

**DOCUMENT
D'ENREGISTREMENT
UNIVERSEL**

2023

incluant le rapport financier annuel

SOMMAIRE

INTRODUCTION

FREY, une démarche responsable et pionnière	4
Rencontre avec Antoine FREY	5
FREY, une histoire de croissance et d'innovation	6
Chiffres clés	7
Informations Financières Historiques	8
Présentation générale du Groupe à la date du 31 décembre 2023	10

1/ RAPPORT DE GESTION	13
Rapport de gestion à l'Assemblée générale ordinaire annuelle	13
1.1 Activité de la Société et du Groupe	16
1.2 Patrimoine au 31 décembre 2023	33
1.3 Environnement et activités	36
1.4 Facteurs de risques	48
1.5 Informations concernant le Capital	54
1.6 Gouvernement d'entreprise	61
1.7 Contrôle interne	96
1.8 Conventions réglementées	99
1.9 Autres Informations	99

2/ ÉTATS FINANCIERS	105
2.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2023	106 RFA
2.2 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	142 RFA
2.3 Comptes sociaux de FREY SA	145 RFA
2.4 Rapport des Commissaires aux comptes sur les Comptes Sociaux	161
2.5 Informations financières pro forma	164
2.6 Rapport des Commissaires aux comptes sur les informations financières pro forma	166

3/ FREY : UNE ENTREPRISE ENGAGÉE	169
3.1 Rapport de mission	171
3.2 Rapport de l'organe tiers indépendants sur la vérification de l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux	215
3.3 Informations extra-financières	218
3.4 Rapport d'assurance modérée de l'un des Commissaires aux comptes sur une sélection d'informations extra-financières consolidées figurant dans le Document d'enregistrement universel 2023	220
3.5 Risques financiers liés aux effets du changement climatique	222

4/ OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS	225
4.1 Transactions avec les parties liées	226
4.2 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	226 RFA

5/ INFORMATIONS SUR LES EFFECTIFS ET LA POLITIQUE SALARIALE	229
5.1 Informations relatives aux enjeux sociaux et sociétaux	230
5.1 Emploi	230
5.2 Évolution du salaire moyen	232
5.3 Organisation du travail	232
5.4 Relations sociales	233
5.5 Gestion des carrières et des rémunérations	233
5.6 Bien-être au travail	234
5.7 Formation	234
5.8 Égalité de traitement	235
5.9 Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'oit	235

6/ INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	237
6.1 Informations relatives à la société	238
6.2 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts, déclarations d'intérêts	242
6.3 Recherche et développement, brevets, marques et licences	245 RFA
6.4 Contrats importants	245
6.5 Responsable du Document d'enregistrement universel	246 RFA
6.6 Attestation du responsable du Document d'enregistrement universel	246
6.7 Commissaires aux comptes	247
6.8 Documents accessibles au public	247
Table de concordance	248



DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

2023

incluant le rapport financier annuel



www.frey.fr



Le Document d'enregistrement universel a été déposé le 22 mars 2024 auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Le Document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au Document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers conformément au règlement (UE) 2017/1129.

Ce Document d'Enregistrement Universel, incluant le Rapport financier annuel, est une reproduction de la version officielle qui a été établie en format ESEF et est disponible sur le www.frey.fr

En application de l'article 19 du règlement (UE) n° 2017/1129, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document d'enregistrement universel :

- les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2021 et le rapport des Commissaires aux comptes de FREY sur lesdits comptes consolidés présentés aux chapitres « Comptes consolidés » et « Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés » du Document d'enregistrement universel déposé le 25 mars 2022 auprès de l'Autorité des Marchés Financiers sous la référence D.22-0153 (le « Document d'enregistrement universel 2021 ») aux pages 113 et 159 ;
- le rapport spécial des Commissaires aux comptes de FREY sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 présentés au chapitre « Opération avec les apparentés » (page 247) du Document d'enregistrement universel 2021 ;
- l'examen de la situation financière et du résultat du Groupe FREY pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 extrait du chapitre « Rapport de gestion » du Document d'enregistrement universel 2021 (pages 14-32) ;
- les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2022 et le rapport des Commissaires aux comptes de FREY sur lesdits comptes consolidés présentés aux chapitres « Comptes consolidés » et « Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés » du Document d'enregistrement universel déposé le 24 mars 2023 auprès de l'Autorité des Marchés Financiers sous la référence D.23-0146 (le « Document d'enregistrement universel 2022 ») aux pages 101 et 141 ;
- le rapport spécial des Commissaires aux comptes de FREY sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 décembre 2022 présentés au chapitre « Opération avec les apparentés » (pages 216-217) du Document d'enregistrement universel 2022 ;
- l'examen de la situation financière et du résultat du Groupe FREY pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 extrait du chapitre « Rapport de gestion » du Document d'enregistrement universel 2022 (pages 14-30) ;
- les parties non incluses de ces documents sont soit sans objet pour l'investisseur, soit couvertes par un autre endroit du présent Document d'enregistrement universel.

Des exemplaires du Document de référence 2021, du Document d'enregistrement universel 2022 et du présent Document d'enregistrement universel sont disponibles sans frais auprès de la société FREY, 1 rue René Cassin - 51430 BEZANNES, et sur son site Internet (www.frey.fr), ainsi que sur le site Internet de l'Autorité des Marchés Financiers (www.amf-france.org).

FREY, une démarche responsable et pionnière

1^{ère}

société française cotée
certifiée B Corp

1^{ère}

foncière à adopter le statut
d'entreprise à mission

Entreprise à mission depuis janvier 2021, FREY confirme son engagement en décrochant B Corp™, l'une des certifications les plus exigeantes au monde

Entreprise



Certifiée

Notre raison d'être :
**Remettre le
commerce
au service de
l'intérêt collectif**

Rencontre avec Antoine FREY

« FREY, forte d'une année 2023 dynamique et pleine de défis, reste à l'avant-garde de l'engagement social et environnemental dans un secteur en constante évolution.

Notre engagement est à la fois innovant et exemplaire, guidé par la conviction profonde que le commerce peut être bien plus qu'une simple transaction marchande. À travers notre Mission, qui vise à « remettre le commerce au service de l'intérêt collectif », nous réaffirmons notre engagement à favoriser la connexion entre les personnes, à encourager le décroissement social, et à dynamiser l'économie locale, tout en minimisant notre empreinte sur l'environnement.

