



Société anonyme au capital de 30.281.250 €
Siège social : 1 rue René Cassin – 51430 BEZANNES
398 248 591 R.C.S. REIMS

NOTE D'OPÉRATION

Mise à la disposition du public à l'occasion de l'émission et de l'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris (« **Euronext Paris** ») d'actions nouvelles, à souscrire en numéraire, dans le cadre d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un montant brut, prime d'émission incluse, de 201.874.950,00 euros, par émission de 6.729.165 actions nouvelles, au prix unitaire de 30,00 euros à raison de 5 actions nouvelles pour 9 actions existantes.

Période de négociation des droits préférentiels de souscription du 1^{er} juin 2018 au 14 juin 2018 inclus.

Période de souscription du 5 juin 2018 au 18 juin 2018 inclus.



Visa de l'Autorité des marchés financiers

En application des articles L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et de son règlement général, notamment de ses articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des marchés financiers a apposé le visa n°18-210 en date du 30 mai 2018 sur le présent prospectus. Ce prospectus a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

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

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

- du document de référence de la société FREY SA (la « **Société** »), déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 28 mars 2018 sous le numéro D.18-0195 (le « **Document de Référence** »),
- de la présente note d'opération (la « **Note d'Opération** »), et
- du résumé du Prospectus (inclus dans la Note d'Opération).

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



Chefs de File et Teneurs de Livre Associés

REMARQUES GENERALES

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

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

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

Parmi les informations contenues dans le Prospectus, les investisseurs sont invités à prendre attentivement en considération les facteurs de risque détaillés au chapitre 4 du rapport de gestion au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 reproduit au Document de Référence (p. 64 à 76), ainsi qu'au chapitre 2 de la Note d'Opération avant de prendre leur décision d'investissement. La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur l'activité, la situation financière, les résultats du Groupe ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs. En outre, d'autres risques, non encore identifiés ou considérés comme non significatifs par le Groupe à la date du Prospectus, pourraient également avoir un effet défavorable.

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

SOMMAIRE

1. PERSONNES RESPONSABLES	20
1.1. Responsable du Prospectus	20
1.2. Attestation du responsable du Prospectus	20
1.3. Responsable de l'information financière et des relations investisseurs	20
2. FACTEURS DE RISQUE.....	21
3. INFORMATIONS DE BASE	23
3.1. Déclarations sur le fonds de roulement net	23
3.2. Capitaux propres et endettement.....	23
3.3. Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission	24
3.4. Raisons de l'émission et utilisation du produit	24
4. INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE OFFERTES ET ADMISES A LA NÉGOCIATION SUR LE MARCHÉ REGLEMENTÉ D'EURONEXT PARIS	25
4.1. Nature, catégorie et jouissance des valeurs mobilières offertes et admises à la négociation	25
4.2. Droit applicable et tribunaux compétents	25
4.3. Forme et mode d'inscription en compte des actions	25
4.4. Devise d'émission.....	25
4.5. Droits attachés aux actions nouvelles	25
4.6. Autorisations.....	27
4.6.1. Délégation de compétence de l'Assemblée générale des actionnaires de la Société	27
4.6.2. Conseil d'administration faisant usage de la délégation de compétence.....	29
4.6.3. Président Directeur Général faisant usage de la subdélégation du Conseil d'administration	29
4.7. Date prévue d'émission des actions nouvelles	29
4.8. Restrictions à la libre négociabilité des actions nouvelles	29
4.9. Réglementation française en matière d'offres publiques	29
4.9.1. Offre publique obligatoire	30
4.9.2. Offre publique de retrait et retrait obligatoire	30
4.10. Offres publiques d'acquisition lancées par des tiers sur le capital de l'Emetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours	30
4.11. Fiscalité des dividendes reçus par les actionnaires	30
4.11.1. Actionnaires dont la résidence fiscale est située en France.....	30
4.11.2. Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France	32
5. CONDITIONS DE L'OFFRE	33
5.1. Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription	33
5.1.1. Conditions de l'offre.....	33
5.1.2. Montant de l'émission	33
5.1.3. Période et procédure de souscription.....	33
5.1.4. Révocation/Suspension de l'offre	35
5.1.5. Réduction de la souscription.....	35

5.1.6. Montant minimum et/ou maximum d'une souscription	36
5.1.7. Révocation des ordres de souscription	36
5.1.8. Versement des fonds et modalités de délivrance des actions	36
5.1.9. Publication des résultats de l'offre	36
5.1.10. Procédure d'exercice et négociabilité des droits préférentiels de souscription	36
5.2. Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières	36
5.2.1. Catégorie d'investisseurs potentiels - Pays dans lesquels l'offre sera ouverte - Restrictions applicables à l'offre	36
5.2.2. Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance	38
5.2.3. Information pré-allocation	40
5.2.4. Notification aux souscripteurs	41
5.2.5. Surallocation et rallonge	41
5.3. Prix de souscription	41
5.4. Placement et prise ferme	41
5.4.1. Coordonnées des Chefs de File et Teneurs de Livre Associés	41
5.4.2. Coordonnées des intermédiaires habilités chargés du dépôt des fonds des souscriptions et du service financier des actions	41
5.4.3. Garantie	41
5.4.4. Engagement d'abstention de la Société	42
5.4.5. Engagements de conservation d'actionnaires existants (Firmament Participations, Foncière AG Real Estate, Predica, Cardif Assurance Vie et Sogecap), Caruso et IDPE	42
5.4.6. Date de signature du contrat de garantie	42
6. ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION	43
6.1. Admission aux négociations	43
6.2. Place de cotation	43
6.3. Offres simultanées d'actions de la Société.....	43
6.4. Contrat de liquidité	43
6.5. Stabilisation - Interventions sur le marché.....	43
7. DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE	43
8. DÉPENSES LIÉES À L'ÉMISSION	43
9. DILUTION	44
9.1. Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres	44
9.2. Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire	44
9.3. Incidence sur la répartition du capital de la Société.....	44
10. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	47
10.1. Conseillers ayant un lien avec l'offre	47
10.2. Responsables du contrôle des comptes	47
10.2.1. Commissaires aux comptes titulaires	47
10.2.2. Commissaires aux comptes suppléants	47
10.3. Rapport d'expert	47

10.4. Informations contenues dans la Note d'Opération provenant d'une tierce partie	47
10.5. Mise à jour de l'information concernant la Société	47
10.5.1. Communiqué de presse en date du 10 avril 2018.....	48
10.5.2. Communiqué de presse en date du 19 avril 2018.....	49
10.6. Equivalence d'information.....	50

RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

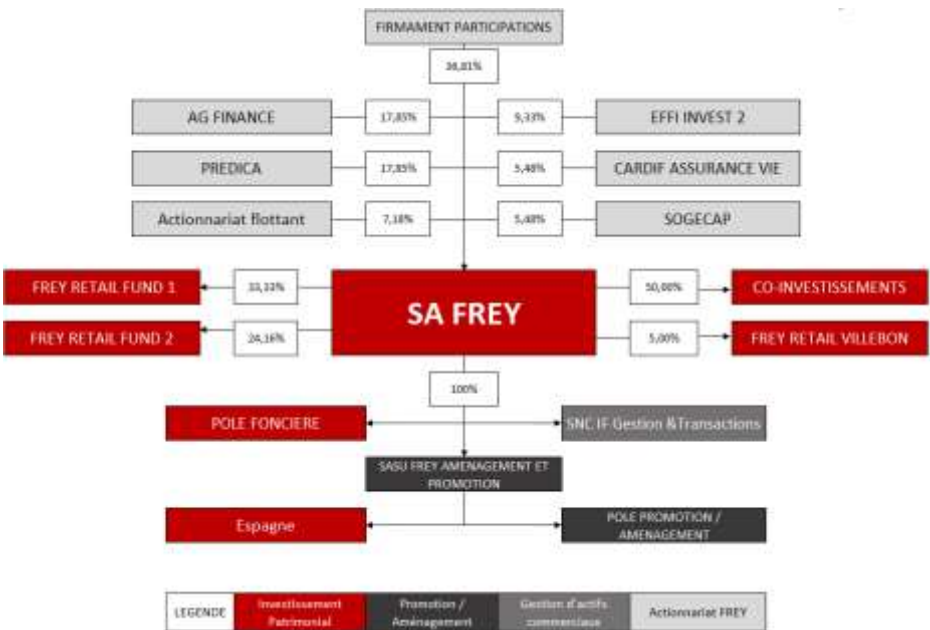
Visa de l'AMF n°18-210 date du 30 mai 2018

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

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

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

Section A – Introduction et avertissements		
A.1	Introduction et avertissements	<p>Le présent résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus.</p> <p>Toute décision d'investir dans les valeurs mobilières qui font l'objet de l'offre au public ou dont l'admission aux négociations sur un marché réglementé est demandé, doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus par l'investisseur.</p> <p>Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres de l'Union européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire.</p> <p>Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris le cas échéant sa traduction, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus ou s'il ne fournit pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces titres financiers.</p>
A.2	Consentement de l'émetteur sur l'utilisation du prospectus	Sans objet.
Section B – Emetteur		
B.1	Raison sociale / Dénomination sociale	FREY SA (« FREY », la « Société » ou l'« Émetteur » et, avec l'ensemble de ses filiales consolidées, le « Groupe »).
B.2	Siège social / Forme juridique / Législation / Pays d'origine	FREY SA est une société anonyme soumise au droit français, dont le siège social est situé Parc d'Affaires TGV Reims-Bezannes – 1 rue René Cassin – 51430 BEZANNES
B.3	Nature des opérations et principales activités	<p>Avec près de 40 ans d'expérience dans l'immobilier commercial, FREY, société d'investissement immobilier cotée (SIIC), est un acteur majeur des centres commerciaux de plein air de nouvelle génération.</p> <p>FREY est une foncière de développement dont ses Shopping Promenade® 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.</p> <p>La Société peut investir en direct ou via des partenariats (ad hoc ou structurés sous forme de fonds comme Frey Retail Fund) suivant le profil des actifs.</p>
B.4a	Tendances récentes ayant des répercussions sur la Société	Le Groupe développe actuellement 14 grands projets à moyen terme représentant 412.000 m ² , 915 M€ d'investissement (dont 135.000 m ² et 251 M€ pour les quatre projets dont les travaux sont en cours actuellement). Ces projets, notamment remportés sur concours, témoignent de la confiance accordée par les grands donneurs d'ordres et les enseignes.

		<p>La livraison des quatre projets, actuellement en construction, est prévue en 2018 et 2019 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un actif de 11.300 m² situé à Saint Quentin (02), dont 9.500 m² seront conservés en patrimoine ; - Le Shopping Promenade® Claye-Souilly (77) représentant 42.000 m², dont 37.200 m² seront conservés en patrimoine ; - Le Shopping Promenade® Coeur Alsace à Strasbourg-Vendenheim (67) représentant une surface de 71.000 m², dont 57.200 m² seront conservés en patrimoine ; - Un actif de 12.100 m² situé à Laval-Saint Berthevin (53), destiné à être cédé. <p>Au cours de l'année 2018, les travaux de cinq projets devraient débuter, totalisant environ 62.700 m², représentant un investissement de 85 M€, avec des livraisons prévues en 2018 et 2020.</p> <p>Par ailleurs, la Société a annoncé le 19 avril 2018 avoir fait l'acquisition du centre commercial espagnol de plein air Parc Vallès, pour un montant de 82,5 millions d'euros, confirmant ainsi sa stratégie d'expansion internationale.</p>
<p>B.5</p>	<p>Description du Groupe</p>	<p>La Société est une société opérationnelle et la société mère d'un groupe de sociétés actives dans le secteur de l'immobilier commercial principalement en France, et en Europe continentale.</p> <p>L'organigramme du Groupe reflète les différentes activités de FREY, qui dispose d'une organisation structurée autour de 3 pôles agissant en synergie et mettant en œuvre des compétences complémentaires :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. le pôle FONCIERE regroupé sous Frey SA dans lequel chaque <i>special purpose vehicle</i> (SPV) porte un actif, 2. le pôle Promotion logé sous Frey Aménagement et Promotion, 3. et le pôle asset management qui assure la gestion du Groupe Frey, ainsi que le pôle Foncier en Club Deal intégrant notamment les sociétés Frey Retail Fund 1 et Frey Retail Fund 2, structures dédiées au fond d'investissement mis en place en 2011 avec les partenaires Predica et AG Real Estate, et Frey Retail Villebon créé en 2016 en partenariat avec Predica et ACM.  <p>Le Groupe est composé de 64 filiales au 31 décembre 2017.</p>
<p>B.6</p>	<p>Actionnariat</p>	<p>Répartition de l'actionnariat</p> <p>L'actionnariat de la Société au 30 avril 2018 se présente comme suit :</p>

ACTIONNARIAT	30/04/2018		
	Nombre d'actions	% du capital	% droit de vote ⁽¹⁾
FIRMAMENT PARTICIPATIONS ⁽²⁾	4 458 779	36,81%	36,85%
PREDICA	2 162 463	17,85%	17,87%
FONCIERE AG REAL ESTATE	2 162 463	17,85%	17,87%
EFFI INVEST II	1 130 460	9,33%	9,34%
CARDIF	663 908	5,48%	5,49%
SOGECAP	663 908	5,48%	5,49%
Mandataires sociaux ⁽³⁾	4 974	0,04%	0,04%
Auto-détention	10 665	0,09%	N/A
Public :	854 880	7,06%	7,06%
- titres au porteur	845 546	6,98%	6,98%
- titres au nominatif	9 334	0,08%	0,08%
TOTAL	12 112 500	100,00%	100,00%

⁽¹⁾ Les pourcentages de droits de vote exprimés dans ce tableau sont calculés sans tenir compte des actions auto-détenues par la Société qui sont privées de droits de vote en application des dispositions de l'article L.225-210 du Code de commerce.

