



Société anonyme au capital de 47.104.162,50 €
Siège social : 1 rue René Cassin – 51430 BEZANNES
398 248 591 R.C.S. REIMS

NOTE D'OPÉRATION

Mise à la disposition du public à l'occasion de l'émission et de l'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris (« **Euronext Paris** ») d'actions nouvelles, à souscrire en numéraire, dans le cadre d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un montant brut, prime d'émission incluse, de 161 499 960 euros, par émission de 5 383 332 actions nouvelles, au prix unitaire de 30,00 euros à raison de 2 actions nouvelles pour 7 actions existantes.

Période de négociation des droits préférentiels de souscription du 14 novembre au 25 novembre 2019 inclus

Période de souscription du 18 novembre au 27 novembre 2019 inclus



Visa de l'Autorité des marchés financiers

Ce prospectus est composé d'une note d'opération, d'un résumé et du document d'enregistrement universel déposé le 12 novembre 2019.

Ce prospectus a été approuvé le 12 novembre 2019 sous le numéro 19-515 par l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente pour l'application des dispositions du règlement (UE) n°2017/1129. L'AMF approuve ce prospectus après avoir vérifié que les informations qu'il contient sont complètes, cohérentes et compréhensibles.

Cette approbation n'est pas un avis favorable sur l'émetteur et la qualité des titres financiers faisant l'objet du prospectus. Les investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation quant à l'opportunité d'investir dans les valeurs mobilières concernées.

Il est valide jusqu'au 12 novembre 2020 et devra être complété par un supplément au prospectus en cas de faits nouveaux significatifs ou d'erreurs ou inexactitudes substantielles.

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

- du document d'enregistrement universel de la société Frey (la « **Société** »), déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 12 novembre 2019 (le « **Document d'Enregistrement Universel** ») et incorporant par référence le document de référence 2018 de la Société déposé auprès de l'AMF le 12 avril 2019 sous le numéro D. 19-0327 et le rapport financier semestriel au 30 juin 2019 de la Société déposé auprès de l'AMF le 25 septembre 2019,
- 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 la Société, Parc d'affaires TGV Reims-Bezannes – 1 rue René Cassin – 51430 BEZANNES, sur le site Internet de la Société (www.frey.fr) ainsi que sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org).

CM=CIC Market Solutions



Chefs de File et Teneurs de Livre Associés

SOMMAIRE

1. PERSONNES RESPONSABLES	1
1.1. Responsable du Prospectus	1
1.2. Attestation du responsable du Prospectus	1
1.3. Responsable de l'information financière et des relations investisseurs	1
1.4. Rapports d'Expert	1
1.5. Informations provenant de tiers	1
2. FACTEURS DE RISQUE.....	2
2.1. Les actionnaires existants qui n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription verraient leur participation dans le capital social de la Société diluée	2
2.2. Le marché des actions offre une liquidité limitée en raison de la faiblesse du flottant	2
2.3. Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu'un marché va se développer pour les droits préférentiels de souscription, et s'il se développe, il pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité	2
2.4. Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer et baisser en-dessous du prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription	2
2.5. La volatilité des actions de la Société pourraient fluctuer significativement	2
2.6. Des ventes d'actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription pourraient intervenir sur le marché et avoir un impact défavorable sur le prix de marché de l'action ou la valeur des droits préférentiels de souscription	3
3. INFORMATIONS ESSENTIELLES.....	4
3.1. Déclarations sur le fonds de roulement net	4
3.2. Capitaux propres et endettement	4
3.3. Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission	5
3.4. Raisons de l'émission et utilisation du produit	5
4. INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE OFFERTES ET ADMISES À LA NÉGOCIATION SUR LE MARCHÉ REGLEMENTE D'EURONEXT PARIS	6
4.1. Nature, catégorie et jouissance des valeurs mobilières offertes et admises à la négociation	6
4.2. Droit applicable et tribunaux compétents.....	6
4.3. Forme et mode d'inscription en compte des actions	6
4.4. Devise d'émission	6
4.5. Droits attachés aux Actions Nouvelles	6
4.6. Autorisations	8
4.6.1. Délégation de compétence de l'Assemblée générale des actionnaires de la Société	8
4.6.2. Conseil d'administration faisant usage de la délégation de compétence.....	11
4.6.3. Président Directeur Général faisant usage de la subdélégation du Conseil d'administration	11
4.7. Date prévue d'émission des Actions Nouvelles	11
4.8. Restrictions à la libre négociabilité des Actions Nouvelles	11
4.9. Réglementation française en matière d'offres publiques	11
4.9.1. Offre publique obligatoire	11
4.9.2. Offre publique de retrait et retrait obligatoire	11

4.10. Offres publiques d'acquisition lancées par des tiers sur le capital de l'Emetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours	11
4.11. Fiscalité des dividendes reçus par les actionnaires	12
4.11.1. Actionnaires dont la résidence fiscale est située en France	12
4.11.2. Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France	13
5. CONDITIONS DE L'OFFRE	15
5.1. Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription	15
5.1.1. Conditions de l'offre	15
5.1.2. Montant de l'émission	15
5.1.3. Période et procédure de souscription	15
5.1.4. Révocation/Suspension de l'offre	17
5.1.5. Réduction de la souscription	17
5.1.6. Montant minimum et/ou maximum d'une souscription	18
5.1.7. Révocation des ordres de souscription	18
5.1.8. Versement des fonds et modalités de délivrance des actions	18
5.1.9. Publication des résultats de l'offre	18
5.1.10. Procédure d'exercice et négociabilité des droits préférentiels de souscription	18
5.2. Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières	18
5.2.1. Catégorie d'investisseurs potentiels - Pays dans lesquels l'offre sera ouverte - Restrictions applicables à l'offre	18
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	20
5.2.3. Information pré-allocation	22
5.2.4. Notification aux souscripteurs	23
5.3. Prix de souscription	23
5.4. Placement et prise ferme	23
5.4.1. Coordonnées des Chefs de File et Teneurs de Livre Associés	23
5.4.2. Coordonnées des intermédiaires habilités chargés du dépôt des fonds des souscriptions et du service financier des actions	23
5.4.3. Garantie	23
5.4.4. Engagement d'abstention de la Société	23
5.4.5. Engagements de conservation d'actionnaires existants (Firmament Participations, Foncière AG Real Estate, Predica, Cardif Assurance Vie et Sogecap) et de SCI Primonial Capimmo	24
5.4.6. Date de signature du contrat de garantie	24
6. ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION	25
6.1. Admission aux négociations	25
6.2. Place de cotation	25
6.3. Offres simultanées d'actions de la Société	25
6.4. Contrat de liquidité	25
6.5. Stabilisation - Interventions sur le marché	25

6.6. Surallocation et rallonge.....	25
7. DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE	25
8. DÉPENSES LIÉES À L'ÉMISSION	25
9. DILUTION.....	26
9.1. Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres	26
9.2. Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire	26
9.3. Incidence sur la répartition du capital de la Société	26
10. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES.....	29
10.1. Conseillers ayant un lien avec l'offre	29
10.2. Autres informations vérifiées par les Commissaires aux comptes.....	29

REMARQUES GENERALES

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

Informations prospectives

Le Prospectus contient des indications sur les perspectives et les axes de développement du Groupe ainsi que des déclarations prospectives. Ces indications sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel ou de termes à caractère prospectif tels que « considérer », « envisager », « penser », « avoir pour objectif », « s'attendre à », « entendre », « devoir », « ambitionner », « estimer », « croire », « souhaiter », « pouvoir » ou, le cas échéant, la forme négative de ces mêmes termes, ou toute autre variante ou expression similaire. Ces informations ne sont pas des données historiques et ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront. Ces informations sont fondées sur des données, des hypothèses et des estimations considérées comme raisonnables par la Société. Elles sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel et réglementaire. En outre, la matérialisation de certains risques décrits à la section 3.1 « *Facteurs de Risques* » du Document d'Enregistrement Universel, et à la section 2 « *Facteurs de Risques* » de la Note d'opération, est susceptible d'avoir un impact sur les activités, la situation et les résultats financiers du Groupe et sa capacité à réaliser ses objectifs. Ces informations sont mentionnées dans différentes sections du Prospectus et contiennent des données relatives aux intentions, aux estimations et aux objectifs du Groupe concernant, notamment, le marché, la stratégie, la croissance, les résultats, la situation financière et la trésorerie du Groupe.

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

Facteurs de risques

Parmi les informations contenues dans le Prospectus, les investisseurs sont invités à lire et prendre attentivement en considération les facteurs de risque décrits à la section 3.1 « *Facteurs de Risques* » du Document d'Enregistrement Universel et à la section 2 « *Facteurs de Risques* » de la Note d'opération, avant de prendre toute décision d'investissement. La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur les activités, l'image, les résultats, la situation financière ou les perspectives du Groupe et/ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs ainsi que sur le prix de marché des actions de la Société. En outre, d'autres risques, non encore identifiés ou considérés comme non significatifs par la Société à la date d'approbation par l'AMF du Prospectus, pourraient également avoir un effet défavorable.