FREY redéfinit l'imaginaire des centres commerciaux en les transformant en lieux multifonctionnels, adaptés aux besoins diversifiés des territoires. Nos centres commerciaux ne sont pas comme les autres, ce sont avant tout des centres d'intérêt collectifs, vibrants, ludiques, conviviaux, attentifs au bien-être de tous et respectueux de l'environnement.

En 2024, avec résilience et innovation, nous continuerons d'être des précurseurs dans ce mouvement de transformation du commerce, d'être des acteurs essentiels dans la construction de la ville de demain, portant haut nos valeurs et notre engagement. »

ANTOINE FREY,
Président Directeur Général



FREY, une histoire de croissance et d'innovation



Chiffres clés

PATRIMOINE ÉCONOMIQUE ⁽¹⁾

2094,7 M€ / + 21,9 %

LOYERS ANNUALISÉS ⁽¹⁾

133,8M€ / + 33,7 %

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT

84,2 M€ / + 34,1 %

RÉSULTAT NET PART DU GROUPE

18,9 M€ / - 85,4 %

ANR EPRA NTA PAR ACTION

32,6 € / - 1,5 %

LTV DROITS INCLUS

41,0 % / + 210 bps

DIVIDENDE PAR ACTION PROPOSÉ

1,80 € / + 5,9 %

(1) Dont 1 999,3 M€ de valorisation HD au titre du patrimoine économique en exploitation. Le patrimoine économique et les loyers annualisés sont détaillés au paragraphe 1.1.1.5 du rapport de gestion.

Informations Financières Historiques

Les données chiffrées présentées ci-dessous sont exprimées en millions d'euros et extraites des comptes consolidés de FREY SA au 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022 établis en normes IFRS et certifiés par les Commissaires aux comptes.

BILAN SIMPLIFIÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023 ET 31 DÉCEMBRE 2022

ACTIF (en M€)	Données consolidées aux normes IFRS	
	31/12/2023	31/12/2022
Écart d'acquisition	5,9	5,9
Immeubles de placement	2 054,0	1 739,0
Titres de sociétés mises en équivalences	45,5	17,5
Autres actifs non courants	35,1	35,7
ACTIFS NON COURANTS	2 140,5	1 798,1
Stocks en cours	62,7	51,1
Trésorerie et équivalents	73,0	72,1
Autres actifs courants	119,9	127,5
ACTIFS COURANTS	255,6	250,7
Actifs destinés à être cédés	1,0	1,9
TOTAL ACTIF	2 397,1	2 050,7

PASSIF (en M€)	Données consolidées aux normes IFRS	
	31/12/2023	31/12/2022
CAPITAUX PROPRES	1 116,4	1 053,2
Passifs financiers long terme	1 050,2	826,4
Autres passifs non courants	37,7	44,7
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	1 087,9	871,0
Passifs financiers court terme	27,4	51,4
Autres passifs courants	165,4	75,1
TOTAL PASSIFS COURANTS	192,8	126,5
Passifs liés à un groupe d'actifs destinés à être cédés	-	-
TOTAL PASSIF	2 397,1	2 050,7

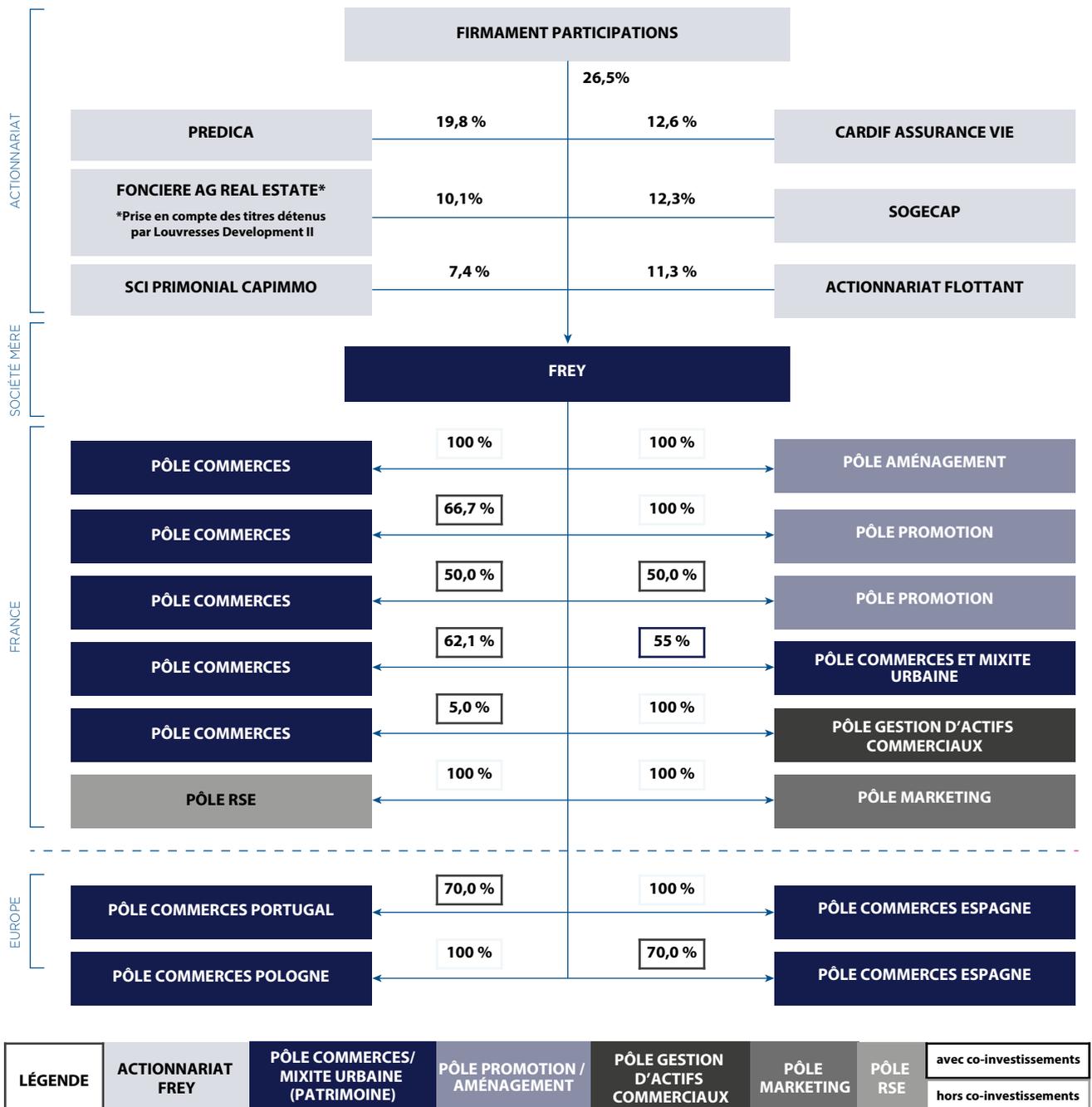
COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023 ET 31 DÉCEMBRE 2022