⁽²⁾ FIRMAMENT PARTICIPATIONS, société en commandite par actions, est immatriculée au RCS de Reims sous le numéro 801 282 476 et contrôlée par Monsieur Antoine FREY et son épouse Madame Aude FREY. 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.

⁽³⁾ Le sous-total Mandataires sociaux inclut les actions détenues par le Directeur Général Délégué François Vuillet-Petite. Il s'agit ici des participations directes des mandataires.

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

La Société n'est pas contrôlée, directement ou indirectement, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

B. 7 Informations financières sélectionnées

Principaux chiffres clés

Les informations financières présentées ci-dessous sont exprimées en millions d'euros et extraites des comptes consolidés de FREY SA au 31 décembre 2017 et 31 décembre 2016 établis en normes IFRS et certifiés par les Commissaires aux Comptes.

Bilan simplifié au 31 décembre 2017 et 31 décembre 2016

ACTIF (en M€)	Données consolidées aux normes IFRS	
	31/12/2017	31/12/2016
Immeubles de placement	569,7	415,1
Titres de sociétés mises en équivalences	50,4	52,2
Autres actifs non courants	16,3	12,1
Actifs non courants	636,3	479,4
Stocks en cours	17,2	6,1
Trésorerie et équivalents	70,0	13,4
Autres actifs courants	39,9	38,2
Actifs courants	127,0	57,7
TOTAL ACTIF	763,3	537,2
PASSIF (en M€)	Données consolidées aux normes IFRS	
	31/12/2017	31/12/2016

Capitaux Propres	366,6	215,9
Passifs financiers long terme	339,4	261,3
Autres passifs non courants	12,3	12,4
Total passifs non courants	351,7	273,7
Passifs financiers court terme	7,8	20,0
Autres passifs courants	37,3	27,5
Total passifs courants	45,1	47,5
TOTAL PASSIF	763,3	537,2

Compte de résultat simplifié au 31 décembre 2017 et 31 décembre 2016

(en M€)	Données consolidées aux normes IFRS	
	31/12/2017	31/12/2016
Chiffre d'affaires	29,4	26,6
Coût d'achat des marchandises vendues	(2,4)	(6,1)
Frais généraux	(12,3)	(6,6)
Autres produits et charges	0,2	(0,1)
Impôts et taxes	(1,0)	(0,7)
Dotations et reprises aux amortissements et provisions	(1,3)	(0,4)
Résultat opérationnel courant	12,5	12,6
Autres produits et charges opérationnels	(1,1)	(3,1)
Ajustement de la Juste Valeur des Immeubles de placement	53,8	32,5
Résultat opérationnel	65,2	41,9
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	9,0	3,4
Résultat opérationnel après quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	74,2	45,4
Coût de l'endettement financier net	(9,2)	(8,7)
Ajustement de la Juste Valeur des actifs financiers	(3,2)	(0,9)
Impôts sur les résultats	(0,7)	(3,1)
Résultat net	61,1	32,7
Part du groupe	61,1	32,7
<i>Résultat net par action (en €) – part du groupe</i>	5,6	3,8
<i>Résultat dilué par action (en €) – part du groupe</i>	5,3	3,5

Flux de trésorerie de l'exercice au 31 décembre 2017 et 31 décembre 2016

(en M€)	Données consolidées aux normes IFRS	
	31/12/2017	31/12/2016
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	0,8	10,2
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	(70,4)	(44,3)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	127,2	15,9
Variation de la trésorerie nette	57,6	(18,2)

		Trésorerie et équivalent à l'ouverture de l'exercice	12,2	30,3
		Trésorerie et équivalents à la clôture de l'exercice	69,8	12,2
		Tableau de l'ANR EPRA et de l'ANR triple net		
		(en M€)	31/12/2017	31/12/2016
		Capitaux propres consolidés part du groupe	366,6	215,9
		Impact des titres donnant accès au capital	0,0	0,0
		Autres plus-values latentes	0,0	0,0
		Retraitement des instruments financiers	3,7	4,0
		Impôts différés au bilan sur les actifs non SIIC	0,5	0,1
		Retraitement des sociétés mises en équivalence	0,6	0,7
		ANR EPRA	371,3	220,8
		Valeur de marché des instruments financiers	(3,7)	(4,0)
		Impôts effectifs sur plus-values latentes des actifs non SIIC	(0,5)	(0,1)
		Optimisation des droits de mutation et des charges	0,1	0,0
		Retraitement des sociétés MEE	(0,2)	0,0
		ANR EPRA triple net	367,0	216,7
		Nombre actions dilué	12 112 500	8 606 250
		Actions auto-détenues	17 671	10 772
		Nombre d'actions corrigé	12 094 829	8 595 478
		ANR EPRA triple net dilué par action (en €)	30,35	25,20
		L'évolution de l'ANR EPRA triple net par action s'explique principalement de la manière suivante :		
		- Impact positif généré par l'augmentation de capital pour 0,6€		
		- Impact positif généré par l'exploitation 2017 pour 4,5€.		
		Tableau de l'ANR en valeur de continuation au 31 décembre 2017 et 31 décembre 2016		
		(en M€)	31/12/2017	31/12/2016
		ANR EPRA triple net	367,0	216,7
		Réintégration droits et frais de cession réels	20,6	15,4
		Réintégration des impôts sur plus-values latentes	0,5	0,1
		Instruments de dilution	0,0	0,0
		Retraitement des sociétés MEE	6,2	6,7
		ANR de continuation dilué	394,3	238,9
		Nombre actions dilué	12 112 500	8 606 250
		Actions auto-détenues	17 671	10 772
		Nombre d'actions corrigé	12 094 829	8 595 478
		ANR de continuation dilué par action (en €)	32,60	27,78
B.8	Informations pro forma	Sans objet.		

B.9	Prévision de bénéfice	Sans objet.
B.10	Eventuelles réserves sur les informations financières historiques contenues dans les rapports d'audit	Les rapports sur les comptes annuels et consolidés des commissaires aux comptes ne comportent pas de réserves.
B.11	Fonds de roulement net	La Société atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net consolidé du Groupe, avant augmentation de capital objet du Prospectus, est suffisant pour faire face à ses obligations au cours des douze (12) prochains mois à compter de la date du visa sur le Prospectus.
Section C – Valeurs mobilières		
C.1	Nature, catégorie et numéro d'identification des actions nouvelles	<p>Les actions nouvelles dont l'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris (« <i>Euronext Paris</i> ») est demandée sont des actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société.</p> <p>Elles porteront jouissance au 1^{er} janvier 2018, et ne donneront donc pas droit au dividende d'un montant de 1,00 euro par action relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2017 qui sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires de la Société devant se tenir le 20 juin 2018 et dont la mise en paiement est prévue le 27 juin 2018.</p> <p>Libellé pour les actions : FREY Code ISIN : FR0010588079 Mnémonique : FREY Compartiment : Compartiment B Secteur d'activité : Investissement Immobilier Classification ICB : 8630 Code LEI : 969500JTN8BU5BW6UW36</p>
C.2	Devise d'émission	Euro.
C.3	Nombre d'actions émises et valeur nominale	<p>A ce jour, le capital de la Société est composé de 12.112.500 actions d'une valeur nominale de 2,50 euros chacune, entièrement libérées.</p> <p>L'émission porte sur 6.729.165 actions nouvelles d'une valeur nominale de 2,50 euros par action, à libérer intégralement lors de la souscription, en numéraire.</p>
C.4	Droits attachés aux actions	<p>En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux actions nouvelles émises dans le cadre de l'augmentation de capital sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - droit au dividende, étant précisé que les actions nouvelles porteront jouissance au 1^{er} janvier 2018 et ne donneront donc pas droit au dividende d'un montant de 1,00 euro par action relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2017 qui sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires de la Société devant se tenir le 20 juin 2018 et dont la mise en paiement est prévue le 27 juin 2018 ; - droit de vote (étant précisé qu'il n'existe pas de droit de vote double) ; - droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie ; et - droit de participation à tout excédent en cas de liquidation.

C.5	Restrictions à la libre négociabilité des actions	Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des actions composant le capital de la Société.
C.6	Demande d'admission à la négociation	<p>Les actions nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris, dès leur émission prévue le 28 juin 2018, sur la même ligne de cotation que les actions existantes de la Société (code ISIN FR0010588079).</p> <p>Aucune autre demande d'admission aux négociations sur un marché réglementé n'a été formulée par la Société.</p>
C.7	Politique en matière de dividendes	<p>La politique de FREY est de distribuer a minima le montant de dividende prévu par la réglementation fiscale en vigueur relative au régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).</p> <p>A la date du Prospectus, FREY a, compte tenu de son option pour le régime SIIC, les obligations de distributions en termes de dividendes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 95% au moins de ses bénéfices retirés de son activité foncière doivent être distribués avant la fin de l'exercice suivant leur réalisation. • 60% au moins des plus-values résultant de la cession d'actifs doivent être distribuées avant la fin du deuxième exercice suivant leur réalisation. • 100 % des dividendes perçus d'une filiale ayant opté elle-même pour le régime SIIC doivent être distribuées avant la fin de l'exercice suivant leur perception. <p>Au cours des trois derniers exercices, la Société a distribué un dividende de 0,77 euro par action en 2017, de 0,70 euro par action en 2016 et de 0,84 euro par action en 2015 au titre, respectivement, des exercices 2016, 2015 et 2014. Le Conseil d'administration de la Société du 8 mars 2018 ayant arrêté les comptes 2017 a souhaité proposer la distribution d'un dividende de 1,00 euro par action, soit une augmentation de 29,9% par rapport au montant du dividende par action versé en 2017 au titre de l'exercice 2016. En conséquence, le montant global du dividende dont la distribution sera soumise au vote de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société appelée à approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017, sera d'un montant maximum 12 112 500 euros, payable exclusivement en numéraire.</p> <p>Comme évoqué au point C.6, les actions nouvelles ne donneront pas droit au dividende d'un montant de 1,00 euro par action relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2017 qui sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires de la Société devant se tenir le 20 juin 2018 et qui serait mis en paiement le 27 juin 2018.</p> <p>Pour l'avenir, la Société envisage de maintenir une politique de distribution de dividendes régulière et croissante.</p>
Section D – Risques		
D.1	Principaux risques propres à l'Emetteur et son secteur d'activité	<p>Les investisseurs sont invités, avant toute décision d'investissement, à prendre en considération les facteurs de risques propres au Groupe et à son activité, lesquels incluent notamment les principaux risques suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>les risques financiers</u>, notamment le risque de liquidité, le risque de taux, le risque lié à l'endettement de la Société, le risque lié à la non obtention ou au décalage des financements des nouveaux projets, le risque de non-respect d'un covenant financier, le risque de contrepartie, le risque actions lié aux actions auto-détenues par la Société, le risque lié à l'estimation de la valeur des actifs et le risque lié aux fraudes ; - <u>les risques liés à l'activité et au secteur d'activité du Groupe</u>, notamment à l'environnement économique et concurrentiel, au marché de l'immobilier commercial, à la promotion de nouveaux actifs, à la location des actifs, à l'acquisition de nouveaux actifs, aux coûts et à la disponibilité de couverture de l'assurance appropriée ; - <u>les risques juridiques et réglementaires</u>, notamment les risques industriels et environnementaux, les risques liés aux autorisations administratives, les risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC, à la perte de ce statut ou à un éventuel changement des modalités de ce statut ; - <u>les risques liés au départ de personnes clés</u>.