Arrondis

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

RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

Prospectus approuvé en date du 12 novembre 2019 par l'AMF sous le numéro 19-515

Section 1 – Introduction

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

Libellé pour les actions : FREY

Code ISIN : FR0010588079

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

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

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

Code LEI : 969500JTN8BU5BW6UW36

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

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

Le Document d'Enregistrement Universel de la Société a été déposé le 12 novembre 2019 auprès de l'AMF.

Date d'approbation du prospectus

12 novembre 2019.

Avertissement au lecteur

Ce résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus.

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 demandée doit être fondée sur un examen de l'intégralité du Prospectus par l'investisseur.

L'investisseur pourrait perdre la totalité ou une partie des sommes qu'il investirait dans les actions de la Société dans le cas d'une baisse du cours des actions de la Société.

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.

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 incohérent 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 valeurs mobilières.

Section 2 – Informations clés sur l'émetteur

2.1 Qui est l'émetteur des valeurs mobilières ?

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

Principales activités

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. 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. 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. A la date du Prospectus, le Groupe développe 13 grands projets à moyen terme représentant 460.000 m², 1.077 M€ d'investissements (dont 111.000 m² et 223 M€ pour les deux projets dont les travaux sont en cours actuellement et dont 78.000 m² et 155 M€ pour les deux projets qui seront développés courant 2020, étant précisé que pour l'ensemble des autres projets le Groupe a conclu des compromis de vente sur l'emprise foncière et est en attente de la délivrance des autorisations administratives). Ces projets, notamment remportés sur concours, témoignent de la confiance accordée par les grands donneurs d'ordres et les enseignes.

Actionnariat à la date du Prospectus

A la date du Prospectus, la répartition du capital est la suivante :

Actionnaires	Nombre d'actions	% Capital	% DDV ⁽¹⁾
Firmament Participations ⁽²⁾	5 968 871	31,7 %	32,4 %
Predica	3 620 411	19,2 %	19,7 %
Foncière AG Real Estate	2 395 793	12,7 %	13,0 %
Effi-Invest II	1 130 460	6,0 %	6,1 %
CARDIF	2 121 857	11,3 %	11,5 %
SOGECAP	2 121 857	11,3 %	11,5 %
IDPE ⁽³⁾	99 995	0,5%	0,5%
Caruso ⁽⁴⁾	17 500	0,1%	0,1%
Mandataires sociaux ⁽⁵⁾	23 391	0,1 %	0,1 %
Auto-détention	428 042	2,3 %	0,0 %
Public	913 488	4,8 %	5,00 %

Total en nombre	18 841 665	100 %	100 %
------------------------	-------------------	--------------	--------------

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

(2) La société Firmament Participations est détenue à hauteur d'environ 56,2% par Monsieur Antoine FREY et son épouse Madame Aude FREY, 39,2% par le CM-CIC Investissement SCR et 4,6% de divers. Le gérant de la société Firmament Participations est son associé commandité, la société Firmament Gestion SAS, immatriculée au RCS de Reims sous le numéro 800 554 982, et dont le capital social est détenu à 100% par Monsieur Antoine FREY. Firmament Participations a une activité de holding animatrice.

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

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

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

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

Identité des principaux dirigeants

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

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

Monsieur Sébastien Eymard, Directeur Général Délégué de la Société.

Monsieur Pascal Barboni, Directeur Général Délégué de la Société.

Identité des contrôleurs légaux

GRANT THORNTON (29, rue du Pont 92200 Neuilly-sur-Seine), membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles, représenté par Madame Amandine HUOT-CHAILLEUX.

FCN (45, rue des Moissons 51100 Reims), membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Reims, représenté par Monsieur Jean-Michel FRANÇOIS.

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

Chiffres clés et indicateurs bilanciaux

Chiffres clés - (en M€)	31/12/2018	31/12/2017	30/06/2019 ⁽¹⁾	30/06/2018
Chiffre d'affaires consolidé	56,7	29,4	24,8	17,6
Dont activité foncières (revenus locatifs bruts)	32,8	23,7	17,2	15,4
Résultat opérationnel courant	18,3	12,5	10,1	6,8
Variation de juste valeur des immeubles de placement	35,7	53,8	6,1	21,1
Résultat net part du Groupe	45,1	61,1	15,2	25,2
Indicateurs bilanciaux - (en M€)	31/12/2018	31/12/2017	30/06/2019 ⁽¹⁾	30/06/2018
ANR de continuation (droits inclus)	646,6	394,6	627,0	621,1
- Soit par action	34,40€	32,60€	34,00€	33,01€
ANR Triple net EPRA⁽²⁾	601,8	367,3	583,4	581,1
- Soit par action	32,00€	30,34€	31,70€	30,88€
LTV Net⁽³⁾	26,1%	37,7%	31,6%	21,2%

(1) Le Groupe applique la norme IFRS 16 (Contrats de location) depuis le 1er janvier 2019 selon la méthode rétrospective simplifiée (sans retraitement des états financiers relatifs à l'exercice 2018). Les impacts sur les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2019 sont détaillés dans le rapport financier semestriel disponible sur le site internet de Frey, rubrique Finance/Informations réglementées.

(2) ANR triple net calculé selon le standard mis au point et publié par l'EPRA (European Public Real Estate Association).

(3) Droits inclus, hors Opimane.

Données relatives au patrimoine

(en M€)	31/12/2018	31/12/2017	30/06/2019	30/06/2018
Valeur du patrimoine (hors droits)				
Immeubles de placement au bilan IFRS	746,2	569,7	809,8	707,1
Projets en développement	(140,2)	(91,4)	(191,0)	(106,1)
Actifs en exploitation détenus à 100%	606,0	478,2	618,8	601,0
Actifs en exploitation codétenus à hauteur de leur quote-part de détention	123,8	114,6	120,3	112,8
Patrimoine économique	729,8	592,8	739,1	713,8
Actifs en exploitation codétenus (quote-part non FREY)	553,3	425,4	412,4	418,9
Patrimoine total à 100%	1.283,1	1.018,3	1.151,5	1.132,7

Informations financières historiques

Les informations financières présentées ci-dessous sont extraites des comptes consolidés de la Société au 31 décembre 2018 et 2017 et des comptes consolidés semestriels au 30 juin 2019 et 2018, établis conformément au référentiel IFRS

Etat de la situation financière simplifié au 31 décembre 2018 et 2017 et au 30 juin 2019 et 2018

(en M€)	31/12/2018	31/12/2017	30/06/2019	30/06/2018
Immeubles de placement	746,2	569,7	809,8	707,1
Titres de sociétés mises en équivalence	54,2	50,4	59,0	52,1

Autres actifs non courants	18,3	16,2	21,9	18,0
Actifs non courants	818,7	636,3	890,7	777,2
Stocks en cours	25,1	17,2	33,2	19,9
Trésorerie et équivalents	78,0	70,0	81,9	211,4
Autres actifs courants	65,1	39,8	50,2	39,1
Actifs courants	168,2	127,0	165,3	270,4
TOTAL ACTIF	986,9	763,3	1 056,0	1 047,6
Capitaux Propres	600,5	366,8	582,7	581,0
Passifs financiers long terme	280,0	339,4	354,8	405,2
Autres passifs non courants	19,0	12,0	19,3	18,8
Total passifs non courants	299,0	351,4	374,1	424,0
Passifs financiers court terme	44,6	7,8	48,4	10,2
Autres passifs courants	42,8	37,3	50,8	32,4
Total passifs courants	87,4	45,1	99,2	42,6
TOTAL PASSIF	986,9	763,3	1 056,0	1 047,6

Compte de résultat au 31 décembre 2018 et 2017 et au 30 juin 2019 et 2018

(en M€)	31/12/2018	31/12/2017	30/06/2019	30/06/2018
Chiffre d'affaires	56,7	29,4	24,8	17,6
Achats consommés	(28,2)	(8,0)	(9,4)	(6,1)
Charges de personnel	(8,8)	(6,7)	(4,4)	(3,7)
Autres produits	1	5	0,7	0,1
Autres charges	(0,4)	(4,9)	(0,3)	(0,1)
Impôts et taxes	(1,1)	(1,0)	(0,6)	(0,6)
Dotations et reprises aux amortissements et provisions	(0,9)	(1,3)	(0,7)	(0,4)
Résultat opérationnel courant	18,3	12,5	10,1	6,8
Autres produits et charges opérationnels	(0,9)	(1,1)	(0,4)	(0,5)
Ajustement de la Juste Valeur des Immeubles de placement	35,7	53,8	6,1	21,1
Résultat opérationnel	53,1	65,2	15,8	27,4
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	7,1	9,0	7,0	3,7
Résultat opérationnel après quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	60,2	74,2	22,8	31,1
Coût de l'endettement financier net	(9,3)	(9,2)	(4,9)	(4,9)
Ajustement de la Juste Valeur des actifs financiers	(3,1)	(3,2)	(2,2)	(0,1)
Impôts sur les résultats	(2,7)	(0,7)	(0,4)	(0,9)
Résultat net	45,1	61,1	15,2	25,2
Part du groupe	45,1	61,1	15,2	25,2
<i>Résultat net par action (en €) – part du groupe</i>	2,9	5,6	0,8	2,1
<i>Résultat dilué par action (en €) – part du groupe</i>	2,7	5,3	0,8	1,9

Informations financières pro forma

L'Information Financière Pro Forma est définie comme l'information financière consolidée pro forma résumée non audité de FREY après prise en compte des effets du rapprochement avec FREYPROP, société de droit portugaise créée pour l'acquisition des titres des 4 sociétés Algarveshopping Centro Commercial SA, Imoconti SA, Project Guia SA et Albufeira Retail Park LDA le 31 juillet 2019 (les « entités acquises »). L'Information Financière Pro forma est destinée à présenter les effets du rapprochement sur les comptes historiques et sur l'information financière de FREY au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018. Elle n'est pas nécessairement représentative de la situation financière et de la performance qui auraient été observées si le regroupement avait été réalisé au 1er janvier 2018.