(en M€)	Données consolidées aux normes IFRS	
	31/12/2023	31/12/2022
Chiffre d'affaires	148,5	124,1
Coût de revient de la promotion facturée	- 1,6	- 4,4
Frais généraux & Charges non récupérables	- 57,0	- 52,7
Autres produits et charges	0,8	0,3
Impôts et taxes	- 2,5	- 1,5
Dotations et reprises aux amortissements et provisions	- 4,1	- 2,9
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	84,2	62,8
Autres produits et charges opérationnels	- 3,4	- 8,0
Résultat de cessions d'immeubles de placement	- 2,1	2,2
Ajustement de la Juste Valeur des immeubles de placement	14,6	38,9
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	93,4	95,9
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	1,2	3,2
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DE RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE	94,6	99,1
Coût de l'endettement financier net	- 23,9	- 14,7
Ajustement de la Juste Valeur des actifs financiers	- 40,2	61,0
Impôts sur les résultats	- 5,7	- 10,1
RÉSULTAT NET	24,8	135,4
Part du Groupe	18,9	129,4
Résultat net par action (en €) – part du Groupe	0,6	4,6
Résultat dilué par action (en €) – part du Groupe	0,6	4,6

FLUX DE TRÉSORERIE AU 31 DÉCEMBRE 2023 ET 31 DÉCEMBRE 2022

(en M€)	Données consolidées aux normes IFRS	
	31/12/2023	31/12/2022
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	61,0	58,8
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	- 267,1	- 209,9
Flux de trésorerie liés aux activités de finance	206,9	138,9
Incidence de la variation des taux de change sur la trésorerie	0,1	-
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE	0,9	- 12,2
Trésorerie et équivalent à l'ouverture de l'exercice	72,0	84,2
Trésorerie et équivalent à la clôture de l'exercice	73,0	72,0

Présentation générale du Groupe à la date du 31 décembre 2023





La liste exhaustive des filiales de la Société est présentée en Annexe 3 du Rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2023 repris intégralement dans le présent Document d'enregistrement universel.

Il est également renvoyé sur ce point au paragraphe 2.1.4 « Périmètre de consolidation » des comptes consolidés au 31 décembre 2023 repris intégralement dans le présent Document d'enregistrement universel.



◀ Shopping Promenade®
Coeur Alsace
Vendenheim (67)



RAPPORT DE GESTION

Rapport de gestion à l'Assemblée générale ordinaire annuelle

Exercice clos le 31 décembre 2023

Mesdames, Messieurs, Chers actionnaires,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée générale ordinaire annuelle afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de la Société et des sociétés du Groupe au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, et soumettre à votre approbation les comptes sociaux et consolidés de la Société dudit exercice.

Lors de l'assemblée, les rapports suivants vous seront présentés :

- le rapport de gestion du Conseil d'administration sur les comptes de l'exercice écoulé, intégrant dans une section spécifique le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise ;
- le rapport du Comité de mission ;
- le rapport spécial du Conseil d'administration sur les attributions d'actions gratuites pour l'exercice 2023 ;
- le rapport complémentaire du conseil d'administration sur l'augmentation de capital
- les différents rapports des Commissaires aux comptes.

Les rapports ci-dessus énumérés, les comptes annuels et consolidés de l'exercice écoulé ainsi que tous autres documents s'y rapportant ont été mis à votre disposition au siège social dans les conditions et délais prévus par la loi, afin que vous puissiez en prendre connaissance.

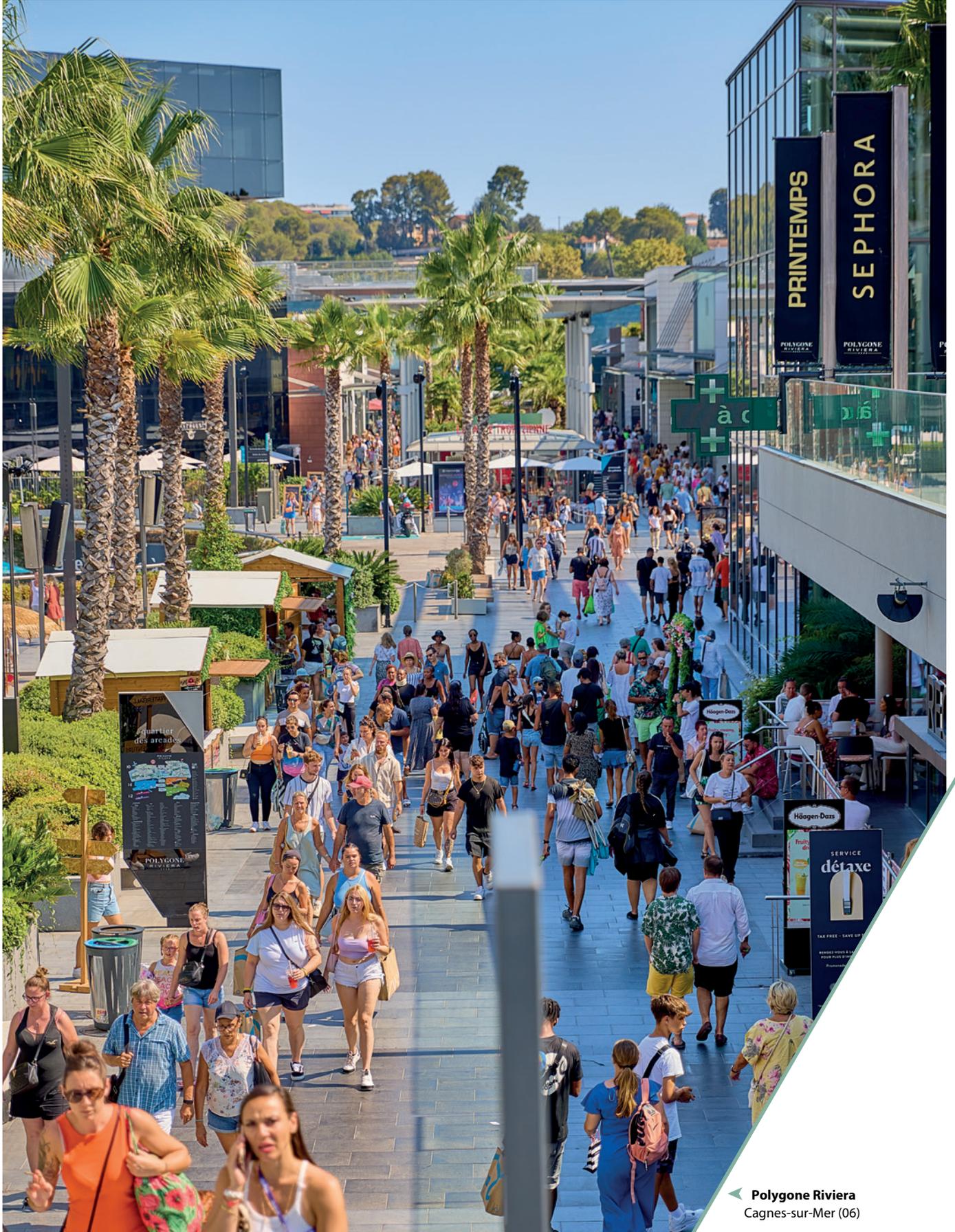
Nous vous donnerons toutes précisions et tous renseignements complémentaires concernant ces rapports et documents.