<p>D.3</p>	<p>Principaux risques propres aux actions nouvelles et aux droits préférentiels de souscription</p>	<p>Les principaux facteurs de risque liés aux actions nouvelles et aux droits préférentiels de souscription figurent ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu'un marché va se développer pour les droits préférentiels de souscription, et s'il se développe, il pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité ; - les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription verraient leur participation dans le capital social de la Société diluée ; - le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer et rester en-dessous du prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription ; - la volatilité et la liquidité des actions de la Société pourraient fluctuer significativement ; - des ventes d'actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription pourraient intervenir sur le marché, pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription s'agissant des droits préférentiels de souscription, ou pendant ou après la période de souscription s'agissant des actions, et pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché de l'action de la Société ou la valeur des droits préférentiels de souscription ; - de nouvelles émissions d'actions réalisées avec suppression du droit préférentiel de souscription pourraient intervenir et provoquer une dilution de la participation des actionnaires ; et - il existe un risque de liquidité des actions en raison de la faiblesse du flottant. Les actionnaires souhaitant céder leurs actions Frey pourraient ne pas trouver systématiquement de contrepartie sur le marché.
-------------------	--	--

Section E – Offre		
E.1	Montant total du produit de l'émission et estimation des dépenses totales liées à l'émission	<p><i>A titre indicatif, le produit brut, le produit net et l'estimation des dépenses liées à l'augmentation de capital seraient les suivants en cas de souscription à 100% de l'émission :</i></p> <p>Produit brut de l'augmentation de capital : environ 201,9 millions d'euros.</p> <p>Estimation des dépenses liées à l'augmentation de capital : environ 1 million d'euros.</p> <p>Produit net estimé de l'augmentation de capital : environ 200,9 millions d'euros.</p>
E.2a	Raisons de l'offre / Utilisation du produit de l'émission	<p>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.</p> <p>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 milliards d'euros (en part du groupe), tout en conservant un ratio LTV inférieur à 50%.</p>
E.3	Modalités et conditions de l'offre	<p>Montant brut (prime d'émission incluse) de l'augmentation de capital et nombre d'actions nouvelles à émettre :</p> <p>201.874.950,00 euros par émission de 6.729.165 actions nouvelles.</p> <p>Prix de souscription des actions nouvelles :</p> <p>30,00 euros par action (dont 2,50 euros de nominal et 27,50 euros de prime d'émission).</p> <p>Jouissance des actions nouvelles :</p> <p>Les actions nouvelles porteront jouissance au 1^{er} janvier 2018, et ne donneront donc pas droit au dividende d'un montant de 1,00 euro par action relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2017 qui sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires de la Société devant se tenir le 20 juin 2018 et qui serait mis en paiement le 27 juin 2018.</p> <p>Droit préférentiel de souscription :</p> <p>La souscription des actions nouvelles sera réservée, par préférence :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux titulaires d'actions existantes enregistrées comptablement sur leur compte-titres à l'issue de la journée comptable du 31 mai 2018 qui se verront attribuer des droits préférentiels de souscription le 1^{er} juin 2018 ; - Aux cessionnaires des droits préférentiels de souscription. <p>Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire du 5 juin 2018 jusqu'à la clôture de la période de souscription, soit jusqu'au 18 juin 2018 inclus, par exercice de leurs droits préférentiels de souscription :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à titre irréductible, à raison de 5 actions nouvelles pour 9 actions existantes possédées. 9 droits préférentiels de souscription permettront en effet de souscrire 5 actions nouvelles au prix de 30,00 euros par action ; et - à titre réductible, le nombre d'actions nouvelles qu'ils souhaiteraient en sus de celui leur revenant du chef de l'exercice de leurs droits à titre irréductible, <p>Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'augmentation de capital, le Conseil d'administration ou le Président Directeur Général, agissant sur délégation du Conseil d'administration, pourra, alternativement ou cumulativement, dans des proportions qu'il déterminera :</p> <ul style="list-style-type: none"> - limiter le montant de l'augmentation de capital au montant des souscriptions sous réserve que celles-ci représentent au moins 75% du montant initial de l'augmentation de capital ; - répartir librement, à sa seule discrétion, les actions nouvelles non souscrites ; - ou les offrir au public. <p>Les droits préférentiels de souscription seront détachés le 1^{er} juin 2018 et négociés sur le marché réglementé d'Euronext Paris jusqu'à la clôture de la période de négociation, soit jusqu'au 14 juin 2018 inclus, sous le code FR0013340783.</p> <p>Les droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues de la Société à la date du Prospectus seront mis en vente sur le marché avant la fin de la période de</p>

négociation des droits préférentiels de souscription, conformément aux dispositions de l'article L.225-210 du Code de commerce.

Valeur théorique du droit préférentiel de souscription :

Le prix d'émission des actions nouvelles étant supérieur au dernier cours de clôture de l'action FREY le 29 mai 2018 de 29,40 euros, la valeur théorique du droit préférentiel de souscription est, à la date du Prospectus, considérée comme nulle.

Engagements et intentions de souscription :

	% des engagements de souscription, à titre irréductible, par rapport au montant maximum de l'émission	% maximum des engagements de souscription donnés à titre de garantie par rapport au montant maximum de l'émission	Total
ACTIONNAIRES			
FIRMAMENT PARTICIPATIONS	22,29%	-	22,29%
PREDICA	17,85%	6,31%	24,17%
FONCIERE AG REAL ESTATE	3,47%	-	3,47%
CARDIF ASSURANCE VIE	17,85%	6,31%	24,17%
SOGECAP	17,85%	6,31%	24,17%
NOUVEAUX INVESTISSEURS			
CARUSO ⁽¹⁾	0,26%	-	0,26%
IDPE ⁽²⁾	1,49%	-	1,49%
TOTAL	81,06%	18,94%	100%

⁽¹⁾ La société par actions simplifiée Caruso (RCS Reims 831 490 966) est la société holding des managers de la Société, dont Messieurs François Vuillet Petite, Sébastien Eymard et Pascal Barboni, Directeurs généraux délégués de la Société, sont actionnaires.

⁽²⁾ La société anonyme Importation et Distribution de Produit Exotiques (IDPE) (RCS Paris 307 330 704) est contrôlée par la famille Lemarchand, propriétaire du groupe Nature et Découvertes.

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

Garantie :

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

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

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

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

L'offre sera ouverte au public uniquement en France.

Restrictions applicables à l'offre :

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

Procédure d'exercice du droit préférentiel de souscription :

Pour exercer leurs droits préférentiels de souscription, les titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier habilité à tout moment entre le 5 juin 2018 et le 18 juin 2018 inclus et payer le prix de souscription correspondant. Les droits préférentiels de souscription non exercés seront caducs de plein droit à la fin de la période de souscription, soit le 18 juin 2018 à la clôture de la séance de bourse.

		<p>Les droits préférentiels de souscription ne pourront être exercés qu'à concurrence d'un nombre de droits préférentiels de souscription permettant la souscription d'un nombre entier d'actions nouvelles. Les actionnaires ou cessionnaires de leurs droits qui ne posséderaient pas, au titre de la souscription à titre irréductible, un nombre suffisant de droits préférentiels de souscription pour obtenir un nombre entier d'actions nouvelles devront faire leur affaire de l'acquisition sur le marché du nombre de droits préférentiels de souscription nécessaires à la souscription d'un nombre entier d'actions nouvelles de la Société, la Société ne reconnaissant qu'un seul propriétaire pour chaque action.</p> <p>Les droits préférentiels de souscription formant rompus pourront être cédés sur Euronext Paris pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription.</p> <p>Intermédiaires financiers :</p> <p>Actionnaires au nominatif administré ou au porteur : les souscriptions seront reçues jusqu'au 18 juin 2018 inclus par les intermédiaires financiers teneurs de comptes.</p> <p>Actionnaires au nominatif pur : les souscriptions seront reçues par Société Générale Securities Services, 32, rue du champ de tir, 44312 Nantes, jusqu'au 18 juin inclus.</p> <p>Établissement centralisateur chargé d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital : Société Générale Securities Services, 32, rue du champ de tir, 44312 Nantes.</p> <p>Calendrier indicatif :</p> <table border="1"> <tr> <td>30 mai 2018</td> <td>Visa de l'AMF sur le Prospectus.</td> </tr> <tr> <td>30 mai 2018</td> <td>Signature du contrat de direction</td> </tr> <tr> <td>30 mai 2018</td> <td>Diffusion d'un communiqué de presse de la Société décrivant les principales caractéristiques de l'augmentation de capital et les modalités de mise à disposition du Prospectus.</td> </tr> <tr> <td>31 mai 2018</td> <td>Diffusion par Euronext de l'avis d'émission relatif à l'augmentation de capital et annonçant la cotation des droits préférentiels de souscription.</td> </tr> <tr> <td>1^{er} juin 2018</td> <td>Publication au Bulletin des annonces légales obligatoires de l'avis relatif à l'information des titulaires d'OPIRNANE sur les termes de l'opération.</td> </tr> <tr> <td>1^{er} juin 2018</td> <td>Détachement des droits préférentiels de souscription Ouverture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris.</td> </tr> <tr> <td>5 juin 2018</td> <td>Ouverture de la période de souscription de l'augmentation de capital.</td> </tr> <tr> <td>14 juin 2018</td> <td>Clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription</td> </tr> <tr> <td>18 juin 2018</td> <td>Clôture de la période de souscription de l'augmentation de capital.</td> </tr> <tr> <td>26 juin 2018</td> <td>Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions. Diffusion par Euronext de l'avis d'admission des actions nouvelles indiquant le montant définitif de l'augmentation de capital et indiquant le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible.</td> </tr> <tr> <td>28 juin 2018</td> <td>Emission des actions nouvelles Règlement-livraison de l'augmentation de capital. Admission des actions nouvelles aux négociations sur Euronext Paris.</td> </tr> </table> <p>Le public sera informé de toute modification du calendrier indicatif ci-dessus au moyen d'un communiqué diffusé par la Société et mis en ligne sur son site Internet et d'un avis diffusé par Euronext Paris.</p>	30 mai 2018	Visa de l'AMF sur le Prospectus.	30 mai 2018	Signature du contrat de direction	30 mai 2018	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société décrivant les principales caractéristiques de l'augmentation de capital et les modalités de mise à disposition du Prospectus.	31 mai 2018	Diffusion par Euronext de l'avis d'émission relatif à l'augmentation de capital et annonçant la cotation des droits préférentiels de souscription.	1 ^{er} juin 2018	Publication au Bulletin des annonces légales obligatoires de l'avis relatif à l'information des titulaires d'OPIRNANE sur les termes de l'opération.	1 ^{er} juin 2018	Détachement des droits préférentiels de souscription Ouverture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris.	5 juin 2018	Ouverture de la période de souscription de l'augmentation de capital.	14 juin 2018	Clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription	18 juin 2018	Clôture de la période de souscription de l'augmentation de capital.	26 juin 2018	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions. Diffusion par Euronext de l'avis d'admission des actions nouvelles indiquant le montant définitif de l'augmentation de capital et indiquant le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible.	28 juin 2018	Emission des actions nouvelles Règlement-livraison de l'augmentation de capital. Admission des actions nouvelles aux négociations sur Euronext Paris.
30 mai 2018	Visa de l'AMF sur le Prospectus.																							
30 mai 2018	Signature du contrat de direction																							
30 mai 2018	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société décrivant les principales caractéristiques de l'augmentation de capital et les modalités de mise à disposition du Prospectus.																							
31 mai 2018	Diffusion par Euronext de l'avis d'émission relatif à l'augmentation de capital et annonçant la cotation des droits préférentiels de souscription.																							
1 ^{er} juin 2018	Publication au Bulletin des annonces légales obligatoires de l'avis relatif à l'information des titulaires d'OPIRNANE sur les termes de l'opération.																							
1 ^{er} juin 2018	Détachement des droits préférentiels de souscription Ouverture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris.																							
5 juin 2018	Ouverture de la période de souscription de l'augmentation de capital.																							
14 juin 2018	Clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription																							
18 juin 2018	Clôture de la période de souscription de l'augmentation de capital.																							
26 juin 2018	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions. Diffusion par Euronext de l'avis d'admission des actions nouvelles indiquant le montant définitif de l'augmentation de capital et indiquant le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible.																							
28 juin 2018	Emission des actions nouvelles Règlement-livraison de l'augmentation de capital. Admission des actions nouvelles aux négociations sur Euronext Paris.																							
E.4	Intérêts pouvant influencer sensiblement sur l'émission	<p>Les Chefs de File et Teneurs de Livre Associés ont rendu et/ou pourront rendre dans le futur diverses prestations de services bancaires, financiers, d'investissement, commerciaux ou autres à la Société ou aux sociétés du Groupe, à leurs actionnaires, leurs affiliés ou à leurs mandataires sociaux, dans le cadre desquels ils ont reçu ou pourront recevoir une rémunération.</p>																						