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

ACTIF (en M€)	Note	Données consolidées	Palier	Acquisition /	IFRS 3	PROFORMA
		aux normes IFRS	FreyProp			financement
		31/12/2018	12 mois			31/12/2018
Immeubles de placement	3-4	746,2	162,1	0,0	1,3	909,6
Titres de sociétés mises en équivalences		54,2	0,0	0,0	0,0	54,2
Autres actifs non courants		18,4	1,2	120,9	(120,9)	19,6
Actifs non courants		818,8	163,3	120,9	(119,7)	983,4
Stocks en cours		25,1	0,0	0,0	0,0	25,1
Trésorerie et équivalents	1-5	78,0	4,2	(43,6)	0,0	38,6
Autres actifs courants		65,1	0,6	0,0	0,0	65,6
Actifs courants		168,2	4,8	(43,6)	0,0	129,4
TOTAL ACTIF		987,0	168,1	77,4	(119,7)	1 112,8

PASSIF (en M€)	Note	Données consolidées	Palier	Acquisition /	IFRS 3	PROFORMA
		aux normes IFRS	FreyProp			financement
		31/12/2018	12 mois			31/12/2018
Capitaux Propres	3	600,5	97,1	(3,3)	(92,8)	601,4
Passifs financiers long terme	1	280,0	38,9	60,7	0,0	379,6
Autres passifs non courants	3	19,1	28,4	0,0	(26,8)	20,6
Total passifs non courants		299,1	67,2	60,7	(26,8)	400,2
Passifs financiers court terme	1	44,6	(0,0)	20,0	0,0	64,5
Autres passifs courants		42,8	3,8	0,0	0,0	46,6
Total passifs courants		87,4	3,8	20,0	0,0	111,1
TOTAL PASSIF		987,0	168,1	77,4	(119,7)	1 112,8

Compte de résultat consolidé pro forma au 31 décembre 2018

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

Réserves sur les informations financières historiques

Sans objet.

2.3 Quels sont les risques spécifiques à l'émetteur ?

Un investissement dans les titres de la Société comprend de nombreux risques et incertitudes liés aux activités du Groupe pouvant résulter en une perte partielle ou totale de leur investissement pour les investisseurs notamment :

- La concurrence d'autres acteurs du secteur immobilier et la montée en puissance du e-commerce pourrait avoir un impact défavorable sur les activités de production patrimoniale et de location du Groupe, ses résultats et perspectives.
- Une évolution défavorable de l'offre et de la demande de surfaces immobilières commerciales serait susceptible d'affecter la situation financière du Groupe et ses perspectives.
- La baisse ou le ralentissement des principaux indicateurs macro-économiques français et européens est susceptible d'affecter, à moyen et long terme, l'activité, les résultats, la situation financière et les perspectives financière du Groupe.
- Le Groupe pourrait rencontrer des difficultés à adapter le montant de ses revenus locatifs aux conditions de marché ou voire à le maintenir du fait des contraintes liées à la réglementation des baux et au risque de non-renouvellement ou de renouvellement à des conditions moins favorables de ses baux.
- Le Groupe pourrait rencontrer des difficultés à obtenir dans les délais et/ou pour les zones géographiques souhaitées les permis de construire et/ou autorisations d'exploitation commerciales, pouvant entraîner des surcoûts voire l'abandon de certains de ses projets.
- L'évolution de l'environnement économique et réglementaire ou de l'appréciation du risque que représente le Groupe pour les différents prêteurs pourrait limiter l'accès au Groupe à des financements ou rendre les conditions d'accès à ces financements moins favorables.
- Le non-respect par le Groupe d'un ou plusieurs covenants financiers attachés à sa dette impliquerait un remboursement anticipé du ou des financements concernés, ce qui aurait des conséquences défavorables significatives sur la situation financière du Groupe, son activité, son image et ses perspectives.
- Le défaut ou le retard de paiements des loyers par les locataires du Groupe sont susceptibles d'affecter les résultats du Groupe.
- Les enseignes auxquelles le Groupe loue ses surfaces commerciales pourrait rencontrer des difficultés ou ralentissement de leurs activités pouvant entraîner une diminution de la part variable des loyers perçus par le Groupe, le non-paiement des loyers, le non renouvellement voire la résiliation des baux.

		<ul style="list-style-type: none"> – Le Groupe pourrait rencontrer des difficultés logistiques et contraintes réglementaires dans le cadre de son activité de promotion d’actifs, pouvant entraîner un renchérissement, retard voire même annulation d’opérations d’investissement. – La perte du bénéfice du régime SIIC par la Société et une partie de ses filiales ou un éventuel changement des conditions d’éligibilité de ce régime serait susceptible d’affecter l’activité, les résultats et l’image du Groupe.
Section 3 – Informations clés sur les valeurs mobilières		
3.1	Quelles sont les principales caractéristiques des valeurs mobilières ?	<p>Les 5 383 332 actions nouvelles (les « Actions Nouvelles ») offertes dans le cadre de l’augmentation de capital (l’ « Augmentation de Capital ») seront des actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société (ISIN : FR0010588079), qui seront soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société et qui seront régies par le droit français. Elles porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission à tous les dividendes et toutes les distributions décidées par la Société à compter de cette date. Les Actions Nouvelles seront admises aux négociations sur le marché réglementé d’Euronext à Paris (« Euronext Paris ») à compter du 4 décembre 2019 selon le calendrier indicatif. Elles seront immédiatement assimilées aux actions existantes de la Société, déjà négociées sur Euronext Paris et négociables, à compter de cette date, sur la même ligne de cotation que ces actions et sous le même code ISIN.</p> <p>Monnaie, dénomination et nombre des valeurs mobilières émises</p> <p><i>Devise</i> : Euro</p> <p><i>Libellé des actions</i> : Frey</p> <p><i>Valeur nominale</i> : deux euros et cinquante centimes (2,50 €)</p> <p><i>Nombre d’Actions Nouvelles offertes</i> : 5 383 332</p> <p>Droits attachés aux actions</p> <p>En l’état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux Actions Nouvelles dans le cadre de l’Augmentation de Capital sont les suivants : (i) un droit à dividendes et un droit de participation aux bénéfices de la Société, (ii) un droit de vote simple, (iii) un droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie, (iv) un droit d’information des actionnaires et (v) un droit de participation à tout excédent en cas de liquidation.</p> <p>Rang relatif des valeurs mobilières dans la structure du capital de l’émetteur en cas d’insolvabilité</p> <p>Sans objet.</p> <p>Restrictions à la libre négociabilité des valeurs mobilières</p> <p>Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des actions composant le capital de la Société.</p> <p>Politique en matière de dividendes</p> <p>La politique de FREY est de distribuer a minima le montant de dividende prévu par la réglementation fiscale en vigueur relative au régime des sociétés d’investissement immobilier cotées (SIIC). La Société a procédé au titre de l’exercice clos le 31 décembre 2018 à la distribution d’un dividende par action de 1,20 euros. Elle a également procédé au titre de l’exercice 2017 au versement d’un dividende de 1 euro par action et au titre de l’exercice 2016 au versement d’un dividende de 0,77 euro par action. Pour l’avenir, la Société envisage de maintenir une politique de distribution de dividendes régulière et croissante.</p>
3.2	Où les valeurs mobilières sont-elles négociées ?	<p>Les Actions Nouvelles feront l’objet d’une demande d’admission aux négociations sur Euronext Paris (Compartiment B). Elles seront admises aux négociations sur Euronext Paris à compter du 4 décembre 2019. Elles seront négociées sur la même ligne de cotation que les actions existantes, sous le code ISIN FR0010588079.</p> <p>Aucune autre demande d’admission aux négociations sur un marché réglementé n’a été formulée par la Société.</p>
3.3	Quels sont les principaux risques spécifiques aux valeurs mobilières ?	<p>Un investissement dans les titres de la Société comprend de nombreux risques et incertitudes pouvant résulter en une perte partielle ou totale de leur investissement pour les investisseurs, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Les actionnaires existants qui n’exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription verraient leur participation dans le capital social de la Société diluée ; – Le marché des actions offre une liquidité limitée en raison de la faiblesse du flottant ; – Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu’un marché va se développer pour les droits préférentiels de souscription, et s’il se développe, il pourrait n’offrir qu’une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité ; et – Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer et baisser en-dessous du prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription.
Section 4 – Informations clés sur l’offre au public de valeurs mobilières et/ou l’admission à la négociation sur un marché réglementé		
4.1	A quelles conditions et selon quel calendrier puis-je investir dans cette valeur mobilière ?	<p>Structure de l’Offre</p> <p>L’Augmentation de Capital sera réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Chaque actionnaire recevra le 14 novembre 2019 un droit préférentiel de souscription par action enregistrée comptablement sur son compte-titres à l’issue de la journée comptable du 13 novembre 2019, selon le calendrier indicatif. Les droits préférentiels de souscription seront cotés et négociables sur Euronext Paris à compter du 14 novembre 2019 jusqu’au 25 novembre 2019 (inclus) sous le numéro ISIN FR0013460508, et exerçables à compter du 18 novembre 2019 jusqu’au 27 novembre 2019. Les droits préférentiels de souscription non exercés seront caducs de plein droit à la clôture de la période de souscription, soit le 27 novembre 2019 à la clôture de la séance de bourse.</p> <p><u>Souscriptions à titre irréductible</u></p> <p>La souscription des Actions Nouvelles sera réservée, par préférence :</p> <ul style="list-style-type: none"> – aux porteurs d’actions existantes enregistrées comptablement sur leur compte-titres à l’issue de la journée comptable du 13 novembre 2019 qui se verront attribuer des droits préférentiels de souscription le 14 novembre 2019 ; et – aux cessionnaires des droits préférentiels de souscription. <p>Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre irréductible à raison de 2 Actions Nouvelles pour 7 actions existantes possédées. 7 droits préférentiels de souscription permettront de souscrire 2 Actions Nouvelles au prix de 30,00 euros par action, sans qu’il soit tenu compte des fractions. Sur les 18 841 665 droits préférentiels de souscription détachés des actions existantes, 3 droits préférentiels de souscription résiduels seront abandonnés et ne pourront donner droit à des Actions Nouvelles.</p> <p><u>Souscriptions à titre réductible</u></p> <p>En même temps qu’ils déposeront leurs souscriptions à titre irréductible, les actionnaires ou les cessionnaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre réductible le nombre d’Actions Nouvelles qu’ils souhaiteront, en sus du nombre d’Actions Nouvelles résultant de l’exercice de leurs droits préférentiels de souscription à titre irréductible.</p> <p>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</p>