Les Commissaires aux comptes vous donneront ensuite lecture de leurs différents rapports.

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière, dans le respect du principe de prudence et conformément aux règlements en vigueur.

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés annuels sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2023.

Ce référentiel comprend les normes IFRS (*International Financial Reporting Standards*) 1 à 17 et les normes IAS (*International Accounting Standards*) 1 à 41, ainsi que leurs interprétations telles qu'adoptées dans l'Union Européenne.



◀ Polygone Riviera
Cagnes-sur-Mer (06)

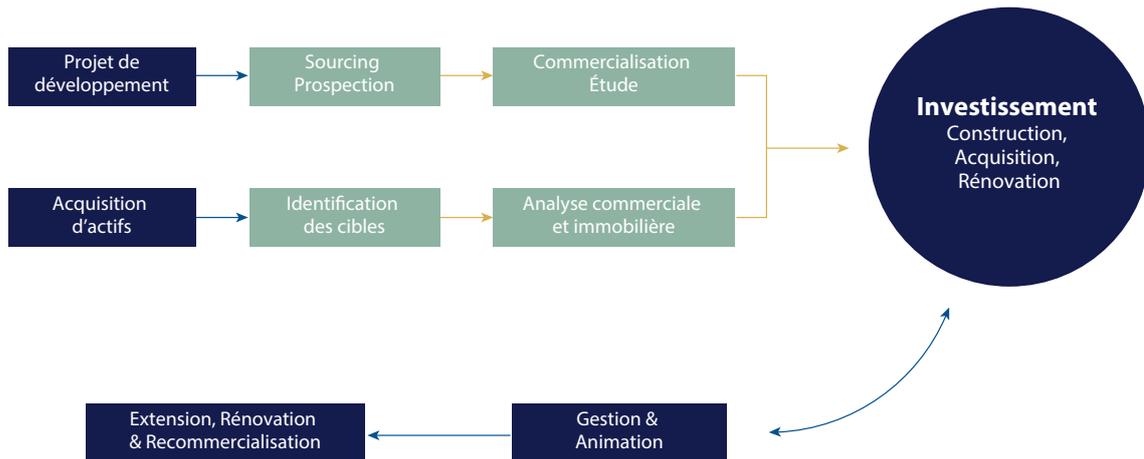
1.1	ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE	16	1.6	GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	61
1.1.1	Événements significatifs intervenus au cours de l'exercice	16	1.6.1	Déclarations relatives au gouvernement d'entreprise	61
1.1.2	Progrès et difficultés rencontrés au cours de l'exercice	18	1.6.2	Organes d'administration, de direction et de surveillance, et Direction Générale	62
1.1.3	Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice	18	1.6.3	Rémunérations et avantages	84
1.1.4	Information sur les tendances	18	1.6.4	Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	95
1.1.5	Prévision ou estimation de bénéfice	18	1.7	CONTRÔLE INTERNE	96
1.1.6	Présentation des comptes et affectation du résultat	19	1.7.1	Procédures de contrôle interne et de gestion des risques	96
1.2	PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023	33	1.7.2	Autres informations sur le contrôle interne	98
1.2.1	Immeubles de placement	33	1.7.3	Évaluation et évolutions du processus de contrôle interne et de gestion des risques	98
1.2.2	Immobilisations corporelles	35	1.8	CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	99
1.2.3	Garanties sur les immeubles	35	1.9	AUTRES INFORMATIONS	99
1.3	ENVIRONNEMENT ET ACTIVITÉS	36	1.9.1	Recherche et développement	99
1.3.1	Rappel historique	36	1.9.2	Délais de règlement	99
1.3.2	Environnement du Groupe	36	1.9.3	Frais généraux – charges somptuaires	99
1.3.3	Principales activités du Groupe	36			
1.3.4	Réglementation applicable	43			
1.4	FACTEURS DE RISQUES	48			
1.4.1	Tableau synoptique	48			
1.4.2	Présentation détaillée de chaque risque	49			
1.5	INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL	54			
1.5.1	Montant du capital social	54			
1.5.2	Modification du capital social	54			
1.5.3	Principaux actionnaires	56			
1.5.4	Franchissements de seuils	55			
1.5.5	Droits de vote des principaux actionnaires de FREY	57			
1.5.6	Contrôle de l'émetteur	57			
1.5.7	Accords pouvant entraîner un changement de contrôle	57			
1.5.8	Autocontrôle	57			
1.5.9	Auto-détention	57			
1.5.10	Capital potentiel	58			
1.5.11	Actionnariat salarié	59			
1.5.12	Place de cotation – évolution du cours de Bourse	60			
1.5.13	Bilan des opérations réalisées dans le cadre de programmes de rachat d'actions autorisés	60			

1.1. ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE

1.1.1. EVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

FREY est une foncière spécialisée dans le développement et l'exploitation de centres commerciaux de plein air en Europe. Le Groupe mène également de grandes opérations de renouvellement urbain et des projets mixtes en tissu urbain dense.