		<p>Les Chefs de File et Teneurs de Livre Associés pourraient par ailleurs intervenir dans le cadre de financements bancaires que pourrait mettre en place la Société.</p> <p>Crédit Agricole Corporate and Investment Bank appartient au groupe Crédit Agricole, comme PREDICA qui détient 17,85 % du capital et des droits de vote de Frey à la date du Prospectus.</p> <p>Il est précisé qu'en application d'un pacte d'actionnaires conclu le 30 avril 2013 et modifié par avenants en date du 15 mai 2014, du 3 juillet 2017 et du 24 novembre 2017 la société PREDICA (représentée par Madame Magali CHESSE) a été désignée en tant que membre du Conseil d'administration Frey sur proposition de PREDICA.</p> <p>Cardif Assurance Vie, filiale de BNP Paribas, détient 5,48% du capital et des droits de vote de la Société à la date du Prospectus.</p> <p>Il est précisé qu'en application d'un pacte d'actionnaires conclu le 30 avril 2013 et modifié par avenants en date du 15 mai 2014, du 3 juillet 2017 et du 24 novembre 2017, Cardif Assurance Vie (représentée par Nathalie ROBIN) a été désignée en tant que membre du Conseil d'administration de Frey sur proposition de Cardif Assurance Vie.</p> <p>La société Caruso, qui à la date du présent prospectus, ne détient aucune action de la Société, est la société holding des managers de la Société, dont Messieurs François Vuillet-Petite, Sébastien Eymard, et Pascal Barboni, Directeurs généraux délégués de la Société, sont actionnaires.</p>									
E.5	Personne ou entité offrant de vendre ses actions / Convention de blocage	<p>Personne ou entité offrant de vendre ses actions :</p> <p>Les droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues de la Société seront mis en vente sur le marché avant la fin de la période de négociation des droits préférentiels de souscription dans les conditions de l'article L.225-210 du Code de commerce.</p> <p>Engagement d'abstention de la Société :</p> <p>De la date du visa de l'AMF sur le Prospectus et jusqu'à la fin d'une période expirant 180 jours calendaires suivant la date de règlement livraison de l'augmentation de capital la Société s'est engagée envers les Chefs de File et Teneurs de Livre Associés, notamment, à ne pas procéder à une quelconque émission, offre, cession ou promesse de cession, ni à disposer d'une quelconque autre manière d'actions de la Société ou d'autres titres donnant droit ou pouvant donner droit immédiatement ou à terme, à une quotité de son capital, ni à conclure aucune autre opération ayant un effet économique équivalent, sous réserve de certaines exceptions usuelles.</p> <p>Engagements de conservation d'actionnaires existants (Firmament Participations, Foncière AG real Estate, Predica, Cardif Assurance Vie et Sogecap), et de nouveaux investisseurs (Caruso et IDPE) :</p> <p>De la date du visa de l'AMF sur le Prospectus et jusqu'à la fin d'une période expirant 90 jours calendaires suivant la date de règlement livraison de l'augmentation de capital, les principaux actionnaires de la Société et les nouveaux investisseurs se sont engagés notamment à ne pas offrir, céder ou autrement transférer les actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société qu'ils détiendront à la date de règlement livraison de l'augmentation de capital, sous réserve de certaines exceptions usuelles.</p>									
E.6	Montant et pourcentage de dilution	<p>Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres :</p> <p>A titre indicatif, l'incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres consolidés par action (calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés au 30/04/2018, hors résultat de la période du 01/01/2018 au 30/04/2018 et du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 30/04/2018 après déduction des actions auto-détenues) serait la suivante :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th><i>Quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe par action (en euros)</i></th> <th><i>Base non diluée</i></th> <th><i>Base diluée⁽¹⁾</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital</td> <td>30,31 €</td> <td>28,85 €</td> </tr> <tr> <td>Après émission de 6.729.165 actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital, en cas de réalisation à 100%</td> <td>30,15 €</td> <td>29,18 €</td> </tr> </tbody> </table> <p>⁽¹⁾ <i>Calculs effectués en prenant pour hypothèse l'émission du nombre maximal d'actions à émettre dans le cadre des plans d'attribution d'actions gratuites existants et sur l'hypothèse d'une conversion des OPIRANE en actions nouvelles sur la base d'une parité de 1,02 action nouvelle pour 1 OPIRANE.</i></p>	<i>Quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe par action (en euros)</i>	<i>Base non diluée</i>	<i>Base diluée⁽¹⁾</i>	Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	30,31 €	28,85 €	Après émission de 6.729.165 actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital, en cas de réalisation à 100%	30,15 €	29,18 €
<i>Quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe par action (en euros)</i>	<i>Base non diluée</i>	<i>Base diluée⁽¹⁾</i>									
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	30,31 €	28,85 €									
Après émission de 6.729.165 actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital, en cas de réalisation à 100%	30,15 €	29,18 €									

Incidence de l'émission sur la situation d'un actionnaire :

A titre indicatif, l'incidence de l'émission sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à celle-ci (calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 30/04/2018) est la suivante :

<i>Participation de l'actionnaire (en %)</i>	<i>Base non diluée</i>	<i>Base diluée (1)</i>
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	1,00%	0,88%
Après émission de 6.729.165 actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital, en cas de réalisation à 100%	0,64%	0,59%

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

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

Actionnaire	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% droit de vote⁽¹⁾
Firmament Participations	5 958 779	31,63%	5 958 779	31,64%
Foncière AG Real Estate	2 395 793	12,72%	2 395 793	12,72%
Predica	3 363 828	17,85%	3 363 828	17,86%
EFFI Invest II	1 758 490	9,33%	1 758 490	9,34%
Cardif	1 865 273	9,90%	1 865 273	9,91%
Sogecap	1 865 273	9,90%	1 865 273	9,91%
Mandataires sociaux	4 974	0,03%	4 974	0,03%
Caruso	17 500	0,09%	17 500	0,09%
IDPE	99 995	0,53%	99 995	0,53%
Auto-détention	10 665	0,06%	-	0,00%
Public	1 501 095	7,97%	1 501 095	7,97%
Total	18 841 665	100,00%	18 831 000	100,00%

(1) *Les pourcentages de droits de vote exprimés dans ce tableau sont calculés en tenant compte des actions auto-détenues par la Société qui sont privées de droits de vote en application des dispositions de l'article L.225-210 du Code de commerce.*

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

Actionnaire	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% droit de vote⁽¹⁾
Firmament Participations	5 958 779	31,63%	5 958 779	31,64%

		<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Foncière AG Real Estate</td> <td>2 395 793</td> <td>12,72%</td> <td>2 395 793</td> <td>12,72%</td> </tr> <tr> <td>Predica</td> <td>3 788 577</td> <td>20,11%</td> <td>3 788 577</td> <td>20,12%</td> </tr> <tr> <td>EFFI Invest II</td> <td>1 130 460</td> <td>6,00%</td> <td>1 130 460</td> <td>6,00%</td> </tr> <tr> <td>Cardif</td> <td>2 290 021</td> <td>12,15%</td> <td>2 290 021</td> <td>12,16%</td> </tr> <tr> <td>Sogecap</td> <td>2 290 021</td> <td>12,15%</td> <td>2 290 021</td> <td>12,16%</td> </tr> <tr> <td>Mandataires sociaux</td> <td>4 974</td> <td>0,03%</td> <td>4 974</td> <td>0,03%</td> </tr> <tr> <td>Caruso</td> <td>17 500</td> <td>0,09%</td> <td>17 500</td> <td>0,09%</td> </tr> <tr> <td>IDPE</td> <td>99 995</td> <td>0,53%</td> <td>99 995</td> <td>0,53%</td> </tr> <tr> <td>Auto-détention</td> <td>10 665</td> <td>0,06%</td> <td>-</td> <td>0,00%</td> </tr> <tr> <td>Public</td> <td>854 880</td> <td>4,54%</td> <td>854 880</td> <td>4,54%</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>18 841 665</td> <td>100,00%</td> <td>18 831 000</td> <td>100,00%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(1) <i>Les pourcentages de droits de vote exprimés dans ce tableau sont calculés en tenant compte des actions auto-détenues par la Société qui sont privées de droits de vote en application des dispositions de l'article L.225-210 du Code de commerce.</i></p> <p>En fonction de la répartition du capital et des droits de vote à l'issue de l'augmentation de capital, Cardif et Sogecap pourraient franchir le seuil de 10% du capital et des droits de vote de la Société. Par conséquent, ils pourraient ne plus être qualifiés d'administrateurs indépendants au sens du Code Middledext (i.e. l'administrateur indépendant ne peut pas être un actionnaire de référence ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif).</p> <p>Dans ce cadre, lors de sa réunion du 4 mai 2018, le Conseil d'administration a pris acte que le nombre et l'identité des administrateurs indépendants pourraient être revus selon les principes de sélection et de nomination de la Société, et ce pour continuer à respecter les recommandations du code Middledext.</p>	Foncière AG Real Estate	2 395 793	12,72%	2 395 793	12,72%	Predica	3 788 577	20,11%	3 788 577	20,12%	EFFI Invest II	1 130 460	6,00%	1 130 460	6,00%	Cardif	2 290 021	12,15%	2 290 021	12,16%	Sogecap	2 290 021	12,15%	2 290 021	12,16%	Mandataires sociaux	4 974	0,03%	4 974	0,03%	Caruso	17 500	0,09%	17 500	0,09%	IDPE	99 995	0,53%	99 995	0,53%	Auto-détention	10 665	0,06%	-	0,00%	Public	854 880	4,54%	854 880	4,54%	Total	18 841 665	100,00%	18 831 000	100,00%
Foncière AG Real Estate	2 395 793	12,72%	2 395 793	12,72%																																																					
Predica	3 788 577	20,11%	3 788 577	20,12%																																																					
EFFI Invest II	1 130 460	6,00%	1 130 460	6,00%																																																					
Cardif	2 290 021	12,15%	2 290 021	12,16%																																																					
Sogecap	2 290 021	12,15%	2 290 021	12,16%																																																					
Mandataires sociaux	4 974	0,03%	4 974	0,03%																																																					
Caruso	17 500	0,09%	17 500	0,09%																																																					
IDPE	99 995	0,53%	99 995	0,53%																																																					
Auto-détention	10 665	0,06%	-	0,00%																																																					
Public	854 880	4,54%	854 880	4,54%																																																					
Total	18 841 665	100,00%	18 831 000	100,00%																																																					
E.7	Dépenses facturées aux investisseurs par l'Emetteur	Sans objet.																																																							

1. PERSONNES RESPONSABLES

1.1. Responsable du Prospectus

Monsieur Antoine FREY, Président Directeur Général de FREY SA.

1.2. Attestation du responsable du Prospectus

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

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

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

Fait à Bezannes, le 30 mai 2018
Monsieur Antoine FREY
Président Directeur Général de FREY SA

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

Monsieur Emmanuel LA FONTA
Directeur administratif et financier de FREY SA
Tél. : 03 51 00 50 50

2. FACTEURS DE RISQUE

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

Les facteurs de risque relatifs à la Société et à son activité sont décrits au chapitre 4 du rapport de gestion au titre de l'exercice clos le 31 décembre 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 suivants relatifs aux valeurs mobilières émises.

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

Les droits préférentiels de souscription seront négociables sur Euronext Paris du 1^{er} juin 2018 au 14 juin 2018 inclus, tandis que la période de souscription sera ouverte du 5 juin 2018 au 18 juin 2018 inclus. L'admission des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris sera demandée. La valeur théorique des droits préférentiels de souscription étant nulle à la date de la présente Note d'Opération, le dernier cours de bourse des actions de la Société (29,40 euros au 29 mai 2018) étant inférieur au prix de souscription des actions nouvelles de la Société, aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu'un marché des droits préférentiels de souscription se développera pendant cette période. Les titulaires de droits préférentiels de souscription qui ne souhaiteraient pas exercer leurs droits préférentiels de souscription pourraient ne pas parvenir à les céder sur le marché. Par ailleurs, si ce marché se développe, les droits préférentiels de souscription pourraient être sujets à une plus grande volatilité que celle des actions existantes de la Société.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. INFORMATIONS DE BASE

3.1. Déclarations sur le fonds de roulement net

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

3.2. Capitaux propres et endettement

Conformément aux recommandations de l'ESMA (*European Securities and Markets Authority – ESMA/2013/319, paragraphe 127*), le tableau ci-dessous présente la situation de l'endettement financier net consolidé et des capitaux propres consolidés de la Société au 30/04/2018 :

CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT FINANCIER – Données consolidées en millions d'euros	31 décembre 2017	30 avril 2018	Variation
Total des dettes financières courantes :	4,1	3,2	(0,9)
Faisant l'objet de garanties ⁽¹⁾	3,5	2,8	(0,7)
Faisant l'objet de nantissements	0,0	0,0	0,0
Sans garanties, cautions ou nantissements	0,5	0,3	(0,2)
Total des dettes financières non courantes :	273,8	337,7	64,0
Faisant l'objet de garanties ⁽¹⁾	82,1	81,2	(0,9)
Faisant l'objet de nantissements	0,0	0,0	0,0
Sans garanties, cautions ou nantissements	191,6	256,5	64,9
Capitaux propres part du Groupe hors résultat ⁽²⁾	366,8	366,8	0,0
Capital Social	30,3	30,3	0,0
Réserves légales	1,7	1,7	0,0
Autres réserves (primes d'émission et réserves consolidées) ⁽³⁾	334,8	334,8	0,0

(1) Les garanties principalement accordées sont des hypothèques, privilèges des prêteurs de deniers, nantissement de titres et parts sociales de filiales du Groupe.