une attribution de fraction d'action nouvelle.

Valeur théorique du droit préférentiel de souscription et de l'action FREY ex-droit

La valeur théorique du droit préférentiel de souscription s'élève à 1,044 euros. La valeur théorique de l'action ex-droit serait donc de 33,656 euros sur la base du cours de bourse de clôture au 11 novembre 2019.

Prix de l'Offre

Trente (30) euros par Action Nouvelle (2,50 euros de nominal et 27,50 euros de prime d'émission). Ce prix a été établi en référence à l'ANR triple net EPRA au 30 juin 2019 et affiche une décote de 5,36% sur cet agrégat de référence et une décote de 13,54 % par rapport au cours de bourse de clôture du 11 novembre 2019.

Calendrier indicatif

12 novembre 2019	Visa de l'AMF sur le Prospectus.
12 novembre 2019	Signature du contrat de direction
13 novembre 2019 avant bourse	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.
13 novembre 2019	Diffusion par Euronext de l'avis d'émission relatif à l'Augmentation de Capital et annonçant la cotation des droits préférentiels de souscription.
13 novembre 2019	Journée comptable à l'issue de laquelle les personnes enregistrées comptablement se verront attribuer des droits préférentiels de souscription
14 novembre 2019	Détachement des droits préférentiels de souscription Ouverture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris.
18 novembre 2019	Ouverture de la période de souscription de l'Augmentation de Capital.
25 novembre 2019	Clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription
27 novembre 2019	Clôture de la période de souscription de l'Augmentation de Capital.
2 décembre 2019	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.
4 décembre 2019	Émission des Actions Nouvelles Règlement-livraison de l'Augmentation de Capital. Admission des Actions Nouvelles aux négociations sur Euronext Paris.

Modalités de souscription

Pour exercer leurs droits préférentiels de souscription, les titulaires devront en faire la demande auprès de (i) leur intermédiaire financier habilité pour les souscripteurs dont les actions sont inscrites sous la forme nominative administrée ou au porteur et (ii) de Société Générale Securities Services, 32, rue du champ de tir, 44312 Nantes pour les souscripteurs dont les actions sont inscrites sous la forme nominative pure, à tout moment entre le 18 novembre 2019 et le 27 novembre 2019 inclus et payer le prix de souscription correspondant. Les souscriptions pour lesquelles les versements n'auraient pas été effectués seront annulées de plein droit sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Révocation des ordres

Les ordres de souscription reçus dans le cadre de l'Offre sont irrévocables.

Montant et pourcentage de dilution résultat immédiatement de l'Offre

À titre indicatif, l'incidence théorique de l'émission des Actions Nouvelles sur la quote-part des capitaux propres consolidés de la Société (calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés part du groupe de la Société au 30 juin 2019 tels qu'ils ressortent des comptes consolidés semestriels au 30 juin 2019 (hors résultats de la période du 1^{er} janvier 2019 au 30 juin 2019), et du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du Prospectus, après déduction des actions auto-détenues) serait la suivante :

Quote-part des capitaux propres, avant affectation, par action (en euros)	Sur une base non diluée	Sur une base diluée ⁽¹⁾
Avant émission des Actions Nouvelles	30,82	30,68
Après émission des 5 383 332 Actions Nouvelles	30,60	30,50

⁽¹⁾ Calculs effectués en prenant pour hypothèse l'émission du nombre maximal d'actions à émettre dans le cadre de l'attribution définitive des 81 178 actions gratuites attribuées par la Société à certains de ses salariés au titre des Plans 2018 et 2019, et dont la période d'acquisition n'est pas encore arrivée à terme.

À titre indicatif, l'incidence théorique de l'émission des Actions Nouvelles sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1 % du capital social et des droits de vote de la Société préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à celle-ci (calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du Prospectus sur la base des informations portées à la connaissance de la Société) serait la suivante :

Participation de l'actionnaire (en %)	Sur une base non diluée	Sur une base diluée ⁽¹⁾
Avant émission des Actions Nouvelles	1,00%	0,996%
Après émission des 5 383 332 Actions Nouvelles	0,778%	0,775%

⁽¹⁾ Calculs effectués en prenant pour hypothèse l'émission du nombre maximal d'actions à émettre dans le cadre de l'attribution définitive des 81 178 actions gratuites attribuées par la Société à certains de ses salariés au titre des Plans 2018 et 2019, et dont la période d'acquisition n'est pas encore arrivée à terme.

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

Actionnaire	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% droit de vote ⁽¹⁾
Firmament Participations	6 785 537	28.0%	6 785 537	28.5%
Predica	4 861 405	20.1%	4 861 405	20.4%
Foncière AG Real Estate	2 429 125	10.0%	2 429 125	10.2%
EFFI Invest II	1 130 460	4.7%	1 130 460	4.8%
Cardif	2 934 694	12.1%	2 934 694	12.3%
Sogecap	2 934 694	12.1%	2 934 694	12.3%
SCI Primonial Capimmo	1 666 666	6.9%	1 666 666	7.0%
IDPE	99 995	0.4%	99 995	0.4%
Caruso	17 500	0.1%	17 500	0.1%
Mandataires sociaux	23 391	0.1%	23 391	0.1%
Auto-détention	428 042	1.8%	-	0.0%
Public	913 488	3.8%	913 488	3.8%
Total	24 224 997	100.0%	23 797 211	100.0%

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

Estimation des dépenses totales liées à l'Offre

Les dépenses liées à l'Offre à la charge de la Société sont estimées à 750.000 euros.

Dépenses facturées à l'investisseur par la Société

Sans objet.

4.2 Pourquoi ce prospectus est-il établi ?

Utilisation et montant net estimé du produit

Les fonds provenant de l'Augmentation de Capital permettront à la Société de renforcer sa structure financière et actionnariale, notamment en vue du lancement de plusieurs projets sécurisés du portefeuille du développement qui est composé de 4 projets totalisant 189 000 m² pour un montant total d'investissement de 378 M€ dont 342 M€ sont à vocation patrimoniale. Le produit net de l'Augmentation de Capital 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, si l'opportunité se présentait, au financement de l'acquisition de nouveaux actifs immobiliers en vue de contribuer à 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%.

Contrat de garantie

L'Augmentation de Capital ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie.