Le modèle économique du Groupe repose sur la maîtrise totale de notre chaîne de valeurs :



1.1.1.1. Patrimoine locatif consolidé

Au cours de l'exercice 2023, l'activité du Groupe a notamment été marquée par :

- l'acquisition de Matarnia, centre de plein air situé à Gdansk en Pologne (52 300 m²) ;
- l'acquisition de Polygone Riviera, Retail Park situé à Cagnes-sur-Mer (71 000 m²) ;
- les cessions de 5 actifs (22 500 m²).

Les surfaces locatives du patrimoine consolidé du Groupe au 31 décembre 2023, s'élevaient à 775 990 m² contre 660 550 m² à fin 2022. Elles ont généré 115,0 M€ de loyers bruts en 2023 (contre 91,5 M€ sur l'exercice 2022).

Au 31 décembre 2023, ce patrimoine affiche une valeur hors droits de 2 023,2 M€ au titre des actifs en exploitation.

1.1.1.2. Patrimoine économique

Le patrimoine économique de la foncière correspond aux actifs détenus à 100 % auxquels s'ajoutent les actifs détenus par des sociétés en partenariat et ceux détenus par les sociétés mises en équivalence à hauteur de leur quote-part de détention.

En 2023, les investissements réalisés par le Groupe (développements, acquisitions, travaux) sur le patrimoine économique en exploitation s'élevaient à 451,1 M€.

Au 31 décembre 2023, le patrimoine économique total du Groupe représente une surface locative de 761 087 m² pour 133,8 M€ de loyers annualisés (y compris les loyers variables). Le patrimoine économique total s'élève à 2 094,7 M€ (dont 1 999,3 M€ en exploitation) .

À périmètre constant, les loyers annualisés sur le patrimoine économique en exploitation ont progressé de + 4,4 %.

1.1.1.3. Patrimoine sous gestion

Les surfaces locatives du patrimoine gérées par le Groupe au 31 décembre 2023, s'élevaient à 868 490 m² contre 739 450 m² à fin 2022. Elles représentent 154,7 M€ de loyers annualisés, contre 119,7 M€ à fin 2022.

Ces surfaces se composent des éléments suivants :

- le patrimoine détenu à 100 % par le Groupe ;

- le patrimoine détenu par le Groupe au travers de partenariat (à 100 %) ;
- le patrimoine géré par le Groupe pour le compte de tiers.

1.1.1.4. Variation de périmètre

Entrées de périmètre

- En date du 04 avril 2023, la société FREY RETAIL PARTNERSHIP a été créée. Cette nouvelle structure d'investissement, a pour principal objet la gestion de fonds, et visant à investir dans des actifs immobiliers en Europe.
- En date du 18 juillet 2023, le groupement forestier FOREY, filiale du Groupe FREY, a signé en qualité de Cessionnaire, un acte authentique aux termes duquel il a acquis l'intégralité des parts sociales du GF LA CROIX DE POIX (propriétaire de la Forêt du Corbuon (72)).
- En date du 19 juillet 2023, la société FREY a acquis l'intégralité des titres de la société de droit espagnol, DOMESTREET INVEST SL. Ce véhicule a été acquis dans le but d'acquérir le même jour l'intégration de la participation de FREY INVEST dans le capital de la société EUROFUND PARC LLEIDA SL (70%).
- En date du 28 juillet 2023, l'association LE MUR QUI BOUGE a été constituée dans le but de promouvoir l'art urbain au sein des centres à ciel ouvert par la mise à disposition de murs aux artistes ou associations sélectionnés, plusieurs fois dans l'année. Le premier site pilote est Clos-du-chêne (77).
- En date du 11 septembre 2023, la société civile immobilière LES DOCKS DE SAINT-OUEN a été constituée dans le cadre d'un partenariat à conclure entre la société FREY et la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, pour acquérir puis exploiter des actifs immobiliers en cours de développement ou d'ores et déjà réalisés et/ou partiellement commercialisés au sein d'une partie des Docks de Saint-Ouen (93), et, plus précisément, de la halle gourmande et culturelle et du cours animé situés dans la ZAC des Docks détenus par FREY. Le 20 décembre 2023 la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS est entrée au capital de la SCI LES DOCKS DE SAINT-OUEN à hauteur de 45%. Conformément à la norme IFRS 10, la société est consolidée par mise en équivalence.
- En date du 13 septembre 2023, la société par actions simplifiée FREY RIVIERA a été constituée dans le but d'acquérir les cinq sociétés en nom collectif propriétaires de l'actif POLYGONE RIVIERA.

- En date du 17 et 18 octobre 2023, la société FREY RIVIERA a acquis l'intégralité des parts sociales des cinq sociétés suivantes : SAINT JEAN, SAINT JEAN II, LES TERRASSES DE SAINT JEAN, JUIN SAINT HUBERT et JUIN SAINT HUBERT II. Ces sociétés ont été acquises dans le but d'acquérir par sharedeal l'actif de 77 100 m2 dénommé Polygone Riviera à CAGNES-SUR-MER (06). Cette opération a été traitée en actif isolé dans le champ d'application d'IAS 40, le groupe reprenant la gestion de l'actif sans reprise d'un ensemble d'activité.

Sorties de périmètre

- En date du 24 février 2023, FREY a vendu les titres des sociétés PATROCLIENNE D'INVESTISSEMENT et TERVILLOISE D'INVESTISSEMENT au prix de 6,4 M€ intégrant les remboursements des comptes courants.
- Le 28 février 2023, les titres de la société IF SAINT PARRES, détenus par FREY AMENAGEMENT ET PROMOTION, ont été cédés à FREY. Le 25 juillet 2023, FREY l'associée unique de la société IF SAINT PARRES a prononcé la dissolution sans liquidation de ladite société à son profit.
- En date du 31 juillet 2023, le GIE FREY SOLIDARITE a été dissout par décision des membres du GIE. Pour mémoire, le GIE avait été créé en

2020 pour accompagner, de manière exceptionnelle, les locataires éligibles pendant la période de fermeture administrative des points de vente au deuxième trimestre 2020 mais aussi pendant la période de relance de l'activité commerciale après réouverture.

