

PARIS REALITY FUND (PAREF)

Société anonyme au capital de 36 039 500 euros

Siège social : 8 rue Auber, 75009 Paris

412 793 002 RCS PARIS

(la « Société »)

RAPPORT COMPLEMENTAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL AVEC SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions des articles L. 225-129-5 et R. 225-116 du Code de commerce, le Conseil d'administration porte à la connaissance des actionnaires les décisions qu'il a prises lors de sa séance du 5 avril 2018, statuant en application de la vingt-septième résolution de l'assemblée générale mixte des actionnaires en date du 17 mai 2017.

1. CADRE JURIDIQUE DE L'EMISSION

1.1. Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société réunie le 17 mai 2017

L'assemblée générale mixte des actionnaires du 17 mai 2017 a, aux termes de sa vingt-septième résolution, délégué au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, sa compétence pour décider, dans le cadre d'une offre visée à l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, de l'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription, par placement privé, d'actions ordinaires de la Société, et a, dans les termes suivants :

« Vingt-septième résolution

- 1. délégué au Directoire, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, la compétence de décider, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et par une offre visée au paragraphe II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, l'émission d'actions de la Société. Les émissions susceptibles d'être réalisées en application de ladite délégation seront exclusivement adressées aux (i) personnes fournissant le service d'investissement de gestion de portefeuille pour compte de tiers, et (ii) aux investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs au sens de l'article D. 411-4 du Code monétaire et financier, sous réserve que ces investisseurs agissent pour compte propre ;*
- 2. décidé que le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de ladite délégation ne pourra excéder 20% du capital de la Société à la date de cette assemblée générale, étant précisé qu'à ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustements, les droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital ou à des titres de créance de la Société ;*
- 3. en outre et conformément aux dispositions légales et réglementaires, a décidé que le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées*

en vertu de ladite délégation ne pourra excéder 20% du capital de la Société par an, étant précisé que le délai d'un an précité courra à compter de chaque émission réalisée en application de ladite délégation. Le Directoire vérifiera si le plafond de 20 % précité n'a pas été atteint au cours des douze mois précédant l'émission envisagée, en tenant compte des éventuelles modifications du capital de la Société affectant le dénominateur ;

4. *décidé de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions émises en vertu de ladite délégation ;*
5. *décidé que, conformément et dans les conditions fixées par l'article L. 225-136 du Code de commerce, le prix d'émission des actions émises directement sera au moins égal au prix résultant des dispositions légales et réglementaires applicables après application de la décote maximum prévue par ces dispositions et après, le cas échéant, correction en cas de différence entre les dates de jouissance ;*
6. *décidé que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions, le Directoire pourra utiliser l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :*
 - *limiter le montant de l'augmentation de capital au montant des souscriptions, sous la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission initialement décidée,*
 - *répartir librement tout ou partie des titres non souscrits entre les personnes de son choix ;*
7. *conféré tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par les dispositions légales et réglementaires applicables, à l'effet de mettre en œuvre ladite résolution et notamment :*
 - *de déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer,*
 - *d'arrêter la liste des bénéficiaires des placements privés réalisés en application de ladite délégation et le nombre d'actions à attribuer à chacun d'eux ainsi que leurs termes et conditions, et notamment leur prix d'émission et, s'il y a lieu, le montant de la prime,*
 - *de déterminer le mode de libération des actions émises,*
 - *de déterminer la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre et, le cas échéant, les conditions de leur rachat,*
 - *de fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital, et ce en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables et, le cas échéant, les stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres ajustements,*
 - *à sa seule initiative, d'imputer les frais de toute émission sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et*
 - *de prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords (notamment en vue d'assurer la bonne fin de l'émission), requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de ladite délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société, demander l'admission sur le marché Euronext Paris de NYSE Euronext de toutes valeurs mobilières émises en vertu de ladite délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés.*
8. *mis fin à la délégation antérieure donnée par l'assemblée générale mixte du 19 mai 2015 et a décidé que la délégation de compétence conférée au Directoire par ladite résolution est donnée pour une durée de 26 mois à compter de la date de cette assemblée générale ; et*

9. *a pris acte du fait que ladite délégation pourra être utilisée par le Conseil d'administration à compter de (i) l'approbation par cette même assemblée générale de la résolution procédant à la modification du mode d'administration et de direction de la Société pour adopter la formule de la gestion par un Conseil d'administration, et (ii) de l'entrée en vigueur de cette résolution. »*

1.2. Conseil d'administration de la Société réuni le 5 avril 2018

Lors de sa réunion du 5 avril 2018, le Conseil d'administration de la Société a décidé de faire usage de la délégation susvisée et de procéder à une augmentation de capital sans droit préférentiel de souscription dans les conditions reproduites ci-dessous :

« Après en avoir délibéré, le Conseil d'administration, constatant que le capital est intégralement libéré, à l'unanimité, approuve le principe d'une augmentation de capital de la Société en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans les conditions décrites ci-dessus, et de fixer les principaux termes de l'émission à réaliser comme suit :