Intentions de souscription

	%, à titre irréductible, par rapport au montant maximum de l'émission	%, à titre réductible, par rapport au montant maximum de l'émission	% donnés à titre de garantie par rapport au montant maximum de l'émission	Total
Actionnaires				
Firmament Participations	15,17%	-	-	15,17%
Predica	19,21%	-	3,84%	23,05%
Foncière AG Real Estate	0,62%	-	-	0,62%
Cardif Assurance Vie	11,26%	-	3,84%	15,10%
Sogecap	11,26%	-	3,84%	15,10%
Nouvel Investisseur				
SCI Primonial Capimmo ⁽¹⁾	28,61%	2,35%	-	30,96%
TOTAL	86,13 %	2,35%	11,51 %	100%

⁽¹⁾ Société civile immobilière (sise 83-85 avenue Marceau, 75016 Paris) gérée par Primonial Real Estate Investment Management (PREIM).

Afin de permettre à SCI Primonial Capimmo de souscrire à titre irréductible et éventuellement à titre réductible pour un montant d'environ 50 millions d'euros à l'Augmentation de Capital, Firmament Participations et Foncière AG Real Estate se sont respectivement engagées à céder à SCI Primonial Capimmo 3.110.540 et 2.279.131 droits préférentiels de souscription (soit respectivement 52,11% et 95,13% des droits détachés de leurs actions FREY) pour un prix unitaire de 0,01 euro par bloc de droits préférentiels de souscription.

Principaux conflits d'intérêts liés à l'Offre

Les Chefs de File et Teneurs de Livre Associés ont rendu et/ou pourront rendre dans le futur diverses prestations de services bancaires, financiers, d'investissement, commerciaux ou autres à la Société ou aux sociétés du Groupe, à leurs actionnaires, leurs affiliés ou à leurs mandataires sociaux, dans le cadre desquels ils ont reçu ou pourront recevoir une rémunération. Les Chefs de File et Teneurs de Livre Associés pourraient par ailleurs intervenir dans le cadre de financements bancaires que pourrait mettre en place la Société. A cet égard, Société Générale intervient notamment en qualité d'établissement prêteur et/ou arrangeur de crédits consentis à la Société et/ou à certaines de ses filiales, ainsi qu'à Firmament Participations.

Sogecap, filiale de Société Générale et membre du conseil d'administration de la Société, détient 11,3% du capital et 11,5% des droits de vote de la Société à la date du Prospectus, et s'est engagée à souscrire à l'Augmentation de Capital (i) par l'exercice de l'intégralité de ses droits préférentiels de souscription, sous réserve de rompus et (ii) à titre de garantie à hauteur d'un nombre maximum de 206 593 Actions Nouvelles (voir paragraphe 5.2.2).

Engagement d'abstention de la Société

180 jours calendaires suivant la date de règlement-livraison de l'Augmentation de Capital, sous réserve de certaines exceptions usuelles.

Engagement de conservation des principaux actionnaires et du nouvel investisseur

90 jours calendaires suivant la date de règlement-livraison de l'Augmentation de Capital, sous réserve de certaines exceptions usuelles.

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. »

Fait à Bezannes, le 12 novembre 2019
Monsieur Antoine FREY
Président Directeur Général de FREY SA

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

Monsieur Emmanuel LA FONTA

Adresse : Parc d'affaires TGV Reims-Bezannes – 1 rue René Cassin – 51430 BEZANNES

Fonction : Directeur administratif et financier de FREY SA

Tél. : 03 51 00 50 50

1.4. Rapports d'Expert

Non applicable.

1.5. Informations provenant de tiers

Non applicable.

2. FACTEURS DE RISQUE

En complément des facteurs de risque relatifs au Groupe et à son secteur d'activité décrits à la section 3.1 « Facteurs de Risques » du Document d'Enregistrement Universel, l'investisseur est invité à tenir compte des facteurs suivants et des autres informations contenues dans le Prospectus avant de décider d'investir dans les valeurs mobilières de la Société. Un investissement dans les valeurs mobilières de la Société implique des risques. Les risques significatifs que la Société a identifiés à la date d'approbation par l'AMF du Prospectus sont décrits à la section 3.1 du Document d'Enregistrement Universel et dans la Note d'opération. Si l'un de ces risques venait à se concrétiser, les activités, la situation financière, les résultats ou les perspectives du Groupe pourraient en être significativement affectés. Dans une telle éventualité, le prix de marché des actions de la Société pourrait baisser et l'investisseur pourrait perdre la totalité ou une partie des sommes qu'il aurait investies dans les valeurs mobilières de la Société. D'autres risques et incertitudes non connus de la Société à la date d'approbation par l'AMF du Prospectus ou qu'elle juge aujourd'hui non significatifs pourraient exister et survenir, et également perturber ou avoir un effet défavorable sur les activités, la situation financière, les résultats, les perspectives du Groupe ou le prix de marché des actions de la Société.

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

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

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

En raison de la faiblesse du flottant (*i.e.* volume moyen quotidien échangé sur le marché sur la période du 31 octobre 2018 au 31 octobre 2019 de 210 actions, en tant que contrat de liquidité, et de 129 actions, sans tenir compte du contrat de liquidité), les actionnaires souhaitant céder leurs actions FREY pourraient ne pas trouver systématiquement une contrepartie sur le marché.

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

Les droits préférentiels de souscription seront négociables sur Euronext Paris du 14 novembre 2019 au 25 novembre 2019 inclus, tandis que la période de souscription sera ouverte du 18 novembre 2019 au 27 novembre 2019 inclus. L'admission des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris sera demandée. Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu'un marché des droits préférentiels de souscription se développera pendant cette période. Les titulaires de droits préférentiels de souscription qui ne souhaiteraient pas exercer leurs droits préférentiels de souscription pourraient ne pas parvenir à les céder sur le marché. Par ailleurs, si ce marché se développe, les droits préférentiels de souscription pourraient être sujets à une plus grande volatilité que celle des actions existantes de la Société.

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

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

2.5. La volatilité des actions de la Société 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.

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

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

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

3. INFORMATIONS ESSENTIELLES

3.1. Déclarations sur le fonds de roulement net

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

3.2. Capitaux propres et endettement

Conformément aux recommandations de l'ESMA (*European Securities and Markets Authority, Autorité Européenne des Marchés Financiers – 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 30/09/2019 :

CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT FINANCIER – <i>Données consolidées en millions d'euros</i>	<i>30 juin 2019</i>	<i>30 septembre 2019</i>	<i>Variation</i>
Total des dettes financières courantes :	7,6	6,6	(1,0)
Faisant l'objet de garanties ⁽¹⁾	3,8	3,9	0,1
Faisant l'objet de nantissements	0,0	0,0	0,0
Sans garanties, cautions ou nantissements	3,8	2,7	(1,1)
Total des dettes financières non courantes :	325,8	481,7	155,9
Faisant l'objet de garanties ⁽¹⁾	76,5	75,5	(1,0)
Faisant l'objet de nantissements	0,0	0,0	0,0
Sans garanties, cautions ou nantissements	249,3	406,1	156,9
Capitaux propres part du Groupe hors résultat ⁽²⁾	567,5	567,5	0,0
Capital Social	47,1	47,1	0,0
Réserves légales	1,7	1,7	0,0
Autres réserves (primes d'émission et réserves consolidées) ⁽³⁾	518,7	518,7	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 1er janvier au 30 septembre 2019.

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

ENDETTEMENT FINANCIER NET – Données consolidées <i>en millions d'euros</i>	<i>30 juin 2019</i>	<i>30 septembre 2019</i>	<i>Variation</i>
(A) Trésorerie	81,9	40,8	(41,1)
(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)	81,9	40,8	(41,1)
(E) Créances financières à court terme	0,0	0,0	0,0
(F) Dettes bancaires à court terme	0,0	0,0	0,0
(G) Part à moins d'un an des dettes à moyen et long terme	7,6	6,6	(1,0)
(H) Obligations émises	36,2	41,1	4,9
(I) Autres dettes financières à court terme	0,0	0,0	0,0
(J) Dettes financières à court terme (F) + (G) + (H)	43,8	47,7	3,9
(K) Endettement financier net à court terme (J) - (E) - (D)	(38,1)	6,9	45,0
(L) Emprunts bancaires à plus d'un an	325,8	481,7	155,9
(M) Obligations émises	25,3	0,0	(25,3)
(N) Autres emprunts à plus d'1 an	0,0	0,0	0,0
(O) Endettement financier net à moyen et long terme (L) + (M) + (N)	351,1	481,7	130,6
(O) Endettement financier net (K) + (O)	313,0	488,6	175,6

A la date de la Note d'opération, aucun changement significatif venant affecter le niveau des capitaux propres consolidés et des différents postes d'endettement présentés ci-dessus, n'est intervenu depuis le 30 septembre 2019.

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. A cet égard, Société Générale intervient notamment en qualité d'établissement prêteur et/ou arrangeur de crédits consentis à la Société et/ou à certaines de ses filiales, ainsi qu'à Firmament Participations.

Sogecap, filiale de Société Générale et membre du conseil d'administration de la Société, détient 11,3% du capital et 11,5% des droits de vote de la Société à la date du Prospectus, et s'est engagée à souscrire à l'Augmentation de Capital (i) par l'exercice de l'intégralité de ses droits préférentiels de souscription, sous réserve de rompus et (ii) à titre de garantie à hauteur d'un nombre maximum de 206 593 Actions Nouvelles (voir paragraphe 5.2.2).