- Le 25 septembre 2023, les titres de la société IF PLEIN OUEST, détenus par FREY AMENAGEMENT ET PROMOTION, ont été cédés à FREY. Le 25 octobre 2023, FREY l'associée unique de la société IF PLEIN OUEST a prononcé la dissolution sans liquidation de ladite société à son profit.
- Le 23 novembre 2023, il a été constaté la réalisation définitive de la fusion simplifiée de la société PAI 02 au profit de FREY MURS 02.
- Le 15 décembre 2023, les cinq sociétés détenant l'actif de Polygone Riviera ont fait l'objet d'une dissolution sans liquidation par transmission universelle de patrimoine au profit de la société FREY RIVIERA :
 - SAINT JEAN
 - SAINT JEAN II
 - LES TERRASSES DE SAINT JEAN
 - JUIN SAINT HUBERT
 - JUIN SAINT HUBERT II

1.1.1.5. Synthèse du patrimoine du Groupe

Suite à ces opérations, le patrimoine du Groupe au 31 décembre 2023 est présenté dans le tableau ci-dessous (en M€, hors droits). Le patrimoine économique total s'élève à 2 094,7 M€ (dont 1 999,3 M€ en exploitation).

Valeur du patrimoine en exploitation		Loyers annualisés du patrimoine en exploitation	
Immeubles de placement	2 054,0	Loyers comptabilisés	115,0
+ Immeubles destinés à être cédés	1,0	- Refacturation travaux et étalement franchises	-
+ Immeubles en stock en exploitation	21,6	-/+ Franchises et Paliés facturés	3,3
- Projets d'extension	-	-/+ Impacts cessions/Livraisons/Acquisitions	18,8
- Projets en développement	-	-/+ Autres	1,2
- Projets en-cours valorisés au coût	- 53,4		
= PATRIMOINE CONSOLIDÉ EN EXPLOITATION	2 023,2	= LOYERS ANNUALISÉS CONSOLIDÉS EN EXPLOITATION	138,3
- Actifs en exploitation dans les partenariats (QP non FREY)	- 105,2	- Loyers annualisés actifs en exploitation dans les partenariats (QP non FREY)	- 8,3
+ Actifs en exploitation mis en équivalence (QP FREY)	81,2	+ Loyers annualisés actifs en exploitation mis en équivalence (QP FREY)	3,8
= PATRIMOINE ÉCONOMIQUE EN EXPLOITATION	1 999,3	= LOYERS ANNUALISÉS ÉCONOMIQUES EN EXPLOITATION	133,8
+ Actifs en exploitation dans les partenariats (QP non FREY)	105,2	+ Loyers annualisés actifs en exploitation dans les partenariats (QP non FREY)	8,3
+ Actifs en exploitation mis en équivalence (QP non FREY)	200,0	+ Loyers annualisés actifs en exploitation mis en équivalence (QP non FREY)	12,6
= PATRIMOINE TOTAL EN EXPLOITATION	2 304,4	= LOYERS ANNUALISÉS EN EXPLOITATION*	154,7

1.1.1.6. Promotion pour le compte de tiers

Pour l'exercice 2023, le chiffre des ventes de la promotion immobilière s'établit à 1,5 M€.

- Cessions de terrains à Strasbourg (67).
- Cession d'un lot à St Quentin (02).

1.1.1.7. Développement

Les livraisons du Retail Park de Strasbourg O'Centre et de La Halle des Docks de Saint-Ouen ont eu lieu en 2023.

À la suite de la décision unilatérale de la SA3M, Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole, intervenue en juin 2020, d'arrêter le développement du projet « ODE A LA MER », le Groupe FREY a contesté cette décision et a engagé une procédure judiciaire afin d'obtenir le remboursement des frais engagés préalablement à cette décision de SA3M et la réparation des préjudices subis. À la date d'arrêt des comptes, nous n'estimons pas d'issue défavorable à l'action judiciaire du Groupe FREY, toujours en cours d'instruction. Par conséquent, nous n'avons pas constaté de dépréciation relative aux coûts engagés d'un montant de 14,4 M€.

1.1.1.8. Modification du capital social

Le 19 décembre 2023, FREY a procédé à une augmentation de capital pour un montant brut de 97,1 M€ par émission de 3.883.295 actions nouvelles, soit 9 708 237,5 euros de valeur nominale et 87 374 137,5 euros de prime d'émission. Le capital social a ainsi été porté à 80,6 M€ divisé en 32 250 098 actions de 2,50 euros de valeur nominale chacune.

1.1.1.9. Financements

Le 25 mai 2023, Frey a obtenu l'accord d'extension d'un an de la date d'échéance de la ligne corporative de 100,0 M€ au 15 octobre 2028.

Le 08 juin 2023, Frey a obtenu l'accord d'extension d'un an de la date d'échéance de la ligne corporative de 110,0 M€ au 27 juillet 2028.

Le 30 juin 2023, Frey a signé une ligne de financement moyen terme assortie de critères de performance ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) d'un montant total de 80,0 M€ à 5 ans avec deux possibilités d'extension d'un an.

Le 24 juillet 2023, Frey a signé une ligne de financement moyen terme assortie de critères de performance ESG d'un montant total de 130,0 M€ à 5 ans avec deux possibilités d'extension d'un an.

Le 17 octobre 2023, Frey a souscrit une nouvelle dette hypothécaire de 120 M€ avec une échéance à 7 ans et un taux d'intérêt calculé sur l'Euribor

3 mois augmenté d'une marge fixée à 1,8%. Cette dette a permis de financer une partie du prix d'acquisition de Polygone Riviera.

Le 25 octobre 2023, Frey a obtenu l'accord d'extension d'un an de la date d'échéance de la ligne corporative de 50,0 M€ au 08 novembre 2028.

Ces lignes de crédit et celles déjà existantes, ont permis de financer les acquisitions récentes et permettront le financement des projets en cours de développement ou ceux pouvant se concrétiser dans les prochains mois.