- augmentation de capital d'un montant total, prime d'émission incluse, compris entre 16 500 000 euros et 17 500 000 euros ;*
- la souscription de ces actions sera réalisée par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier et dans les conditions fixées par l'article L.225-136 du Code de commerce à l'intention d'investisseurs qualifiés situés en France et hors de France et/ou d'un cercle restreint d'investisseurs ;*
- le prix d'émission des actions devant être au moins égal au minimum fixé par les lois et règlements en vigueur, soit la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminué d'une décote maximale de 5 %, décide de fixer le prix d'émission (valeur nominale et prime d'émission) unitaire des actions nouvelles à 73 euros ;*
- le nombre d'actions nouvelles à émettre sera compris entre 226 027 et 239 726 actions ordinaires d'une valeur nominale unitaire de 25 euros, et sera définitivement déterminé à l'issue du placement privé par décision du Directeur Général au vu du livre d'ordres une fois celui-ci clôturé ;*
- cette augmentation de capital devra être lancée, le cas échéant, au plus tard le 25 avril 2018 ;*
- les actions nouvelles devront être souscrites en numéraire et être libérées intégralement au moment de la souscription ;*
- les actions nouvelles émises sont des actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société. Elles porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions décidées par la Société à compter de cette date. Les actions nouvelles seront admises aux négociations sur Euronext Paris sur la même ligne de cotation que les actions existantes. »*

Le Conseil d'administration a ensuite, conformément aux dispositions de l'article L.225-129-4 du Code de commerce, subdélégué à M. Antoine Castro, Directeur Général de la Société, et ce jusqu'au 25 avril 2018, tous pouvoirs à l'effet de décider la réalisation de l'émission considérée ou d'y surseoir, dans les conditions et limites susvisées.

1.3. Décision du Directeur Général du 5 avril 2018 fixant les modalités définitives de l'augmentation de capital

Le Directeur Général, agissant dans le cadre de la subdélégation du Conseil d'administration, a décidé, le 5 avril 2018, au regard du résultat de la procédure de construction accélérée du livre

d'ordres, de procéder à l'émission des actions nouvelles et de fixer les modalités définitives de l'augmentation de capital par placement privé, dans les termes reproduits ci-dessous :

- « *Nombre d'actions à émettre : 232 877 actions ordinaires ;*
- *Valeur nominale unitaire : 25 euros ;*
- *Prix d'émission (valeur nominale et prime d'émission) unitaire des actions nouvelles : 73 euros ;*
- *Le prix d'émission devra être libéré en intégralité en numéraire à la souscription et versé sur le compte de la Société ouvert dans les livres de PAREL-Société Générale Securities Services dépositaire des fonds de l'augmentation de capital ;*
- *Montant nominal de l'augmentation de capital : 5 821 925 euros ;*
- *Montant brut de l'émission, prime d'émission incluse : 17 000 021 euros ;*
- *Les souscriptions ont été recueillies par Invest Securities, prestataire de services d'investissement, au cours de la journée du 5 avril 2018 ; et*
- *Date de règlement-livraison et d'admission aux négociations sur Euronext Paris : prévue pour le 10 avril 2018. »*

1.4. Décision du Directeur Général du 10 avril 2018 constatant la réalisation définitive de l'augmentation de capital

Au vu du certificat du dépositaire des fonds établi par PAREL-Société Générale Securities Services, le Directeur Général a, par sa décision du 10 avril 2018, constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant brut total de 17 000 021 euros représentant l'intégralité des versements en numéraire, prime d'émission comprise, effectués par les souscripteurs de l'augmentation de capital social de la Société d'un montant nominal de 5 821 925 euros avec une prime d'émission de 11 178 096 euros.

Par cette même décision, le Directeur général a pris acte que le capital social de la Société a été porté de 30 217 575 euros à 36 039 500 euros.

2. MODALITES ET CARACTERISTIQUES DES ACTIONS NOUVELLES

Les conditions de l'émission des actions nouvelles sont détaillées ci-après :

2.1. Motif de l'émission

Les fonds levés à l'occasion de l'augmentation de capital seront utilisés pour financer l'activité générale de la Société et son pipeline d'investissement courant.

2.2. Modalités de placement des actions nouvelles

L'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription a été réalisée par un placement privé, conformément au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier et dans les conditions fixées par l'article L.225-136 du Code de commerce, à l'intention d'investisseurs qualifiés situés en France et hors de France (à l'exception notamment des Etats-Unis d'Amérique, du Canada, de l'Australie et du Japon) et/ou d'un cercle restreint d'investisseurs.

2.3. Prix de l'émission

Le prix du placement a été fixé à 73 euros par action. Ce prix a été fixé par la Société par référence au prix ressorti de la confrontation de l'offre et des demandes des actions de la Société par les investisseurs dans le cadre de la construction accélérée du livre d'ordres telle que développée par les usages professionnels.

Ce prix fait ressortir une prime de 2,38% par rapport à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société sur le marché Euronext Paris, au cours des cinq derniers jours de bourse précédant sa fixation.

