'est-ce qu'un Droit Préférentiel de Souscription (DPS) ?

Le DPS est une valeur mobilière, cotée et cessible pendant une période de négociation allant du 1^{er} juin 2018 au 14 juin 2018 (la période de cotation des DPS). Ils peuvent par ailleurs être exercés au cours de la période de souscription allant du 5 juin 2018 au 18 juin 2018. Pour bénéficier de DPS, vous devez être propriétaire d'actions existantes enregistrées comptablement sur votre compte-titre à l'issue de la journée d'enregistrement comptable (le 31 mai 2018) qui se situe la veille de la date de détachement du DPS (le 1^{er} juin 2018) ou en acquérir durant la période de cotation du droit.

Le DPS permet à l'actionnaire de participer à l'augmentation de capital s'il le souhaite (souscription d'actions nouvelles par exercice des DPS permettant une souscription certaine). A l'issue de la période de souscription, tous les DPS non exercés deviennent caducs et perdent toute valeur.

Pour toute transaction sur le DPS FREY et participer à l'opération, vous devez contacter votre intermédiaire financier. Le code ISIN du DPS FREY est FR0013340783.

Contexte de l'opération

3. Quel est l'objectif de cette augmentation de capital ?

Les fonds provenant de la présente émission permettront à la Société de renforcer la structure financière et actionnariale de la Société, notamment en vue du lancement de plusieurs projets sécurisés du portefeuille du développement qui est composé de 14 projets totalisant 412 000 m² pour un montant total d'investissement de 915 M€ dont 725 M€ sont à vocation patrimoniale.

Le produit net de la présente émission permettra de couvrir la quote-part de fonds propres nécessaire au financement de ces projets en cours de développement, compte tenu de leur création de valeur, et pourra aussi participer au financement de l'acquisition de nouveaux actifs immobiliers en vue de la réalisation de l'objectif du Groupe d'atteindre à moyen terme un patrimoine économique de plus de 1,5 milliard d'euros (en part du groupe), tout en conservant un ratio LTV inférieur à 50%.

4. Quel est le montant brut de l'augmentation de capital ?

Le montant brut de l'augmentation de capital sera d'environ 201,9 M€ par émission de 6.729.165 actions nouvelles à souscrire au prix de 30 euros par action.

Eligibilité et modalités pratiques

5. Puis-je souscrire à l'offre ?

L'offre est ouverte au public uniquement en France.

L'émission étant réalisée avec maintien du DPS, la souscription des actions nouvelles à émettre est réservée aux titulaires initiaux des DPS ainsi qu'aux cessionnaires de ces DPS.

6. Comment souscrire à l'offre ?

Vous êtes déjà actionnaire

Chacune de vos actions vous donne droit à 1 DPS. 9 DPS vous offrent la possibilité de souscrire 5 actions nouvelles au prix unitaire de 30 euros par action. Dans le cadre d'une souscription dite « à titre irréductible », vous pouvez ainsi acheter autant d'actions nouvelles que vous détenez de multiples entiers de 9 DPS.

Si vous souhaitez acquérir davantage d'actions nouvelles à 30 euros et que le multiple entier de 9 DPS ne vous le permet : vous pouvez souscrire un nombre d'actions nouvelles supplémentaires « à titre réductible », le taux de service final sur cet ordre à titre réductible sera fonction de l'importance de la demande globale en actions nouvelles et de l'ordre passé à titre irréductible par l'actionnaire.

Vous n'êtes pas encore actionnaire

Vous souhaitez souscrire à l'augmentation de capital : vous devez en ce cas acquérir des DPS sur le marché selon un multiple entier de 9 DPS FREY pour 5 actions nouvelles FREY au prix de 30 euros par action (code ISIN du DPS FREY : FR0013340783) et les exercer dans le cadre d'une souscription à titre irréductible. Dans ce cas, vous devrez déboursier le prix d'achat des DPS ainsi que le prix de souscription des actions nouvelles. Les souscriptions à titre réductible sont également possibles dès lors qu'une souscription à titre irréductible aura été réalisée.

7. Quelle est la date limite pour souscrire à l'opération ?

La période de souscription des Actions Nouvelles, par exercice des droits préférentiels de souscription, est ouverte du 5 juin 2018 au 18 juin 2018 inclus. Il est donc possible de souscrire dans le cadre de cette opération jusqu'au 18 juin 2018 inclus.

L'annonce des résultats des souscriptions à l'augmentation de capital sera faite le 26 juin 2018 et le Règlement-livraison et l'émission des actions nouvelles devraient intervenir le 28 juin 2018.

8. Quel est le prix d'un ordre de souscription ?

Le prix de souscription est de 30,00 € par action nouvelle (soit 2,50 € de valeur nominale et 27,50 € de prime d'émission), à libérer intégralement au moment de la souscription.

9. Pourquoi la période de cotation des DPS est-elle différente de la période de souscription ?

Le décalage de deux jours de bourse entre période de négociation des DPS et de souscription des actions nouvellement émises est une obligation depuis le 1^{er} octobre 2016.

Cela implique de votre part une grande vigilance sur le calendrier de l'opération. Les ordres portant sur les DPS devront être enregistrés au plus tard le 14 juin 2018 inclus. Les ordres portant sur la souscription à l'augmentation de capital pourront être enregistrés au plus tard le 18 juin 2018 inclus.

10. Comment s'exercent les droits préférentiels de souscription (DPS) ?

Souscription à titre irréductible

Les titulaires de droits préférentiels de souscription (titulaires d'actions existantes ou acquéreurs de DPS) pourront souscrire à titre irréductible, à raison de 5 actions nouvelles pour 9 droits préférentiels de souscription.