Ces lignes permettent de bénéficier de conditions financières favorables, d'améliorer la flexibilité financière de FREY et de conforter les bonnes relations du Groupe avec ses partenaires bancaires.

Le Groupe a renforcé ses positions de couvertures de taux en signant plusieurs instruments pour un nominal total de 1 159 M€ dont 1 059 M€ à démarrage différé pour des durées de 1 à 2 ans.

Frey a également résilié un CAP spread de 25 M€ sur le premier semestre 2023.

1.1.1.10. Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale des actionnaires en date du 09 mai 2023 a approuvé le paiement d'un dividende de 1,70 € par action aux 28 366 803 actions existantes, soit un dividende d'un montant total de 48,2 M€.

Le montant du dividende payé en numéraire, compte tenu des actions-auto détenues, représente 47,7 M€.

1.1.2. PROGRÈS ET DIFFICULTÉS RENCONTRÉS AU COURS DE L'EXERCICE

Au cours de l'année 2023, les pays dans lesquels sont présents les actifs du groupe FREY traversent un contexte économique particulier notamment lié à l'inflation et au conflit ukrainien.

Les informations concernant les impacts de cette crise économique ont été insérées au paragraphe 1.1.4.2 « Existence de toute tendance connue, incertitude ou demande ou tout engagement ou événement raisonnablement susceptible d'influer de manière sensible sur les perspectives de la Société » ainsi qu'au paragraphe 1.4.2.1 « Risques liés à l'environnement du Groupe » du présent rapport de gestion.

1.1.3. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Néant.

1.1.4. INFORMATION SUR LES TENDANCES

1.1.4.1. Perspectives et stratégie

Depuis sa création, FREY s'est imposé comme un des acteurs les plus innovants de son secteur, prônant une approche durable du commerce. Pionnier des retail parks écologiques, inventeur d'une nouvelle génération de centres commerciaux de plein air, 1^{er} opérateur français spécialisé en requalification de zones commerciales périurbaines, FREY, entreprise à mission certifiée B Corp™, s'engage au quotidien pour une société plus responsable, respectueuse de l'environnement et socialement bénéfique à son écosystème et à ses parties prenantes.

FREY c'est aussi un état d'esprit incarné dans ses projets pensés pour favoriser le lien social et la convivialité.

Les projets à moyen terme développés par le groupe représentent 208 397 m² et 574 M€ d'investissements⁽¹⁾.

1.1.4.2. Existence de toute tendance connue, incertitude ou demande ou tout engagement ou événement raisonnablement susceptible d'influer de manière sensible sur les perspectives de la Société

L'activité de la société FREY est sensible à l'évolution de la conjoncture économique et de la consommation ainsi qu'au niveau des taux d'intérêt.

Malgré un contexte économique compliqué FREY n'a pas connaissance d'éléments susceptibles d'influer de manière sensible sur ses perspectives. Le Groupe poursuivra en 2024 son développement dans les conditions annoncées au marché et aux actionnaires.

La liste des projets est présentée au paragraphe 1.1.1.7 « Développement » ci-dessus.

La Société se fixe un objectif de croissance soutenue en s'appuyant sur ses très bonnes capacités d'organisation et la qualité de ses équipes.

Dans les conditions de marché actuelles, la Société continuera à recourir à des financements bancaires pour ses immeubles construits (achevés) dont l'effet de levier représentera, par rapport à la valeur économique de son patrimoine immobilier (juste valeur), un ratio LTV droits inclus (dit *Loan to Value*) de 50 % maximum.

La Société n'exclut pas de faire de nouveau appel aux marchés financiers, si des opportunités favorables se présentent.

La matérialisation de certains risques, décrits au chapitre 1.4 « Facteurs de risques » du présent rapport de gestion, pourrait avoir un impact sur les activités de la Société et sa capacité à réaliser son objectif de croissance.

Le Groupe rappelle qu'il bénéficie d'une structure financière solide, d'une trésorerie excédentaire et de lignes de crédit non tirées qui lui permettront de faire face à ces obligations, même si la crise devait se prolonger. Au 31 décembre 2023, le Groupe disposait, en effet, de 378 M€ de liquidités disponibles, dont 73 M€ de trésorerie et 305 M€ au titre des lignes corporative. À cette même date, le ratio LTV net ressort à 41,0 %.

FREY reste donc tout à fait confiant dans sa capacité à mener à bien sa stratégie de développement active. Des informations plus détaillées sur l'impact de cette situation pour le Groupe sont exposées aux paragraphes 1.1.1 « Événements significatifs intervenus au cours de l'exercice » et 1.4 « Facteurs de risques » du présent rapport de gestion.

1.1.5. PRÉVISION OU ESTIMATION DE BÉNÉFICE

La Société ne communique pas de prévision ou d'estimation de bénéfice.

(1) Dont 150 000 m² et 460 M€ d'investissements sur des actifs destinés à être conservés en patrimoine par le Groupe, représentant un loyer potentiel de 32,9 M€. Ce pipeline contient notamment Promenade Lleida en Espagne et Open près de la frontière suisse pour un total de 106 000 m², 324 M€ d'investissement (23,0 M€ de loyer minimum garanti pour les 97 000 m² conservés par la foncière pour un investissement cumulé de 315 M€ d'investissement)

1.1.6. PRÉSENTATION DES COMPTES ET AFFECTATION DU RÉSULTAT

1.1.6.1. Comptes consolidés

1.1.6.1.1. Chiffres clés

Nous vous présentons ci-après les principaux agrégats des comptes consolidés au 31 décembre 2023 :

Compte de résultat (en M€)	31/12/2023	31/12/2022	Variation
CHIFFRE D'AFFAIRES	148,5	124,1	19,7 %
Résultat Opérationnel Courant	84,2	62,8	34,1 %
Résultat Opérationnel Courant économique (y.c. sociétés mises en équivalence)	86,3	65,6	31,5 %
Variation de Juste Valeur des Immeubles de Placement	14,7	38,9	- 62,3 %
Variation de Juste Valeur des Immeubles de Placement des sociétés mises en équivalence	-0,6	1,6	- 139,8 %
Coût de l'endettement net	- 23,9	- 14,7	62,0 %
Résultat avant IS	30,5	145,5	- 79,0 %
Résultat Net des minoritaires	- 5,9	- 6,0	- 1,1 %
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	18,9	129,4	- 85,4

Bilan (en M€)	31/12/2023	31/12/2022	Variation
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	1 046,5	990,1	5,7 %
Capitaux propres	1 116,4	1 053,2	6,0 %
Dettes financières	1 004,3	807,7	24,3 %
IMMEUBLES DE PLACEMENT	2 054,0	1 739,0	18,1 %
Stock promotion	62,7	51,2	22,5 %
Disponibilités & VMP	73,0	72,1	1,3 %

Le Groupe affiche un Résultat Opérationnel Courant de 84,2 M€ au 31 décembre 2023, l'augmentation par rapport à 2022 s'analysant par plusieurs facteurs :

- une croissance régulière de l'activité locative (livraison et acquisition d'actifs en exploitation) ;
- une maîtrise des coûts de structure, en relation avec la croissance de la foncière.