3.4. Raisons de l'émission et utilisation du produit

Les fonds provenant de l'Augmentation de Capital permettront à la Société de renforcer sa structure financière et actionnariale, notamment en vue du lancement de plusieurs projets sécurisés du portefeuille du développement qui est composé de 4 projets totalisant 189 000 m² pour un montant total d'investissement de 378 M€ dont 342 M€ sont à vocation patrimoniale.

Le produit net de l'Augmentation de Capital permettra de couvrir la quote-part de fonds propres nécessaires au financement de ces projets, compte tenu de la création de valeur des projets en cours de développement, et pourra aussi participer, si une opportunité se présentait, au financement de l'acquisition de nouveaux actifs immobiliers en vue de contribuer à 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 (les « **Actions Nouvelles** ») sont des actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société. Elles porteront jouissance courante à compter de leur date d'émission, soit le 4 décembre 2019 selon le calendrier indicatif.

Les Actions Nouvelles seront admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris à compter du 4 décembre 2019. 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 à compter du 4 décembre 2019.

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 21 mai 2019 a décidé, aux termes de sa 15^{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 :

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

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

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

(a) par voie d'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, en France ou à l'étranger, en euros, en monnaies étrangères ou en unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies, d'actions ordinaires de la Société et/ou de toutes valeurs mobilières de quelque nature que ce soit, émises à titre onéreux ou gratuit, donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital (une « **Filiale** »), étant précisé que la souscription des actions et autres valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances ;

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

— **décide** que le montant nominal maximum des augmentations de capital immédiate et/ou à terme visées au paragraphe 1^a) ci-dessus, ne pourra être supérieur à 20 000 000 euros, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales, réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant de tels ajustements, les droits des porteurs de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès à des actions de la Société ;

— **décide** que le montant nominal maximum des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises et donnant accès immédiatement ou à terme à une quotité du capital de la Société, émises au titre du paragraphe 1^a) ci-dessus, ne pourra excéder un plafond de 60.000.000 euros, ou leur contre-valeur de ce montant à la date de la décision d'émission en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité monétaire, étant précisé que ce montant constitue un plafond nominal global sur lequel s'imputeront également toutes émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créance réalisées en vertu des 16^{ème}, 19^{ème}, 20^{ème} et 21^{ème} résolutions de la présente assemblée générale.

— **décide** que le montant total des augmentations de capital résultant de l'incorporation des réserves, primes et bénéfiques visées au paragraphe 1^b) ci-dessus, augmenté du montant nécessaire pour préserver, conformément aux dispositions légales, réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant de tels ajustements, les droits des porteurs de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès à des actions de la Société et indépendamment du plafond de 20 000 000 euros fixé au paragraphe 2^o), ne pourra être supérieur au montant des sommes pouvant être incorporées au capital à la date de l'augmentation de capital ;

— **décide** que le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation, à l'exception de celles réalisées en application du paragraphe 1. (b) ci-dessus d'une part, et de celles conférées en vertu des 16^{ème}, 17^{ème}, 18^{ème}, 19^{ème}, 20^{ème}, 21^{ème} et 23^{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 supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales, réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant de tels ajustements, les droits des porteurs de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès à des actions de la Société ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En outre, et plus généralement, le Conseil d'administration pourra prendre toutes mesures utiles, conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, et faire procéder à toutes formalités requises pour

l'admission des actions, droits et valeurs mobilières ainsi émis aux négociations sur Euronext à Paris ou, le cas échéant, tout autre marché.

— **décide** que la présente délégation de compétence, qui prive d'effet pour l'avenir 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 20 juin 2018 aux termes de sa 16^{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 21 mai 2019 (15^{ème} résolution), le Conseil d'administration de la Société, dans sa séance du 18 octobre 2019, 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 161 500 000 euros, par émission et admission sur Euronext Paris d'un nombre maximum de 5 383 332 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 18 octobre 2019 sur usage de la délégation de compétence de l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 21 mai 2019 (15^{ème} résolution), le Président Directeur Général a décidé le 12 novembre 2019 de procéder à une augmentation de capital d'un montant nominal de 161 499 960 euros par émission de 5 383 332 actions nouvelles, de 2,50 euros de nominal chacune, avec maintien du droit préférentiel de souscription à raison de 2 actions nouvelles pour 7 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 4 décembre 2019.

4.8. Restrictions à la libre négociabilité des Actions Nouvelles

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

4.9. Réglementation française en matière d'offres publiques

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

4.9.1. Offre publique obligatoire

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

4.9.2. Offre publique de retrait et retrait obligatoire

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

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

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

4.11. Fiscalité des dividendes reçus par les actionnaires

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

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 2019 au 31 décembre 2019, 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 31% 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). Par dérogation, pour les exercices ouverts du 1er janvier au 31 décembre 2019, le taux normal de l'impôt est fixé à 33,1/3 % pour les redevables ayant réalisé un chiffre d'affaires égal ou supérieur à 250 millions d'euros.

En application de l'article 187 du code général des impôts, le taux de droit commun devrait être réduit de la façon suivante entre 2020 et 2022 :

- 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 État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales (Islande, Norvège, Liechtenstein) et qui serait imposé, s'il avait son siège en France, dans les conditions prévues au 5 de l'article 206 du CGI telles qu'interprétées par la doctrine administrative (Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts BOI-IS-CHAMP-10-50-10-40-20130325, n° 580 et s.) ; et à
- (iii) 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 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 État de l'Union européenne, sous réserve de remplir les conditions visées par ce texte telles qu'interprétées par le Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts BOI-RPPM-RCM-30-30-20-10-20160607 ; toutefois, cette exonération ne peut s'appliquer qu'à la quote-part des dividendes qui ne sont pas prélevés sur des résultats fiscaux exonérés en application du régime fiscal des SIIC défini à l'article 208 C du CGI;
- des conventions fiscales internationales applicables le cas échéant.

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

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

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 2 Actions Nouvelles pour 7 actions existantes d'une valeur nominale de 2,50 euros chacune.

Chaque actionnaire recevra le 14 novembre 2019 un droit préférentiel de souscription par action enregistrée comptablement sur son compte-titres à l'issue de la journée comptable du 13 novembre 2019, selon le calendrier indicatif. Les droits préférentiels de souscription seront négociables sur Euronext Paris à compter du 14 novembre 2019 jusqu'au 25 novembre 2019, et exerçables à compter du 18 novembre 2019 jusqu'au 27 novembre 2019.

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

Sur les 18 841 665 droits préférentiels de souscription détachés des actions existantes, 3 droits préférentiels de souscription résiduels seront abandonnés et ne pourront donner droit à des Actions Nouvelles.

Les droits préférentiels de souscription non exercés seront caducs de plein droit à la clôture de la période de souscription, soit le 27 novembre 2019 à la clôture de la séance de bourse.

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

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

Il est par ailleurs précisé que les 1 519 333 OPIRNANE restantes en circulation et émises par la Société en deux tranches en 2012 seront remboursées par anticipation, intégralement en numéraire, le 15 novembre 2019.

5.1.2. Montant de l'émission

Le montant brut total de l'émission, prime d'émission incluse, s'élève à 161 499 960 euros (dont 13 458 330 euros de nominal et 148 041 630 euros de prime d'émission) correspondant au produit du nombre d'Actions Nouvelles à émettre, soit 5 383 332 Actions Nouvelles, multiplié par le prix de souscription d'une action nouvelle, soit 30,00 euros (constitué de 2,50 euros de nominal et 27,50 euros de prime d'émission) (l' « *Augmentation de Capital* »).

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-134 du Code de commerce et aux termes de la 15^{ème} résolution approuvée par l'Assemblée générale du 21 mai 2019 et de la décision du Conseil d'administration en date du 18 octobre 2019, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration ou le Président Directeur Général, agissant sur délégation du Conseil d'administration pourra utiliser, alternativement ou cumulativement, dans des proportions qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après : (i) limiter le montant de l'Augmentation de Capital au montant des souscriptions recueillies sous la condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'émission décidée ; (ii) répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits ; (iii) ou offrir au public tout ou partie des titres émis non souscrits.

Il est toutefois rappelé que l'Augmentation de Capital fait l'objet d'engagements de souscription qui couvrent 100 % de son montant, dans les conditions décrites au paragraphe 5.2.2 de la Note d'opération.

5.1.3. Période et procédure de souscription

a) Période de souscription

La période de souscription des Actions Nouvelles, par exercice des droits préférentiels de souscription, sera ouverte du 18 novembre au 27 novembre 2019 inclus.

b) Période de négociation des droits préférentiels de souscription

La période de négociation des droits préférentiels de souscription sera ouverte du 14 novembre au 25 novembre 2019 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 13 novembre 2019 qui se verront attribuer des droits préférentiels de souscription le 14 novembre 2019 ; et

- aux cessionnaires des droits préférentiels de souscription.

Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre irréductible à raison de 2 Actions Nouvelles pour 7 actions existantes possédées. 7 droits préférentiels de souscription permettront de souscrire 2 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 paragraphe 5.1.9 de la Note d'opération).