Souscription à titre réductible

En même temps qu'ils déposeront leurs souscriptions à titre irréductible, les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre réductible, le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils désireraient, en sus de celui leur revenant du chef de l'exercice de leurs droits à titre irréductible.

11. Peut-on vendre les droits préférentiels de souscription ?

Les droits préférentiels de souscription seront détachés le 1er juin 2018 et négociables sur Euronext Paris jusqu'au 14 juin 2018 inclus, sous le code ISIN FR0013340783. La possibilité de céder des DPS sur le marché sera dépendante de l'offre et de la demande ; aussi, il se peut que vous ne puissiez pas acheter ou céder des DPS sur le marché.

12. Que se passe-t-il en cas de rompus ?

Si vous ne détenez pas le nombre de DPS suffisant pour obtenir la parité de 5 actions nouvelles pour 9 DPS, vous avez la possibilité d'acheter sur le marché le nombre de droits nécessaires pour compléter à hauteur du nombre d'actions nouvelles que vous souhaitez détenir. Si vous détenez un nombre de droits supérieurs à la parité, vous avez la possibilité d'exercer vos droits à hauteur du multiple détenu et de vendre le surplus.

Vous avez donc 3 possibilités : soit acheter sur le marché un complément de DPS pour atteindre le multiple de 9, soit vendre les DPS que vous n'exercez pas, soit ne rien faire mais, dans ce cas, vous perdez alors vos DPS à compter du 14 juin 2018 (post bourse).

13. Que se passe-t-il si je n'exerce pas mes DPS ?

Vous êtes actionnaire et ne souhaitez pas souscrire à l'augmentation de capital : vous avez la possibilité de céder vos DPS sur le marché. Cette faculté de céder des DPS sur le marché sera dépendante de l'offre et de la demande ; aussi, il se peut que vous ne puissiez pas acheter ou céder des DPS sur le marché.

Les droits préférentiels de souscription non exercés seront caducs de plein droit (et auront donc une valeur nulle) à la fin de la période de souscription, soit le 18 juin 2018 à la clôture de la séance de bourse.

14. Quand devrai-je payer mes actions nouvelles ?

Votre paiement doit être effectué au moment de votre souscription. Le montant de votre règlement doit être égal à la totalité de vos souscriptions à titre irréductible et réductible. En l'absence de paiement, votre souscription sera annulée.

Si le nombre d'actions souscrites à titre réductible ne peut vous être attribué en tout ou partie, le montant correspondant à la différence vous sera alors remboursé, sans intérêt.

15. Quand devrai-je payer les DPS éventuellement acquis ?

Vous recevrez un avis d'opéré de votre intermédiaire financier avec le montant exact et les modalités de règlement, après avoir transmis votre ordre d'achat.

16. Supporterai-je des frais d'intermédiaire financier pour l'achat ou la vente de DPS ?

Cela dépend de votre intermédiaire financier, renseignez-vous auprès de celui-ci.

17. Les actions FREY sont-elles éligibles au PEA ?

Les actions FREY ne peuvent plus, comme celles des autres SIIC, être inscrites dans un Plan d'Épargne en Actions (PEA) depuis le 21 octobre 2011.

Les actions FREY ne sont pas assujetties à l'Impôt sur le Fortune Immobilière (IFI) à condition que l'actionnaire détienne, directement ou indirectement, moins de 5 % du capital et des droits de vote de FREY.

A propos de l'augmentation de capital

18. L'augmentation de capital est-elle garantie ?

L'émission d'Actions Nouvelles ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie.

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

19. La société dispose-t-elle déjà d'engagements de souscription ?

A la date du prospectus, la Société a reçu des engagements de souscription dont le montant total couvre 100% de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS. Nous vous invitons à prendre connaissance de la section 5.2.2 de la note d'opération pour plus de détails sur les engagements de souscription reçus par la Société.

20. Les actions nouvelles seront-elles assimilées aux actions existantes ?

Oui, dès leur émission le 28 juin 2018. Elles seront cotées sur la même ligne que les actions existantes de la Société sous le même code ISIN FR0010588079.

21. Quel sera le poids des actionnaires minoritaires « Autres » (ou flottant) dans l'actionariat de la société après l'augmentation de capital ?

Nous vous invitons à prendre connaissance de la section 9 de la note d'opération pour plus de détails sur la dilution et l'impact de l'augmentation de capital sur la répartition du capital et des droits de vote de la Société.

Autres questions relatives à l'offre

22. Ces actions donneront-elles droit à percevoir le dividende de 1 euro par action proposé au titre de l'exercice 2017 (restant soumis à l'approbation de l'AG du 20 juin 2018) dont la mise en paiement est prévue le 27 juin ?

Non.

23. Je suis actionnaire au nominatif, quel est mon intermédiaire financier habilité ?

Je suis actionnaire au nominatif administré ou au porteur :

les souscriptions seront reçues jusqu'au 18 juin 2018 inclus par les intermédiaires financiers teneurs de comptes.

Je suis actionnaire au nominatif pur :

Les souscriptions seront reçues par Société Générale Securities Services, 32, rue du champ de tir, 44312 Nantes, jusqu'au 18 juin inclus.

L'accès à ces informations est limité aux personnes résidant en France ou aux personnes physiquement présentes en France, ainsi qu'aux investisseurs institutionnels qui doivent, en toutes circonstances, être situés en dehors des États-Unis, du Canada, du Japon et de l'Australie et de tout autre pays dans lequel l'accès à ces informations est susceptible d'être illégal ou autrement limité.

Pour toutes autres questions, veuillez contacter :

Agnès Villeret – Relations investisseurs – 06 83 28 04 15 – agnes.villeret@agence-komodo.com