(2) Ce poste ne tient pas compte des résultats intermédiaires du 1^{er} janvier au 30 avril 2018.

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

ENDETTEMENT FINANCIER NET – Données consolidées en millions d'euros	31 décembre 2017	30 avril 2018	Variation
(A) Trésorerie	70,0	29,6	(40,4)
(B) Equivalents de trésorerie	0,0	0,0	0,0
(C) Titres de placement	0,0	0,0	0,0
(D) Liquidités (A) + (B) + (C)	70,0	29,6	(40,4)
(E) Créances financières à court terme	0,0	0,0	0,0
(F) Dettes bancaires à court terme	0,2	0,0	(0,2)
(G) Part à moins d'un an des dettes à moyen et long terme	4,1	3,2	(0,9)
(H) Autres dettes financières à court terme	0,0	0,0	0,0
(I) Dettes financières à court terme (F) + (G) + (H)	4,2	3,2	(1,1)
(J) Endettement financier net à court terme (I) - (E) - (D)	(65,7)	(26,4)	39,3
(K) Emprunts bancaires à plus d'un an	273,8	337,7	64,0
(L) Obligations émises	62,8	64,1	1,2
(M) Autres emprunts à plus d'1 an	0,0	0,0	0,0
(N) Endettement financier net à moyen et long terme (K) + (L) + (M)	336,6	401,8	65,2
(O) Endettement financier net (J) + (N)	270,9	375,4	104,5

A la date du Prospectus, aucun changement significatif venant affecter le niveau des capitaux propres consolidés et des différents postes d'endettement présentés ci-dessus, n'est intervenu depuis le 30 avril 2018.

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

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

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

Crédit Agricole Corporate and Investment Bank appartient au groupe Crédit Agricole, comme PREDICA qui détient 17,85 % du capital et des droits de vote de Frey à la date du Prospectus.

Il est précisé qu'en application d'un pacte d'actionnaires conclu le 30 avril 2013 et modifié par avenants en date du 15 mai 2014, du 3 juillet 2017 et du 24 novembre 2017 la société PREDICA (représentée par Madame Magali CHESSE) a été désignée en tant que membre du Conseil d'administration Frey sur proposition de PREDICA.

Cardif Assurance Vie, filiale de BNP Paribas, détient 5,48% du capital et des droits de vote de la Société à la date du Prospectus.

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

La société Caruso, qui à la date du Prospectus, ne détient aucune action de la Société, est la société holding des managers de la Société, dont Messieurs François Vuillet-Petite, Sébastien Eymard, et Pascal Barboni, Directeurs généraux délégués de la Société, sont actionnaires.

3.4. Raisons de l'émission et utilisation du produit

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 de 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, compte tenu de la création de valeur des projets en cours de développement, 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 milliards d'euros (en part du groupe), tout en conservant un ratio LTV inférieur à 50%.

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

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

Les actions nouvelles émises dans le cadre de l'augmentation de capital sont des actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société. Elles porteront jouissance au 1^{er} janvier 2018, et ne donneront donc pas droit au dividende d'un montant de 1,00 euro par action relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2017 qui sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires de la Société devant se tenir le 20 juin 2018 et dont le paiement est prévu le 27 juin 2018.

Les actions nouvelles seront admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris à compter du 28 juin 2018. Elles seront immédiatement assimilées aux actions existantes de la Société, déjà négociées sur Euronext Paris et négociables, à compter de cette date, sur la même ligne de cotation que ces actions sous le même code ISIN.

Libellé pour les actions : FREY

Code ISIN : FR0010588079

Mnémonique : FREY

Compartiment : Compartiment B

Secteur d'activité : Investissement Immobilier

Classification ICB : 8630

Code LEI : 969500JTN8BU5BW6UW36

4.2. Droit applicable et tribunaux compétents

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

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

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

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

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

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

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

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

Selon le calendrier indicatif de l'augmentation de capital, il est prévu que les actions nouvelles soient inscrites en compte-titres et négociables le 28 juin 2018.

4.4. Devise d'émission

L'émission des actions nouvelles est réalisée en euro.

4.5. Droits attachés aux actions nouvelles

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Droit de vote

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

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

Franchissements de seuils légaux et statutaires

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

En outre, toute personne, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir, directement ou indirectement, par l'intermédiaire de sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, une fraction du capital ou des droits de vote de la Société égale à 2% ou tout multiple de ce pourcentage devra, en application de l'article 10.3 des statuts de FREY, en informer la Société dans les conditions et selon les modalités précisées aux articles L.233-7 et suivants du Code de commerce.

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

Forme des actions

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

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

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

régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou indirectement (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce), sous la forme nominative, au plus tard le troisième jour ouvré précédant cette assemblée générale.

Droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie

Les actions comportent un droit préférentiel de souscription aux augmentations de capital. Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions en numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital immédiate ou à terme. Lorsque le droit préférentiel de souscription n'est pas détaché d'actions négociables, il est cessible dans les mêmes conditions que l'action elle-même. Dans le cas contraire, ce droit est négociable pendant une durée égale à celle de l'exercice du droit de souscription par les actionnaires mais qui débute avant l'ouverture de celle-ci et s'achève avant sa clôture. Les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription (articles L. 225-132 et L. 228-91 à L. 228-93 du Code de commerce).

Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation

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

Clauses de rachat - clauses de conversion

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

Identification des détenteurs de titres

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

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

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

4.6. Autorisations

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

L'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 23 juin 2017 a décidé, aux termes de sa 21^{ème} résolution, de déléguer sa compétence au Conseil d'administration en vue d'augmenter le capital, dans la limite d'un montant maximal nominal de 20 000 000 euros, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires dans les conditions ci-après :

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

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

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

(a) par voie d'émission, en France ou à l'étranger, en faisant offre au public de titres financiers, en euros, en monnaies étrangères ou en unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies, d'actions ordinaires de la société et/ou de toutes valeurs mobilières de quelque nature que ce soit, émises à titre onéreux ou gratuit régies par les articles L.225-129 et suivants du Code de commerce et L.228-91 et suivants du Code de commerce, donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des

actions ordinaires existantes ou à émettre de la société ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital (une « Filiale »), étant précisé que la souscription des actions et autres valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances ;

(b) et/ou par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes ;

2. décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital immédiate et/ou à terme visées au paragraphe 1^oa) ci-dessus, ne pourra être supérieur à 20 000 000 euros, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à des actions de la société ;

3. décide que le montant total des augmentations de capital résultant de l'incorporation des réserves, primes et bénéfices visées au paragraphe 1^ob) ci-dessus, augmenté du montant nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions et indépendamment du plafond de 20 000 000 euros fixé au paragraphe 2^o), ne pourra être supérieur au montant des comptes de réserves, primes ou bénéfices existant lors de l'augmentation de capital ;

4. décide que le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation, à l'exception de celles réalisées en application du paragraphe 1. (b) ci-dessus, d'une part, et de celles conférées en vertu des 22^{ème}, 23^{ème}, 24^{ème}, 25^{ème}, 26^{ème}, 27^{ème}, 28^{ème} et 29^{ème} résolutions de la présente assemblée, d'autre part, est fixé à 20 000 000 euros étant précisé que sur ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement en supplément, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société ;

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

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

(ii) le Conseil d'administration pourra, conformément à l'article L.225-133 du Code de commerce, attribuer les titres de capital non souscrits à titre irréductible aux actionnaires qui auront souscrit un nombre de titres supérieur à celui auquel ils pouvaient souscrire à titre préférentiel, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et dans la limite de leurs demandes ;

(iii) si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il déterminera, les facultés prévues à l'article L.225-134 du Code de commerce ou certaines d'entre elles seulement, y compris offrir au public tout ou partie des titres financiers non souscrits ;

L'augmentation de capital ne sera pas réalisée si le montant des souscriptions recueillies n'atteint pas au moins les trois quarts de l'augmentation décidée.

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

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

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

– fixer le montant de la ou des émissions qui seront réalisées en vertu de la présente délégation, arrêter notamment le prix d'émission et de souscription des actions ordinaires et/ou valeurs mobilières, les délais, modalités et conditions de souscription, de libération, de délivrance et de jouissance des titres financiers, dans les limites légales ou réglementaires en vigueur ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. *décide que la présente délégation de compétence, qui prive d'effet pour l'avenir à hauteur le cas échéant de la partie non utilisée toute délégation antérieure de même nature et en particulier celle consentie par l'assemblée générale du 10 juin 2015 aux termes de sa 9^{ème} résolution, est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la décision de la présente assemblée. »*

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

En vertu de la délégation de compétence qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 23 juin 2017 (21^{ème} résolution), le Conseil d'administration de la Société, dans sa séance du 4 mai 2018, a décidé (i) à l'unanimité, du principe d'une augmentation de capital social, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un montant global brut maximum (nominal et prime d'émission) de 205.000.000 euros, par émission et admission sur Euronext Paris d'un nombre maximum de 6.833.333 actions nouvelles de 2,50 euros de valeur nominale chacune, émises à prix unitaire de 30,00 euros et (ii) de donner tous pouvoirs au Président Directeur Général aux fins de décider la réalisation de l'augmentation de capital conformément aux modalités susvisées ou d'y surseoir.

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

En vertu de la subdélégation de compétence qui lui a été consentie par le Conseil d'administration du 4 mai 2018 sur usage de la délégation de compétence de l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 23 juin 2017 (21^{ème} résolution), le Président Directeur Général a décidé le 30 mai 2018 de procéder à une augmentation de capital d'un montant nominal de 201 874 950 euros par émission de 6 729 165 actions nouvelles, de 2,50 euros de nominal chacune, avec maintien du droit préférentiel de souscription à raison de 5 actions nouvelles pour 9 actions existantes, à souscrire et à libérer en numéraire pour un prix unitaire de souscription de 30,00 euros, et a déterminé les modalités de l'émission des actions nouvelles telles qu'elles sont décrites dans le Prospectus.

4.7. Date prévue d'émission des actions nouvelles

La date prévue pour l'émission des actions nouvelles est le 28 juin 2018.

4.8. Restrictions à la libre négociabilité des actions nouvelles

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

4.9. Réglementation française en matière d'offres publiques

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

4.9.1. Offre publique obligatoire

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

4.9.2. Offre publique de retrait et retrait obligatoire

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

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

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

4.11. Fiscalité des dividendes reçus par les actionnaires

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

4.11.1. Actionnaires dont la résidence fiscale est située en France

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

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

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

Prélèvement forfaitaire non libératoire

En application de l'article 117 quater du Code général des impôts (le « CGI »), les dividendes versés aux personnes physiques domiciliées en France sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de l'impôt sur le revenu de 12,8% assis sur le montant brut des revenus distribués, sous réserve de certaines exceptions.

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

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

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

Cas particulier: versement dans un ETNC

En application de l'article 119 bis, 2 du CGI, et sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales conclues par la France, les dividendes versés par la Société font l'objet d'une retenue à la source de 75% du montant brut des revenus distribués s'ils sont payés hors de France dans un Etat ou territoire non-coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI (« ETNC »). La retenue à la source au taux de 75% ne trouve toutefois pas à s'appliquer si la Société apporte la preuve que les distributions de ces produits n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, leur localisation dans un ETNC. La liste des ETNC est publiée par arrêté ministériel et mise à jour annuellement.

Prélèvements sociaux

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

- La contribution sociale généralisée (« CSG ») au taux de 9,9% ;
- La contribution pour le remboursement de la dette sociale (« CRDS »), au taux de 0,5% ;
- Le prélèvement social au taux de 4,5% ;
- La contribution additionnelle au prélèvement social au taux de 0,3% ; et
- Le prélèvement de solidarité prévu à l'article L. 136-6 du Code de la sécurité sociale, au taux de 2%.

Ces prélèvements sociaux sont effectués de la même manière que le prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8% précité (aboutissant ainsi à un taux de prélèvement global de 30%).

Impôt sur le revenu

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

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

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

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

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

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

Pour les exercices ouverts du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018, le taux de droit commun de l'IS est égal à 28% dans la limite de 500 k€ de bénéfice imposable par période de douze mois et 33,1/3% au-delà de cette limite, majoré le cas échéant de la contribution sociale de 3,3% qui s'applique au montant de l'IS excédant 763 K€ par période de douze mois (article 235 ter ZC du CGI) et des contributions exceptionnelles des très grandes entreprises (article 1er de la loi n° 2017-1640 du 1er décembre 2017).

En application de l'article 84 de la loi de finances pour 2018 n° 2017-1837 du 30 décembre 2017, le taux de droit commun devrait être réduit de la façon suivante entre 2019 et 2022 :

- pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2019, le taux maximum de l'IS sera ramené à 31% pour la fraction de bénéfices excédant 500 K€.
- pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2020 le taux de 28 % s'appliquera à l'ensemble des entreprises sans considération de bénéfices ou de chiffre d'affaires.