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

Sur la base du cours de clôture de l'action FREY au 11 novembre 2019 de 34,700 euros :

- Le prix d'émission des Actions Nouvelles de 30,00 euros fait apparaître une décote de 13,54% par rapport au cours de bourse,
- La valeur théorique du droit préférentiel de souscription s'élève à 1,044 euros,
- La valeur théorique de l'action ex-droit serait donc de 33,656 euros.

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 14 novembre 2019 et négociables sur Euronext Paris jusqu'à la clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, soit jusqu'au 25 novembre 2019 inclus, sous le code ISIN FR0013460508, 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 18 novembre 2019 et le 27 novembre 2019 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 de la Société.

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

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

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

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

Les droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues de la Société seront cédés sur le marché avant la fin de la période de négociation des droits préférentiels de souscription dans les conditions de l'article L. 225-210 du Code de commerce. Il est précisé à titre indicatif (i) que le Société détient, au 31 octobre 2019, 428 042 actions propres, soit environ 2,3 % du capital social à cette date.

f) Calendrier indicatif de l'Augmentation de Capital

12 novembre 2019	Visa de l'AMF sur le Prospectus.
12 novembre 2019	Signature du contrat de direction
13 novembre 2019 avant bourse	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.
13 novembre 2019	Diffusion par Euronext de l'avis d'émission relatif à l'Augmentation de Capital et annonçant la cotation des droits préférentiels de souscription.
13 novembre 2019	Journée comptable à l'issue de laquelle les personnes enregistrées comptablement se verront attribuer des droits préférentiels de souscription
14 novembre 2019	Détachement des droits préférentiels de souscription Ouverture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris.
18 novembre 2019	Ouverture de la période de souscription de l'Augmentation de Capital.
25 novembre 2019	Clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription
27 novembre 2019	Clôture de la période de souscription de l'Augmentation de Capital.
2 décembre 2019	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.
4 décembre 2019	Émission des Actions Nouvelles Règlement-livraison de l'Augmentation de Capital. Admission des Actions Nouvelles aux négociations sur Euronext Paris.

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

5.1.4. Révocation/Suspension de l'offre

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

Toutefois, la présente émission fait l'objet d'engagements de souscription de la part de certains actionnaires de la Société et d'un nouvel investisseur, cessionnaire de droits préférentiels de souscription, à hauteur de 100% de l'Augmentation de Capital dans les conditions décrites au paragraphe 5.2.2 de la Note d'opération.

5.1.5. Réduction de la souscription

L'émission est réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription. Les actionnaires ou cessionnaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre irréductible à raison de 2 Actions Nouvelles pour 7 actions existantes (voir paragraphe 5.1.3) sans que leurs ordres puissent être réduits.

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

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

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

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et à titre réductible, le minimum de souscription est de 2 Actions Nouvelles nécessitant l'exercice de 7 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 27 novembre 2019 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 27 novembre 2019 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 4 décembre 2019.

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)).

Les Chefs de File et Teneurs de Livre reconnaissent que, dans le cadre de l'Augmentation de Capital, ils agissent en qualité de distributeurs au sens de la directive 2014/65/UE concernant les marchés d'instruments financiers, telle que modifiée (« **MiFID II** ») et de la directive déléguée (UE) 2017/593 complétant la directive MiFID II (ensemble, les « **Exigences en matière de gouvernance des produits** »). Les Chefs de File et Teneurs de Livre reconnaissent comprendre les responsabilités qui leur incombent, le cas échéant, au titre des Exigences en matière de gouvernance des produits. Chaque distributeur est responsable de réaliser sa propre évaluation du marché cible applicable aux Actions Nouvelles et de déterminer les canaux de distribution appropriés.

Pays dans lesquels l'offre sera ouverte

L'offre sera ouverte au public uniquement en France.

Restrictions applicables à l'offre

La diffusion du Document d'Enregistrement Universel, de la Note d'opération, du résumé du Prospectus ou de tout autre document ou information relatif à l'opération prévue par la Note d'opération ou la souscription des Actions Nouvelles et des droits préférentiels de souscription 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 non avenue.

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

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

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.

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.

La Note d'opération, le Document d'Enregistrement Universel, le Prospectus, son résumé et tous les autres documents relatifs à l'opération prévue par la Note d'opération ne constituent pas une offre de vente ou une sollicitation d'une offre de souscription de valeurs mobilières dans tout pays dans lequel une telle offre ou sollicitation serait illégale. La Note d'opération, le Document d'Enregistrement Universel, le Prospectus et son résumé n'ont fait l'objet d'aucune approbation en dehors de la France.

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

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

- (i) à des investisseurs qualifiés, tels que définis par le Règlement Prospectus ;
- (ii) à moins de 150, personnes physiques ou morales (autres que des investisseurs qualifiés tels que définis dans le Règlement Prospectus) par Etat Membre ; ou
- (iii) dans des circonstances entrant dans le champ d'application de l'article 1(4) du Règlement Prospectus.

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

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

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

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

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

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

Par conséquent, l'offre n'est pas faite aux États-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 États-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 États-Unis d'Amérique et lesdites notifications seront réputées être nulles et non avenues.

Par ailleurs, jusqu'à la fin d'une période de 40 jours à compter de la date d'ouverture de la période de souscription, une offre de vente ou une vente des Actions Nouvelles aux États-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 États-Unis d'Amérique venait à obtenir un exemplaire du Prospectus, celle-ci devrait ne pas en tenir compte.

c) Restrictions complémentaires concernant le Royaume-Uni

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.

d) 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 Participations, qui détient 31,7 % du capital social de la Société à la date du Prospectus, s'est engagée de manière irrévocable et inconditionnelle à :

- céder à SCI Primonial Capimmo, 3 110 540 droits préférentiels de souscription (soit 52,11% des droits détachés de ses actions FREY), pour un prix global de 0,01 euro ; et
- souscrire à titre irréductible, à hauteur d'un montant global (prime d'émission incluse) de 24 499 980 euros (soit un nombre total de 816 666 Actions Nouvelles) par exercice de 2 858 331 droits préférentiels de souscription.

Intentions de PREDICA

La société Predica, qui détient 19,2 % 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 31 032 060 euros (soit un nombre total de 1 034 402 Actions Nouvelles) par exercice de 3 620 407 droits préférentiels de souscription.

Par ailleurs, dans l'hypothèse seulement où à l'issue de la période de souscription, soit à titre indicatif le 27 novembre 2019, 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'est engagée 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 206 592 Actions Nouvelles pour un montant de 6 197 760 euros.

Intention de Foncière AG Real Estate

La société Foncière AG Real Estate, qui détient 12,7 % du capital social de la Société à la date du Prospectus, s'est engagée de manière irrévocable et inconditionnelle à :

- céder à SCI Primonial Capimmo 2 279 131 droits préférentiels de souscription (soit 95,13% des droits détachés de ses actions FREY), pour un prix global de 0,01 euro ; et
- souscrire, à titre irréductible, à hauteur d'un montant global (prime d'émission incluse) de 999 960 euros (soit un nombre total de 33 332 Actions Nouvelles) par exercice de 116 662 droits préférentiels de souscription.

Intentions de Sogecap

La société Sogecap, qui détient 11,3 % 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 18 187 320 euros (soit un nombre total de 606 244 Actions Nouvelles) par exercice de 2 121 854 droits préférentiels de souscription.

Par ailleurs, dans l'hypothèse seulement où à l'issue de la période de souscription, soit à titre indicatif le 27 novembre 2019, 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'est engagée 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 206 593 Actions Nouvelles pour un montant de 6 197 790 euros.

Intentions de Cardif Assurance Vie

La société Cardif Assurance Vie, qui détient 11,3 % 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 18 187 320 euros (soit un nombre total de 606 244 Actions Nouvelles) par exercice de 2 121 854 droits préférentiels de souscription.

Par ailleurs, dans l'hypothèse seulement où à l'issue de la période de souscription, soit à titre indicatif le 27 novembre 2019, 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'est engagée 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 206 593 Actions Nouvelles pour un montant de 6 197 790 euros.

Intentions des autres actionnaires

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

Autres intentions de souscription

La société SCI Primonial Capimmo, qui ne détient, à la date du Prospectus, aucune action de la Société, s'est engagée de manière irrévocable et inconditionnelle, pour elle-même et toute société concernée de son groupe, à :

- acquérir auprès de Firmament Participations, un total de 3 110 540 droits préférentiels de souscription pour un prix global de 0,01 euro ;
- acquérir auprès de la société Foncière AG Real Estate, un total de 2 279 131 droits préférentiels de souscription pour un prix global de 0,01 euro ; et
- souscrire, (i) à titre irréductible, à hauteur d'un montant global (prime d'émission incluse) de 46 197 180 euros (soit un nombre total de 1 539 906 Actions Nouvelles) par exercice de 5 389 671

droits préférentiels de souscription acquis auprès de Firmament Participations et Foncière AG Real Estate, conformément à ce qui est indiqué ci-dessus et (ii) à titre réductible à hauteur d'un montant global (prime d'émission incluse) de 3 802 800 euros (soit un nombre total de 126 760 Actions Nouvelles).