2.4. Montant de l'émission

Lors de la décision du Conseil d'administration, le montant total de l'émission envisagé, prime d'émission incluse, a été fixé à un montant compris entre 16 500 000 euros et 17 500 000 euros.

A l'issue de la construction d'un livre d'ordres selon les usages professionnels par Invest Securities qui a dirigé l'opération, le montant brut de l'émission (prime d'émission incluse) a été fixé par décision du Directeur Général et s'élève ainsi à 17 000 021 euros et le montant nominal de l'augmentation de capital 5 821 925 euros.

2.5. Nombre d'actions émises

A l'issue de la construction du livre d'ordres telle que mentionnée ci-dessus, le nombre d'actions nouvelles à émettre a été fixé par décision du Directeur Général à 232 877 actions ordinaires.

2.6. Date de jouissance et cotation des actions

Les actions nouvelles émises sont des actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société. Elles portent jouissance courante et donnent droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions décidées par la Société à compter de cette date. Elles sont immédiatement assimilables aux actions existantes, d'une valeur nominale de 25 euros.

Les actions nouvelles ont été admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris à compter de leur émission, soit le 10 avril 2018. Elles ont été assimilées aux actions existantes de la Société, déjà négociées sur le marché réglementé d'Euronext Paris (compartiment C) et négociables, à compter de cette date, sur la même ligne de cotation que ces actions sous le même code ISIN FR0010263202.

2.7. Engagement de conservation de la Société

Dans le cadre de l'augmentation de capital, la Société a consenti un engagement d'abstention de 90 jours calendaires à compter de la date de règlement-livraison, sous réserve de certaines exceptions.

3. INCIDENCE DE L'EMISSION DES ACTIONS NOUVELLES SUR LA SITUATION DES TITULAIRES DE TITRES DE CAPITAL ET DE VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL

3.1. Incidence sur la quote-part de capitaux propres

À titre indicatif, l'incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du groupe par action (calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés part du groupe au 31 décembre 2017 – tels qu'ils ressortent des comptes consolidés annuels au 31 décembre 2017 en cours de certification – et d'un nombre de 1 198 201 actions composant le capital social de la Société au 31 décembre 2017 après déduction des actions existantes auto-détenues de la Société) était la suivante :

	Quote-part des capitaux propres par action (en euros)	
	Base non diluée	Base diluée ⁽¹⁾
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	83,7	82,0
Après émission de 232 877 actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	82,0	80,6

(1) Les calculs ont été effectués en prenant pour hypothèse l'exercice intégral des options de souscription d'actions existantes de la Société au 31 décembre 2017.

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

À 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 de 1 208 703 actions, incluant les actions auto-détenues, composant le capital social de la Société au 31 décembre 2017) était la suivante :

	Participation de l'actionnaire	
	Sur une base non diluée	Sur une base diluée ⁽¹⁾
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	1,00%	0,98%
Après émission de 232 877 actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	0,84%	0,82%

(1) Les calculs ont été effectués en prenant pour hypothèse l'exercice intégral des options de souscription d'actions existantes de la Société au 31 décembre 2017.

4. INCIDENCE THEORIQUE DE L'EMISSION DES ACTIONS NOUVELLES SUR LA VALEUR BOURSIERE DE L'ACTION PAREF

L'incidence de ces opérations sur la valeur boursière dépend de l'évolution du cours de l'action liée à la seule augmentation de capital et aux anticipations de la rentabilité future des capitaux ainsi levés. Toutefois, une incidence théorique peut être mesurée en comparant :

- la valeur boursière de l'action avant la réalisation de l'augmentation de capital, mesurée, conformément aux dispositions de l'article R. 225-115 du Code de commerce, par la moyenne des vingt cours d'ouverture précédant le 10 avril 2018, soit 71,525 euros par action ;
- la valeur théorique de l'action après réalisation de l'opération, égale à la somme de la capitalisation boursière avant augmentation de capital, soit 86,45 millions d'euros, et du produit net de l'augmentation de capital, soit 17 millions d'euros, le tout divisé par le nombre total d'actions en circulation après la réalisation de l'augmentation de capital, soit 1 441 580 actions. Le cours théorique de l'action ressort à 71,76 euros.

Compte tenu de la valeur boursière de l'action avant la réalisation de l'augmentation de capital et du cours théorique mentionnés ci-dessus, l'incidence théorique de l'augmentation de capital conduit à ramener le cours théorique de l'action à 100,33% de sa valeur avant l'opération, soit une augmentation théorique du cours de 0,33%.

Le présent rapport complémentaire établi conformément aux dispositions de l'article R. 225-116 du Code de commerce. Il fera l'objet d'un rapport des commissaires aux comptes de la Société conformément aux dispositions de ce même article. Ces deux rapports seront tenus à la disposition des actionnaires au siège social de la Société et seront portés à la connaissance des actionnaires lors de la prochaine Assemblée Générale.

Fait à Paris, le 25 avril 2018

Le Conseil d'Administration