Ce taux sera réduit à 26,5% à compter du 1er janvier 2021 puis à 25% à compter du 1er janvier 2022.

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

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

Cas particulier: versement dans un ETNC

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

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

En vertu de l'article 119 bis, 2, 2° du CGI, les dividendes prélevés sur les produits exonérés de la Société et distribués à des organismes de placement collectif (« OPC ») de droit français relevant de la section 1, des

paragraphes 1, 2, 3, 5 et 6 de la sous-section 2, de la sous-section 3, ou de la sous-section 4 de la section 2 du chapitre IV du titre Ier du livre II du code monétaire et financier sont soumis à une retenue à la source au taux de 15%. Cette retenue à la source n'est pas libératoire de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés et ne donne lieu ni à restitution ni à imputation.

d) Autres actionnaires

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

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

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

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

- (i) 12,8% lorsque le bénéficiaire est une personne physique ;
- (ii) 15% lorsque le bénéficiaire est un organisme sans but lucratif qui a son siège dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales (Islande, Norvège, Liechtenstein) et qui serait imposé, s'il avait son siège en France, dans les conditions prévues au 5 de l'article 206 du CGI telles qu'interprétées par la doctrine administrative (Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts BOI-IS-CHAMP-10-50-10-40-20130325, n° 580 et s.) ; et à
- (iii) 30% dans les autres cas.

Pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2020, l'article 84 I-D de la loi de finances pour 2018 prévoit que pour les bénéficiaires personnes morales, le taux de la retenue à la source sera abaissé de 30% à 28%.

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

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

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

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

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

5. CONDITIONS DE L'OFFRE

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

5.1.1. Conditions de l'offre

L'augmentation du capital de la Société sera réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, à raison de 5 actions nouvelles pour 9 actions existantes d'une valeur nominale de 2,50 euros chacune.

Chaque actionnaire recevra le 1^{er} juin 2018 un droit préférentiel de souscription par action enregistrée comptablement sur son compte-titres à l'issue de la journée comptable du 31 mai 2018, selon le calendrier indicatif. Les droits préférentiels de souscription seront négociables sur Euronext Paris à compter du 1^{er} juin 2018 jusqu'au 14 juin 2018, et exerçables à compter du 5 juin 2018 jusqu'au 18 juin 2018.

9 droits préférentiels de souscription donneront droit de souscrire 5 actions nouvelles de 2,50 euros de valeur nominale chacune.

Les droits préférentiels de souscription non exercés seront caducs de plein droit à la clôture de la période de souscription, soit le 18 juin 2018 à la clôture de la séance de bourse.

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

Les droits des porteurs d'OPIRNANE émises par la Société (voir page 86 du Document de Référence) et des titulaires d'actions gratuites (voir pages 88 et 89 du Document de Référence) seront préservés conformément aux dispositions légales et réglementaires et aux stipulations de leurs modalités ou plans respectifs.

5.1.2. Montant de l'émission

Le montant brut total de l'émission, prime d'émission incluse, s'élève à 201.874.950,00 euros (dont 16.822.912,50 euros de nominal et 185.052.037,50 euros de prime d'émission) correspondant au produit du nombre d'actions nouvelles à émettre, soit 6.729.165 actions nouvelles, multiplié par le prix de souscription d'une action nouvelle, soit 30,00 euros (constitué de 2,50 euros de nominal et 27,50 euros de prime d'émission).

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-134 du Code de commerce et aux termes de la 21^{ème} résolution approuvée par l'Assemblée générale du 23 juin 2017 et de la décision du Conseil d'administration en date du 4 mai 2018, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration ou le Président Directeur Général, agissant sur délégation du Conseil d'administration pourra utiliser, alternativement ou cumulativement, dans des proportions qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après : (i) limiter le montant de l'augmentation de capital au montant des souscriptions recueillies sous la condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'émission décidée ; (ii) répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits ; (iii) ou offrir au public tout ou partie des titres émis non souscrits.

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

5.1.3. Période et procédure de souscription

a) Période de souscription

La période de souscription des actions nouvelles, par exercice des droits préférentiels de souscription, sera ouverte du 5 juin 2018 au 18 juin 2018 inclus.

b) Période de négociation des droits préférentiels de souscription

La période de négociation des droits préférentiels de souscription sera ouverte du 1^{er} juin 2018 au 14 juin 2018 inclus.

c) Droit préférentiel de souscription

Souscription à titre irréductible

La souscription des actions nouvelles sera réservée, par préférence :

- aux porteurs d'actions existantes enregistrées comptablement sur leur compte-titres à l'issue de la journée comptable du 31 mai 2018 qui se verront attribuer des droits préférentiels de souscription le 1^{er} juin 2018 ; et
- aux cessionnaires des droits préférentiels de souscription.

Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre irréductible à raison de 5 actions nouvelles pour 9 actions existantes possédées. 9 droits préférentiels de souscription permettront de souscrire 5 actions nouvelles au prix de 30,00 euros par action, sans qu'il soit tenu compte des fractions.

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

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

Souscription à titre réductible

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

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

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

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

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

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

Sur la base du cours de clôture de l'action FREY au 29 mai 2018 de 29,40 euros, soit 28,40 euros retraité du dividende (étant rappelé que les actions porteront jouissance à compter du 1^{er} janvier 2018 et ne donneront donc pas droit au dividende de 1 euro par action qui sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires de la Société devant se tenir le 20 juin 2018 et dont la mise en paiement est prévue le 27 juin 2018) :

- Le prix d'émission des actions nouvelles de 30,00 euros fait apparaître une prime de 5,63% par rapport au cours de bourse retraité du dividende,
- La valeur théorique du droit préférentiel de souscription est considérée comme nulle,
- La valeur théorique de l'action ex-droit serait donc inchangée par rapport à la valeur de l'action avant détachement du droit préférentiel de souscription.

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

d) Procédure d'exercice du droit préférentiel de souscription

Les droits préférentiels de souscription seront détachés le 1^{er} juin 2018 et négociables sur Euronext Paris jusqu'à la clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, soit jusqu'au 14 juin 2018 inclus, sous le code ISIN FR0013340783, dans les mêmes conditions que les Actions.

Pour exercer leurs droits préférentiels de souscription, les titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier habilité à tout moment entre le 5 juin 2018 et le 18 juin 2018 inclus et payer le prix de souscription correspondant (voir paragraphe 5.1.8 ci-après).

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

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

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

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

En application de l'article L. 225-206 du Code de commerce, la Société ne peut souscrire à ses propres actions.

Les droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues de la Société seront cédés sur le marché avant la fin de la période de négociation des droits préférentiels de souscription dans les conditions de l'article L. 225-210 du Code de commerce. Il est précisé à titre indicatif que le Société détient, au 30 avril 2018, 10.665 actions propres, soit environ 0,09% du capital social à cette date.

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

30 mai 2018	Visa de l'AMF sur le Prospectus.
30 mai 2018	Signature du contrat de direction
30 mai 2018	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société décrivant les principales caractéristiques de l'augmentation de capital et les modalités de mise à disposition du Prospectus.
31 mai 2018	Diffusion par Euronext de l'avis d'émission relatif à l'augmentation de capital et annonçant la cotation des droits préférentiels de souscription.
1er juin 2018	Publication au Bulletin des annonces légales obligatoires de l'avis relatif à l'information des titulaires d'OPIRNANE sur les termes de l'opération.
1er juin 2018	Détachement des droits préférentiels de souscription Ouverture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris.
5 juin 2018	Ouverture de la période de souscription de l'augmentation de capital.
14 juin 2018	Clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription
18 juin 2018	Clôture de la période de souscription de l'augmentation de capital.
26 juin 2018	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions. Diffusion par Euronext de l'avis d'admission des actions nouvelles indiquant le montant définitif de l'augmentation de capital et indiquant le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible.
28 juin 2018	Emission des actions nouvelles Règlement-livraison de l'augmentation de capital. Admission des actions nouvelles aux négociations sur Euronext Paris.

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

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

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

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

5.1.5. **Réduction de la souscription**

L'émission est réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription. Les actionnaires ou cessionnaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre irréductible à raison de 5 actions nouvelles pour 9 actions existantes (voir paragraphe 5.1.3) sans que leurs ordres puissent être réduits.

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

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

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

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et à titre réductible, le minimum de souscription est de 5 actions nouvelles nécessitant l'exercice de 9 droits préférentiels de souscription, il n'y a pas de maximum de souscription (voir paragraphe 5.1.3).

5.1.7. Révocation des ordres de souscription

Les ordres de souscription sont irrévocables.

5.1.8. Versement des fonds et modalités de délivrance des actions

Les souscriptions des actions et les versements des fonds par les souscripteurs, dont les actions sont inscrites sous la forme nominative administrée ou au porteur, seront reçus jusqu'au 18 juin 2018 inclus auprès de leur intermédiaire habilité agissant en leur nom et pour leur compte.

Les souscriptions et versements des souscripteurs dont les actions sont inscrites sous la forme nominative pure seront reçus sans frais jusqu'au 18 juin 2018 inclus auprès de Société Générale Securities Services, 32, rue du champ de tir, 44312 Nantes.

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

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

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

La date de livraison prévue des actions nouvelles est le 28 juin 2018.

5.1.9. Publication des résultats de l'offre

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

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

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

Voir paragraphe 5.1.3 ci-dessus.

5.2. Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières

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

Catégorie d'investisseurs potentiels

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

Pays dans lesquels l'offre sera ouverte

L'offre sera ouverte au public uniquement en France.

Restrictions applicables à l'offre

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

réglementation spécifique. Les personnes en possession du Prospectus doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y conformer. Les intermédiaires habilités ne pourront accepter aucune souscription aux actions nouvelles ni aucun exercice de droits préférentiels de souscription émanant de clients ayant une adresse située dans un pays ayant instauré de telles restrictions et les ordres correspondants seront réputés être nuls et nonavenus.

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

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

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

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

S'agissant des États membres de l'Espace Économique Européen, autres que la France, ayant transposé la Directive Prospectus (un « **État Membre** »), aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public d'actions nouvelles ou de droits préférentiels de souscription rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans l'un ou l'autre de ces États Membres. Par conséquent, les actions de la Société et/ou les droits préférentiels de souscription peuvent être offerts dans ces États uniquement :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Restrictions complémentaires concernant le Royaume-Uni

Le Prospectus n'a pas été approuvé par un conseiller financier autorisé conformément aux dispositions de la Section 21 du *Financial Services and Markets Act 2000* (« FSMA »), il n'est pas un document approuvé par les dispositions de la Section 87 (et suiv.) du FSMA et aucun dépôt au Royaume-Uni n'a été effectué en ce qui concerne ce document.

Le Prospectus ne contient pas ou ne constitue pas une invitation ou une incitation à investir au Royaume-Uni.

Le Prospectus est destiné exclusivement aux personnes qui (1) sont situées en dehors du Royaume-Uni, (2) ont une expérience professionnelle en matière d'investissements (« *investment professionals* ») et sont visées à l'article 19(5) du *Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005*, tel que modifié (l'« Ordre ») ou (3) sont des « *high net worth entities* » ou toutes autres personnes, entrant dans le champ d'application de l'article 49(2)(a) à (d) de l'Ordre ou (4) sont des personnes auxquelles une invitation ou une incitation à s'engager dans une activité d'investissement (au sens de l'article 21 du FSMA) auxquelles le Prospectus peut être légalement communiqué (ci-après dénommées ensemble les « Personnes Qualifiées »).

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

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

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

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

Intentions de Firmament Participations

La société Firmament Participation, qui détient 36,81% du capital social de la Société à la date du Prospectus, s'est engagée de manière irrévocable et inconditionnelle à :

- céder à Caruso, 31.500 droits préférentiels de souscription, pour un prix global de 0,01 euro ;
- céder à la société IDPE 179.991 droits préférentiels de souscription, pour un prix global de 0,01 euro ;
- céder à Cardif Assurance Vie 1.498.549 droits préférentiels de souscription, pour un prix global de 0,01 euro ; et
- souscrire, à titre irréductible, à hauteur d'un montant global (prime d'émission incluse) de 45.000.000,00 euros (soit un nombre total de 1.500.000 actions nouvelles) par exercice de 2.700.000 droits préférentiels de souscription.

Intentions de Foncière AG Real Estate

La société Foncière AG Real Estate, qui détient 17,85% du capital social à la date du Prospectus, s'est engagée de manière irrévocable et inconditionnelle à :

- céder à la société Sogecap 1.498.549 droits préférentiels de souscription, pour un prix global de 0,01 euro; et
- souscrire, à titre irréductible, à hauteur d'un montant global (prime d'émission incluse) de 6.999.900,00 euros (soit un nombre total de 233.330 actions nouvelles) par exercice de 420.000 droits préférentiels de souscription.