SCI Primonial Capimmo est une société civile immobilière (sise 83-85 avenue Marceau, 75016 Paris) gérée par Primonial Real Estate Investment Management (PREIM). Dans le cadre de la prise de participation de SCI Primonial Capimmo, il est envisagé de proposer lors d'un prochain conseil d'administration de la Société, la nomination de SCI Primonial Capimmo en qualité de censeur.

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	5 968 871	-	3 110 540	2 858 331
Predica	3 620 411	-	-	3 620 407
Foncière AG Real Estate	2 395 793	-	2 279 131	116 662
Cardif	2 121 857	-	-	2 121 854
Sogecap	2 121 857	-	-	2 121 854
NOUVEL INVESTISSEUR				
SCI Primonial Capimmo	-	5 389 671	-	5 389 671

Tableau récapitulatif des engagements de souscription

	%, à titre irréductible, par rapport au montant maximum de l'émission	%, à titre réductible, par rapport au montant maximum de l'émission	% donnés à titre de garantie par rapport au montant maximum de l'émission	Total
Actionnaires				
Firmament Participations	15.17%	-	-	15.17%
Predica	19.21%	-	3.84%	23.05%
Foncière AG Real Estate	0.62%	-	-	0.62%
Cardif	11.26%	-	3.84%	15.10%
Sogecap	11.26%	-	3.84%	15.10%
Nouvel Investisseur				
SCI Primonial Capimmo ⁽¹⁾	28.61%	2.35%	-	30.96%
TOTAL	86.13%	2.35%	11.51%	100.00 %

(1) Société civile immobilière (sise 83-85 avenue Marceau, 75016 Paris) gérée par Primonial Real Estate Investment Management (PREIM.)

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, 2 Actions Nouvelles de 2,50 euros de valeur nominale chacune, au prix unitaire de 30,00 euros, par lot de 7 droits préférentiels de souscription exercés.

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

5.2.4. Notification aux souscripteurs

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

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

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

5.3. Prix de souscription

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 18 octobre 2019. Ce prix a été établi en référence à l'ANR triple net EPRA au 30 juin 2019 et affiche une décote de 5,36% sur cet agrégé 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) 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 :

Crédit Industriel et Commercial S.A.

6, avenue de Provence
75009 Paris

Société Générale

29, boulevard Haussmann
75009 Paris

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

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

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

5.4.3. Garantie

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

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

5.4.4. Engagement d'abstention de la Société

Aux termes du contrat de direction en date du 12 novembre 2019, 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 ; et
- 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.

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

Les principaux actionnaires de la Société et le nouvel investisseur 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 14 novembre 2019 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 25 novembre 2019 inclus, sous le code ISIN FR0013460508.

En conséquence, les actions existantes seront négociées ex-droit à compter du 14 novembre 2019.

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 (Compartiment B).

Elles seront admises aux négociations sur ce marché à compter du 4 décembre 2019. 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 conforme à la décision 2018-01 de l'AMF. Ce contrat est également conforme à la charte de déontologie de l'Association française des marchés financiers (AMAFI) et approuvée par l'Autorité des marchés financiers le 21 mars 2011.

6.5. Stabilisation - Interventions sur le marché

Non applicable.

6.6. Surallocation et rallonge

Non applicable.

7. DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE

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

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 161,5 millions d'euros ;
- Rémunération des intermédiaires financiers et frais juridiques et administratifs : environ 750.000 euros ;
- Produit net estimé : environ 160,7 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 de la Société (calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés part du groupe de la Société au 30 juin 2019 – hors résultat de la période du 01/01/2019 au 30/06/2019– et du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date des présentes 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	30,82	30,68
Après émission de 5 383 332 Actions Nouvelles provenant de la présente Augmentation de Capital, en cas de réalisation à 100%	30,60	30,50

(1) Calculs effectués en prenant pour hypothèse l'émission du nombre maximal d'actions à émettre dans le cadre de l'attribution définitive des 81 178 actions gratuites attribuées par la Société à certains de ses salariés au titre des Plans 2018 et 2019, et dont la période d'acquisition n'est pas encore arrivée à terme.

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

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

<i>Participation de l'actionnaire (en %)</i>	<i>Base non diluée</i>	<i>Base diluée ⁽¹⁾</i>
Avant émission des Actions Nouvelles provenant de la présente Augmentation de Capital	1,00%	0,996%
Après émission de 5 383 332 Actions Nouvelles provenant de la présente Augmentation de Capital, en cas de réalisation à 100%	0,778%	0,775%

(1) Calculs effectués en prenant pour hypothèse l'émission du nombre maximal d'actions à émettre dans le cadre de l'attribution définitive des 81 178 actions gratuites attribuées par la Société à certains de ses salariés au titre des Plans 2018 et 2019, et dont la période d'acquisition n'est pas encore arrivée à terme.

9.3. Incidence sur la répartition du capital de la Société

Répartition du capital avant l'émission des Actions Nouvelles

Au 31 octobre 2019, et sur la base des informations portées à la connaissance de la Société, la répartition de l'actionariat de la Société est la suivante :

Actionnaire	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% droit de vote ⁽¹⁾
Firmament Participations⁽²⁾	5 968 871	31,7 %	5 968 871	32,4 %
Predica	3 620 411	19,2 %	3 620 411	19,7 %
Foncière AG Real Estate	2 395 793	12,7 %	2 395 793	13,0 %
EFFI Invest II	1 130 460	6,0 %	1 130 460	6,1 %
Cardif	2 121 857	11,3 %	2 121 857	11,5 %
Sogecap	2 121 857	11,3 %	2 121 857	11,5 %
IDPE⁽³⁾	99 995	0,53 %	99 995	0,5%
Caruso⁽⁴⁾	17 500	0,1 %	17 500	0,1%
Mandataires sociaux⁽⁵⁾	23 391	0,1 %	23 391	0,1 %
Auto-détention	428 042	2,3 %	-	0,0 %
Public	913 488	4,8 %	913 488	5,0 %
Total	18 841 665	100,00%	18 414 293	100,00%

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

⁽²⁾ La société Firmament Participations est détenue à hauteur d'environ 56,2% par Monsieur Antoine FREY et son épouse Madame Aude FREY, 39,2% par le CM-CIC Investissement SCR et 4,6% de divers. Le gérant de la société Firmament Participations est son associé commandité, la société Firmament Gestion SAS, immatriculée au RCS de Reims sous le numéro 800 554 982, et dont le capital social est détenu à 100% par Monsieur Antoine FREY. Firmament Participations a une activité de holding animatrice.

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

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

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

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 5 383 332 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	6 785 537	28.0%	6 785 537	28.5%
Predica	4 654 813	19.2%	4 654 813	19.6%
Foncière AG Real Estate	2 429 125	10.0%	2 429 125	10.2%
EFFI Invest II	1 130 460	4,7%	1 130 460	4,8%
Cardif	2 728 101	11.3%	2 728 101	11.5%
Sogecap	2 728 101	11.3%	2 728 101	11.5%
SCI Primonial Capimmo	1 539 906	6.4%	1 539 906	6.5%
IDPE	99 995	0.4%	99 995	0.4%
Caruso	17 500	0.1%	17 500	0.1%
Mandataires sociaux	23 391	0.1%	23 391	0.1%
Auto-détention	428 042	1.8%	-	0.0%
Public	1 660 026	6.9%	1 660 026	6.9%
Total	24 224 997	100.0%	23 797 211	100.0%

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

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

Le tableau ci-dessous présente, à la connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de votes de la Société à l'issue de l'Augmentation de Capital dans le cas où la totalité des 5 383 332 Actions Nouvelles serait souscrite en exécution des engagements de souscription, à titre irréductible et réductible, et des engagements de souscription donnés à titre de garantie décrits au paragraphe 5.2.2 ci-dessus et où aucune autre personne ou entité ne souscrirait à l'Augmentation de Capital :

Actionnaire	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% droit de vote ⁽¹⁾
Firmament Participations	6 785 537	28.0%	6 785 537	28.5%
Predica	4 861 405	20.1%	4 861 405	20.4%
Foncière AG Real Estate	2 429 125	10.0%	2 429 125	10.2%
EFFI Invest II	1 130 460	4.7%	1 130 460	4.8%
Cardif	2 934 694	12.1%	2 934 694	12.3%
Sogecap	2 934 694	12.1%	2 934 694	12.3%
SCI Primonial Capimmo	1 666 666	6.9%	1 666 666	7.0%
IDPE	99 995	0.4%	99 995	0.4%
Caruso	17 500	0.1%	17 500	0.1%
Mandataires sociaux	23 391	0.1%	23 391	0.1%
Auto-détention	428 042	1.8%	-	0.0%
Public	913 488	3.8%	913 488	3.8%
Total	24 224 997	100.0%	23 797 211	100.0%

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

10. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

10.1. Conseillers ayant un lien avec l'offre

Non applicable.

10.2. Autres informations vérifiées par les Commissaires aux comptes

Non applicable.