Intentions de Predica

La société Predica, qui détient 17,85% du capital social de la Société à la date du Prospectus, s'est engagée de manière irrévocable et inconditionnelle à souscrire, à titre irréductible, à hauteur d'un montant global (prime d'émission incluse) de 36.040.950,00 euros (soit un nombre total de 1.201.365 actions nouvelles) par exercice de 2.162.457 droits préférentiels de souscription.

Par ailleurs, dans l'hypothèse seulement où à l'issue de la période de souscription, soit à titre indicatif le 18 juin 2018, les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'auraient pas absorbé la totalité de l'augmentation de capital, Predica s'engage à souscrire, un nombre d'actions nouvelles représentant 1/3 des actions, ne faisant pas l'objet d'un engagement de souscription, non souscrites pendant la période de souscription, soit jusqu'à un maximum de 424.749 actions nouvelles pour un montant de 12.742.470,00 euros.

Intentions de Sogecap

La société Sogecap, qui détient 5,48% du capital social à la date du Prospectus, s'est engagée de manière irrévocable et inconditionnelle à :

- acquérir auprès de Foncière AG Real Estate 1.498.549 droits préférentiels de souscription pour un prix global de 0,01 euro ; et
- souscrire, à titre irréductible, à hauteur d'un montant global (prime d'émission incluse) de 36.040.950 euros (soit un nombre total de 1.201.365 actions nouvelles) par exercice de 2.162.457 droits préférentiels de souscription.

Par ailleurs, dans l'hypothèse seulement où à l'issue de la période de souscription, soit à titre indicatif le 18 juin 2018, les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'auraient pas absorbé la totalité de l'augmentation de capital, Sogecap s'engage à souscrire, un nombre d'actions nouvelles représentant 1/3 des actions, ne faisant pas l'objet d'un engagement de souscription, non souscrites pendant la période de souscription, soit jusqu'à un maximum de 424.749 actions nouvelles pour un montant de 12.742.470,00 euros.

Intentions de Cardif Assurance Vie

La société Cardif Assurance Vie, qui détient 5,48% du capital social à la date du Prospectus, s'est engagée de manière irrévocable et inconditionnelle à :

- acquérir auprès de Firmament Participations 1.498.549 droits préférentiels de souscription pour un prix global de 0,01 euro ; et
- souscrire, à titre irréductible, à hauteur d'un montant global (prime d'émission incluse) de 36.040.950 euros (soit un nombre total de 1.201.365 actions nouvelles) par exercice de 2.162.457 droits préférentiels de souscription.

Par ailleurs, dans l'hypothèse seulement où à l'issue de la période de souscription, soit à titre indicatif le 18 juin 2018, les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'auraient pas absorbé la totalité de l'augmentation de capital, Cardif Assurance Vie s'engage à souscrire, un nombre d'actions nouvelles représentant 1/3 des actions, ne faisant pas l'objet d'un engagement de souscription, non souscrites pendant la période de souscription, soit jusqu'à un maximum de 424.749 actions nouvelles pour un montant de 12.742.470,00 euros.

Intentions des autres actionnaires

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

Autres intentions de souscription

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

- acquérir auprès de la société Firmament Participations, un total de 31.500 droits préférentiels de souscription pour un prix global de 0,01 euro ; et
- souscrire, dès le premier jour de la période de souscription, à titre irréductible, à hauteur d'un montant global (prime d'émission incluse) de 525.000,00 euros (soit un nombre total de 17.500 actions nouvelles) par exercice de 31.500 droits préférentiels de souscription acquis auprès de Firmament Participations conformément à ce qui est indiqué ci-dessus.

La société par actions simplifiée Caruso (RCS Reims 831 490 966) est la société holding des managers de la Société, dont Messieurs François Vuillet Petite, Sébastien Eymard et Pascal Barboni, Directeurs généraux délégués de la Société, sont actionnaires.

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

- acquérir auprès de la société Firmament Participations, un total de 179.991 droits préférentiels de souscription pour un prix global de 0,01 euro ; et
- souscrire, dès le premier jour de la période de souscription, à titre irréductible, à hauteur d'un montant global (prime d'émission incluse) de 2.999.850,00 euros (soit un nombre total de 99.995 actions nouvelles) par exercice des 179.991 droits préférentiels de souscription acquis auprès de Firmament Participations conformément à ce qui est indiqué ci-dessus.

La société anonyme Importation et Distribution de Produit Exotiques (IDPE) (RCS Paris 307 330 704) est contrôlée par la famille Lemarchand, propriétaire du groupe Nature et Découvertes.

Tableau récapitulatif des opérations sur DPS

	Nombre de DPS détachés des actions existantes	Nombre de DPS achetés	Nombre de DPS cédés	Nombre de DPS exercés conformément aux engagements de souscription à titre irréductible
ACTIONNAIRES				
FIRMAMENT PARTICIPATIONS	4 458 779	-	1 710 040	2 700 000
PREDICA	2 162 463	-	-	2 162 463
FONCIERE AG REAL ESTATE	2 162 463	-	1 498 549	420 000
CARDIF ASSURANCE VIE	663 908	1 498 549	-	2 162 457
SOGECAP	663 908	1 498 549	-	2 162 457
NOUVEAUX INVESTISSEURS				
CARUSO	-	31 500	-	31 500
IDPE	-	179 991	-	179 991

Tableau récapitulatif des engagements de souscription

	% des engagements de souscription, à titre irréductible, par rapport au montant maximum de l'émission	% maximum des engagements de souscription donnés à titre de garantie par rapport au montant maximum de l'émission	Total
ACTIONNAIRES			
FIRMAMENT PARTICIPATIONS	22,29%	-	22,29%
PREDICA	17,85%	6,31%	24,17%
FONCIERE AG REAL ESTATE	3,47%	-	3,47%
CARDIF ASSURANCE VIE	17,85%	6,31%	24,17%
SOGECAP	17,85%	6,31%	24,17%
NOUVEAUX INVESTISSEURS			
CARUSO	0,26%	-	0,26%
IDPE	1,49%	-	1,49%
TOTAL	81,06%	18,94%	100%

5.2.3. Information pré-allocation

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et réductible, les titulaires de droits préférentiels de souscription ainsi que les cessionnaires de ces droits, qui les auront exercés dans les conditions décrites au paragraphe 5.1.3.b), sont assurés (sous réserve du paragraphe 5.4.3), de souscrire, sans possibilité de réduction, 5 actions nouvelles de 2,50 euros de valeur nominale chacune, au prix unitaire de 30,00 euros, par lot de 9 droits préférentiels de souscription exercés.

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

5.2.4. Notification aux souscripteurs

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

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

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

5.2.5. Surallocation et rallonge

Non applicable.

5.3. Prix de souscription

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

Le prix de souscription définitif des actions nouvelles a été établi par le Conseil d'administration de la Société du 4 mai 2018. Ce prix a été établi en référence à l'ANR triple net au 31 décembre 2017 ex dividende et affiche une prime de 2% sur cet agrégat de référence.

Lors de la souscription, le prix de 30,00 euros par action souscrite, représentant la totalité du nominal et de la prime d'émission, devra être intégralement libéré par versement en espèces. Les souscriptions qui n'auront pas été intégralement libérées seront annulées de plein droit sans qu'il soit besoin de mise en demeure.

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

5.4. Placement et prise ferme

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

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

BNP PARIBAS
16, boulevard des Italiens
75009 Paris
France

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

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

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

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

5.4.3. Garantie

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

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

5.4.4. Engagement d'abstention de la Société

Aux termes du contrat de direction en date du 30 mai 2018, la Société s'est engagée à l'égard des Chefs de File et Teneurs de Livre Associés à ne pas (i) annoncer, ni procéder, ni s'engager à procéder à une quelconque émission, offre, cession ou promesse de cession, nantissement, directs ou indirects, ni à disposer d'une quelconque autre manière d'actions de la Société ou d'autres titres donnant droit ou pouvant donner droit, immédiatement ou à terme, à une quotité de son capital, ni à conclure aucune autre opération ayant un effet économique équivalent, (ii) procéder ou s'engager à procéder à des opérations optionnelles ou de couverture ayant pour vocation ou pour effet probable de résulter en un transfert d'actions de la Société ou d'autres titres donnant droit ou pouvant donner droit, immédiatement ou à terme, à une quotité de son capital, ni à aucune autre opération ayant un effet économique équivalent, (iii) consentir des options de souscription ou d'achat d'actions de la Société, ou (iv) permettre qu'une quelconque filiale du Groupe procède à une émission, offre ou cession, directes ou indirectes, d'actions de l'Emetteur ou d'autres titres donnant accès ou pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital de la Société, à compter de la date du visa de l'AMF sur le Prospectus et pendant une période de 180 jours calendaires à compter de la date du règlement livraison des actions nouvelles sans l'accord préalable écrit des Chefs de File et Teneurs de Livre Associés.

Cet engagement est consenti sous réserve des exceptions suivantes :

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

5.4.5. Engagements de conservation d'actionnaires existants (Firmament Participations, Foncière AG Real Estate, Predica, Cardif Assurance Vie et Sogecap), Caruso et IDPE

Les principaux actionnaires de la Société et les nouveaux investisseurs se sont notamment engagés envers les Chefs de File et Teneurs de Livre Associés, sous réserve de certaines exceptions usuelles, à ne pas (i) offrir, céder, consentir de promesse de cession, le cas échéant, émettre ou autrement transférer, directement ou indirectement, toute action de la Société ou obligation et tout titre financier donnant droit par conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, immédiatement ou à terme, à l'attribution de titres représentant une quotité du capital de la Société (les « **Titres de Capital** »), (ii) procéder à des opérations optionnelles ou de couverture ayant pour vocation ou pour effet probable de résulter en un transfert de Titres de Capital, ou procéder à une opération ayant un effet économique équivalent, (iii) divulguer publiquement toute intention d'effectuer une telle émission, offre, vente, ou transfert, (iv) consentir de nantissement, droit, gage, privilège ou autre sûreté de quelque nature que ce soit sur un quelconque des Titres de Capital, ou (v) s'engager à réaliser l'une quelconque des opérations décrites aux paragraphes (i) à (iii) ci-dessus, à compter de la date du visa de l'AMF sur le Prospectus et pendant une période de 90 jours calendaires à compter de la date du règlement livraison des actions nouvelles sans l'accord préalable écrit des Chefs de File et Teneurs de Livre Associés.

5.4.6. Date de signature du contrat de garantie

Non applicable.

6. ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION

6.1. Admission aux négociations

Les droits préférentiels de souscription seront détachés le 1^{er} juin 2018 et négociés sur le marché réglementé d'Euronext Paris jusqu'à la clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, soit jusqu'au 14 juin 2018 inclus, sous le code ISIN FR0013340783.

En conséquence, les actions existantes seront négociées ex-droit à compter du 1^{er} juin 2018.

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

Elles seront admises aux négociations sur ce marché à compter du 28 juin 2018. Elles seront immédiatement assimilées aux actions existantes de la Société et seront négociées sur la même ligne de cotation (code ISIN FR0010588079).

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

6.2. Place de cotation

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

6.3. Offres simultanées d'actions de la Société

Non applicable.

6.4. Contrat de liquidité

La Société a conclu le 3 mars 2017 un contrat de liquidité avec Kepler Cheuvreux (voir page 86 du Document de Référence). Ce contrat est conforme à la charte de déontologie de l'Association française des marchés financiers (AMAFI) et approuvée par l'Autorité des marchés financiers le 21 mars 2011.

6.5. Stabilisation - Interventions sur le marché

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

7. DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE

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

8. DÉPENSES LIÉES À L'ÉMISSION

Produits et charges relatifs à l'augmentation de capital

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

À titre indicatif, le produit brut et l'estimation du produit net de l'émission, seraient les suivants en cas de souscription à 100% de l'émission :

- Produit brut : environ 201,9 millions d'euros ;
- Rémunération des intermédiaires financiers et frais juridiques et administratifs : environ 1 million d'euros ;
- Produit net estimé : environ 200,9 millions d'euros.

9. DILUTION

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

A titre indicatif, l'incidence de l'émission des actions nouvelles sur la quote-part des capitaux propres consolidés par action (calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés au 30/04/2018 – hors résultat de la période du 01/01/2018 au 30/04/2018– et du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 30/04/2018 après déduction des actions auto-détenues) serait la suivante :

<i>Quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe par action (en euros)</i>	<i>Base non diluée</i>	<i>Base diluée ⁽¹⁾</i>
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	30,31 €	28,85 €
Après émission de 6.729.165 actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital, en cas de réalisation à 100%	30,15 €	29,18 €

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

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

A titre indicatif, l'incidence de l'émission sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à celle-ci (calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 30/04/2018) est la suivante :

<i>Participation de l'actionnaire (en %)</i>	<i>Base non diluée</i>	<i>Base diluée ⁽¹⁾</i>
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	1,00%	0,88%
Après émission de 6.729.165 actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital, en cas de réalisation à 100%	0,64%	0,59%

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

9.3. Incidence sur la répartition du capital de la Société

Répartition du capital avant l'émission d'actions nouvelles

Au 30/04/2018, et sur la base des informations portées à la connaissance de la Société, la répartition de l'actionnariat de la Société est la suivante :

Actionnaire	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% droit de vote⁽¹⁾
Firmament Participations	4 458 779	36,81%	4 458 779	36,84%
Foncière AG Real Estate	2 162 463	17,85%	2 162 463	17,87%
Predica	2 162 463	17,85%	2 162 463	17,87%
EFFI Invest II	1 130 460	9,33%	1 130 460	9,34%
Cardif	663 908	5,48%	663 908	5,49%
Sogécap	663 908	5,48%	663 908	5,49%
Mandataires sociaux	4 974	0,04%	4 974	0,04%
Auto-détention	10 665	0,09%	-	N/A
Public	854 880	7,06%	854 880	7,06%
- <i>titres au porteur</i>	845 546	6,98%	845 546	6,98%
- <i>titres au nominatif</i>	9 334	0,08%	9 334	0,08%
Total	12 112 500	100,00%	12 101 835	100,00%

(1) Les pourcentages de droits de vote exprimés dans ce tableau sont calculés en tenant compte des actions auto-détenues par la Société qui sont privées de droits de vote en application des dispositions de l'article L.225-210 du Code de commerce.

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

Le tableau ci-dessous présente, à la connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de votes de la Société à l'issue de l'augmentation de capital dans le cas où la totalité des 6.729.165 actions nouvelles serait souscrite en exécution des seuls engagements de souscription, à titre irréductible, décrits au paragraphe 5.2.2 ci-dessus :

Actionnaire	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% droit de vote ⁽¹⁾
Firmament Participations	5 958 779	31,63%	5 958 779	31,64%
Foncière AG Real Estate	2 395 793	12,72%	2 395 793	12,72%
Predica	3 363 828	17,85%	3 363 828	17,86%
EFFI Invest II	1 758 490	9,33%	1 758 490	9,34%
Cardif	1 865 273	9,90%	1 865 273	9,91%
Sogecap	1 865 273	9,90%	1 865 273	9,91%
Mandataires sociaux	4 974	0,03%	4 974	0,03%
Caruso	17 500	0,09%	17 500	0,09%
IDPE	99 995	0,53%	99 995	0,53%
Auto-détention	10 665	0,06%	-	0,00%
Public	1 501 095	7,97%	1 501 095	7,97%
Total	18 841 665	100,00%	18 831 000	100,00%

(1) Les pourcentages de droits de vote exprimés dans ce tableau sont calculés en tenant compte des actions auto-détenues par la Société qui sont privées de droits de vote en application des dispositions de l'article L.225-210 du Code de commerce.

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

Le tableau ci-dessous présente, à la connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de votes de la Société à l'issue de l'augmentation de capital dans le cas où la totalité des 6.729.165 actions nouvelles serait souscrite en exécution des engagements de souscription, à titre irréductible, et des engagements de souscription donnés à titre de garantie décrits au paragraphe 5.2.2 ci-dessus et où aucune autre personne ou entité ne souscrirait à l'augmentation de capital :

Actionnaire	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% droit de vote ⁽¹⁾
Firmament Participations	5 958 779	31,63%	5 958 779	31,64%
Foncière AG Real Estate	2 395 793	12,72%	2 395 793	12,72%
Predica	3 788 577	20,11%	3 788 577	20,12%
EFFI Invest II	1 130 460	6,00%	1 130 460	6,00%
Cardif	2 290 021	12,15%	2 290 021	12,16%
Sogecap	2 290 021	12,15%	2 290 021	12,16%
Mandataires sociaux	4 974	0,03%	4 974	0,03%
Caruso	17 500	0,09%	17 500	0,09%
IDPE	99 995	0,53%	99 995	0,53%
Auto-détention	10 665	0,06%	-	0,00%
Public	854 880	4,54%	854 880	4,54%
Total	18 841 665	100,00%	18 831 000	100,00%

(1) Les pourcentages de droits de vote exprimés dans ce tableau sont calculés en tenant compte des actions auto-détenues par la Société qui sont privées de droits de vote en application des dispositions de l'article L.225-210 du Code de commerce.

En fonction de la répartition du capital et des droits de vote à l'issue de l'augmentation de capital, Cardif et Sogecap pourraient franchir le seuil de 10% du capital et des droits de vote de la Société. Par conséquent, ils pourraient ne plus être qualifiés d'administrateurs indépendants au sens du Code Middlenext (*i.e.* l'administrateur indépendant ne peut pas être un actionnaire de référence ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif).

Dans ce cadre, lors de sa réunion du 4 mai 2018, le Conseil d'administration a pris acte que le nombre et l'identité des administrateurs indépendants pourraient être revus selon les principes de sélection et de nomination de la Société, et ce pour continuer à respecter les recommandations du code Middlenext.

10. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

10.1. Conseillers ayant un lien avec l'offre

Non applicable.

10.2. Responsables du contrôle des comptes

10.2.1. Commissaires aux comptes titulaires

GRANT THORNTON, représentée par Monsieur Christian BANDE

29, rue du Pont 92200 Neuilly-sur-Seine

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

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

FCN, représenté par Monsieur Jean-Michel FRANÇOIS

45, rue des Moissons 51100 REIMS

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

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

10.2.2. Commissaires aux comptes suppléants

IGEC, représentée par Monsieur Pascal LECLERC

22, rue Garnier 92200 Neuilly-sur-Seine

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

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

FCF, représentée par Madame Nathalie DROUARD

45, rue des Moissons 51100 REIMS

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

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

10.3. Rapport d'expert

Non applicable.

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

Non applicable.

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

L'information concernant la Société figure dans le Document de Référence, disponible sans frais au siège social de la Société, sur le site Internet de la Société (www.frey.fr) ainsi que sur le site internet de l'AMF (www.amf-france.org).

Les informations ci-après complètent et/ou rectifient le Document de Référence.

10.5.1. Communiqué de presse en date du 10 avril 2018

2008-2018 : 10 ans de cotation en Bourse marqués par un ANR multiplié par 4

Le 2 avril 2008 avait lieu la première cotation en bourse de FREY sur Euronext Paris. A l'occasion du 10^{ème} anniversaire de cet événement marquant pour le Groupe, Antoine FREY, son Président Directeur général déclare : « Ces 10 années ont été marquées par une croissance ininterrompue de nos indicateurs financiers et opérationnels conduisant aux excellents résultats enregistrés en 2017. Pour la décennie à venir, FREY poursuivra sa stratégie de développement de centres commerciaux de plein air, et confirmera cette tendance de fond unique sur le marché, portée notamment par son important portefeuille de projets sécurisés ».

10 ans d'innovation : FREY métamorphose les entrées de ville

De Greencenter® à Shopping Promenade®



Shopping Promenade Cœur Picardie (Amiens)

En 2008, FREY livrait son premier Greencenter®, Clos du Chêne, à Marne la Vallée. Ce concept de parc commercial environnemental proposait des espaces de shopping respectueux de l'environnement (bâtiments peu énergivores, valorisation des eaux de pluie, optimisation des déchets...) et des consommateurs (mail paysagé, aires de jeux pour enfants, parking en dehors de l'espace commercial...). Depuis la foncière a été largement reconnue pour cette innovation qui a participé à la première révolution des parcs commerciaux de périphérie. FREY a ainsi reçu :

- la première certification HQE pour un retail park en France à Soissons (Parc des Moulins) en 2010,
- la première certification HQE Aménagement pour la requalification de l'Aire des Moissons (Saint-Parres-aux-Tertres près de Troyes), la première opération de renouvellement urbain et commercial d'une entrée de ville en 2013.

En 2017, FREY révolutionne à nouveau le modèle du centre commercial de plein air en ouvrant à Amiens en octobre son premier Shopping Promenade®. Les performances enregistrées depuis, en termes de fréquentation et d'activité pour les commerçants, confirment que cette nouvelle philosophie de commerce est en phase avec les aspirations des consommateurs, des enseignes et des collectivités :

- **un cadre valorisant**, proposant une balade commerciale à ciel ouvert dans un environnement urbain (rue piétonne) et paysagé,
- **une offre plurielle** créant une destination de shopping incontournable, un mix-merchandising mêlant les grands univers du retail, de la restauration et du loisir,
- **et une véritable expérience augmentée**, grâce à un parcours client surprenant et vivant, créateur de liens et d'émotions positives et proposant des animations permanentes.

Parmi les Shopping Promenade® en développement, FREY mène deux projets de grande envergure à Strasbourg et à Montpellier :

- A Strasbourg, le Groupe opère en tant qu'aménageur et développeur-investisseur **le plus grand projet français de renouvellement urbain et commercial d'entrée de ville**. Le programme développera

100.000 m² de commerces, 40.000 m² de logements et 11.000 m² d'activités tertiaires (bureaux, services, logistique...).

- A Montpellier, Ode à la Mer est le parfait exemple d'un **grand projet urbain mixant les usages et les destinations**. Ce nouveau quartier à part entière, véritable morceau de ville dense et pluriel, regroupera 70.000 m² de commerce, 24 cafés et restaurants, 15.000 m² de loisirs, 15.000 m² de bureaux ainsi qu'un hôtel.

10 ans de croissance : un *business model* efficace

D'un promoteur à une foncière de croissance

Il y a 10 ans, FREY (société fondée en 1983) était un promoteur de commerces de périphérie réputé, qu'**Antoine Frey décidait de transformer en une foncière de développement incontournable sur son marché**. Le Groupe disposait alors d'un *track record* solide et d'un portefeuille de projets en développement de 360 M€, mais ne détenait encore aucun centre commercial de plein air en patrimoine.

10 ans plus tard, le groupe FREY a atteint, voire dépassé ses objectifs (chiffres au 31.12.17):

- Le patrimoine économique⁽¹⁾ atteint **593 M€**,
- Le Groupe riche de **81 collaborateurs** (contre 28 en 2008), gère les deux plus grands projets de renouvellement urbain et commercial à Strasbourg et Montpellier,
- L'ANR de continuation⁽²⁾ par action a été **multiplié par 4**, à 32,60 €,
- Le pipeline de projets a été **multiplié par 2,5**, et atteint 915 M€,
- Enfin, la capitalisation boursière a été **multipliée par 3,2** à 317 M€.
-

Pour les dix prochaines années, la feuille de route est claire : FREY se fixe pour objectifs de maintenir un rythme de croissance soutenu et une rentabilité solide, **pour devenir le leader des centres commerciaux de plein air à l'échelle européenne**, mais également - au travers notamment de son projet Ode à la Mer - l'un des spécialistes français des grands projets urbains mixtes.

Retrouvez le détail de ces opérations sur frey.fr

⁽¹⁾ *Le patrimoine économique comprend les actifs en exploitation détenus par FREY à 100%, ainsi que les actifs en exploitation co-détenus à hauteur de leur quote-part de détention.*

⁽²⁾ *Droits inclus.*

10.5.2. Communiqué de presse en date du 19 avril 2018

FREY confirme sa stratégie d'expansion à l'international avec l'acquisition du centre commercial de plein air Parc Vallès à Barcelone

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 Pradera, du centre commercial espagnol Parc Vallès, pour un montant de 82,5 millions d'euros.

A cette occasion, Antoine FREY, Président directeur général, déclare: « *Cette acquisition marque la reprise de notre développement en Europe. Nous sommes heureux de commencer par l'Espagne, pays où nous avons développé plusieurs actifs dans les années 2000 et où les fondamentaux économiques sont à nouveau porteurs. Parc Vallès, situé à Barcelone, est un actif de grande qualité dont le positionnement shopping et loisirs attire plus de 10 millions de visiteurs chaque année* ».



Situé au nord-ouest de Barcelone, à Terrassa, Parc Vallès est un centre commercial de plein air disposant de solides fondamentaux :

- une zone de chalandise exceptionnelle de 690 000 habitants à moins de 15 minutes, centrée sur Terrassa, la 4ème ville de Catalogne,
- une offre shopping et loisirs attractive et complète, développée sur 42 000 m² de surfaces commerciales proposant aux visiteurs de nombreuses enseignes locales et internationales parmi lesquelles Mango, Nike, Maisons du Monde, MediaMarkt, Burger King, un supermarché Mercadona et un cinéma de 16 salles parmi les plus grands d'Espagne, enregistrant environ 900 000 entrées par an,
- un revenu locatif annuel net de 5.3 millions d'euros, un taux d'occupation de 98% et un flux de plus de 10 millions de visiteurs chaque année.

Ouvert en 1998 et rénové en 2015, il présente de nombreux points communs avec l'esprit et l'esthétique des Shopping Promenade de FREY. Le Groupe prévoit d'y réaliser des investissements additionnels pour poursuivre le travail de création de valeur.

L'acquisition a été financée sur les ressources propres de la société.

L'opération a été réalisée avec KPMG, Squire Patton Boggs et Gleeds pour FREY.

Plus d'informations sur Parc Vallès : <http://parcvalles.com/es>

10.6. Equivalence d'information

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