La diminution du Résultat Net s'analyse principalement par la variation négative de la juste valeur des instruments financiers - 40,2 M€ contre 61,1 M€ au 31 décembre 2022.

La variation de juste valeur des Immeubles de placement ressort à 14,0 M€ au 31 décembre 2023 (14,7 M€ pour les sociétés intégrées globalement et - 0,6 M€ pour les sociétés mises en équivalence) contre 40,5 M€ au 31 décembre 2022 (38,9 M€ pour les sociétés intégrées globalement et - 1,6 M€ pour les sociétés mises en équivalence). Malgré un contexte de décompression des taux, les acquisitions ont permis de générer une variation positive.

La variation de juste valeur, générée par le Groupe sur le patrimoine consolidé à 100 % en 2023, se décompose de la manière suivante :

1. acquisitions-développement	28,1 M€
2. périmètre constant	- 13,4 M€

Les évaluations des terrains, des actifs en exploitation et des actifs en cours de construction valorisés selon la norme IAS 40, sont réalisées par des experts indépendants (Colomer Expertises, Cushman & Wakefield, Savills BNP Paribas et JLL France), conformément aux recommandations des textes de référence en matière d'expertises en évaluations immobilières.

Au 31 décembre 2023, les instruments financiers détenus représentent une valeur de 36,5 M€ (hors intérêts courus) contre 76,7 M€ au 31 décembre 2022. L'impact de la variation de juste valeur net des soultes et primes versées a été comptabilisé en résultat à hauteur de -40,2 M€, hors impôt différé.

Les stocks sur l'activité de promotion sont évalués à leur coût de construction.

L'analyse de l'endettement et des ratios financiers est présentée ci-dessous au paragraphe 1.1.6.1.6 « Situation financière et endettement du Groupe FREY » du présent document.

1.1.6.1.2. Indicateurs de performance EPRA

Les indicateurs de performance de FREY au 31 décembre 2023, établis conformément aux bonnes pratiques définies par l'EPRA⁽¹⁾ dans ses recommandations, sont présentés ci-dessous.

ANR NRV, ANR NTA et ANR NDV

Au 31 décembre 2023 (en M€)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS PART DU GROUPE	1 046,5	1 046,5	1 046,5
<i>Incluant/excluant :</i>			
i) Instruments hybrides	-	-	-
ANR DILUÉ	1 046,5	1 046,5	1 046,5
<i>Incluant :</i>			
i) a) Réévaluation des immeubles de placement (si option pour IAS 40 au coût)	-	-	-
i) b) Réévaluation des immeubles en cours (si option pour IAS 40 au coût)	-	-	-
i) c) Réévaluation des autres investissements non courants	-	-	-
ii) Réévaluation des contrats de location-financement	-	-	-
iii) Réévaluation des propriétés commerciales	-	-	-
ANR DILUÉ À LA JUSTE VALEUR	1 046,5	1 046,5	1 046,5
<i>Excluant :</i>			
iv) Impôt différé sur la juste valeur des immeubles de placement	25,2	25,2	-
v) Juste valeur des instruments financiers	- 36,5	- 36,5	-
vi) Goodwill résultant de l'impôt différé	-	-	-
vi) a) Goodwill selon le bilan IFRS	-	_*	_*
vi) b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-	- 0,9	- 0,9
<i>Incluant :</i>			
vii) Juste valeur de la dette à taux fixe	-	-	-
viii) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	-	-	-
ix) Droits de mutation	85,1	- 0,6	-
ANR	1 120,4	1 033,8	1 045,7
Nombre d'actions ordinaires en circulation à la fin de l'exercice	32 250 098	32 250 098	32 250 098
Actions auto-détenues et plan d'attribution gratuite d'actions	586 392	586 392	586 392
Nombre d'actions pris en compte après effet dilutif	31 663 706	31 663 706	31 663 706
ANR PAR ACTIONS (en €)	35,4	32,6	33,0

* Projet de LLEIDA (Espagne) : prise en compte du goodwill (correspondant à un complément de prix) de 5,9 M€, net de la dette affectée de 5,9 M€. En cas de non-réalisation du projet, ce goodwill et sa dette affectée seront repris sans impact sur les capitaux propres.

(1) European Public Real Estate Association, « Best Practice Recommendations », publiées en octobre 2019, sur le site Internet www.epra.com.

Au 31 décembre 2022 (en M€)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS PART DU GROUPE	990,1	990,1	990,1
<i>Incluant/excluant :</i>			
i) Instruments hybrides	-	-	-
ANR DILUÉ	990,1	990,1	990,1
<i>Incluant :</i>			
i) a) Réévaluation des immeubles de placement (si option pour IAS 40 au coût)	-	-	-
i) b) Réévaluation des immeubles en cours (si option pour IAS 40 au coût)	-	-	-
i) c) Réévaluation des autres investissements non courants	-	-	-
ii) Réévaluation des contrats de location-financement	-	-	-
iii) Réévaluation des propriétés commerciales	-	-	-
ANR DILUÉ À LA JUSTE VALEUR	990,1	990,1	990,1
<i>Excluant :</i>			
iv) Impôt différé sur la juste valeur des immeubles de placement	21,3	21,3	-
v) Juste valeur des instruments financiers	- 76,7	- 76,7	-
vi) Goodwill résultant de l'impôt différé	-	-	-
vi) a) Goodwill selon le bilan IFRS	-	.*	.*
vi) b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-	- 0,9	- 0,9
<i>Incluant :</i>			
vii) Juste valeur de la dette à taux fixe	-	-	-
viii) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	-	-	-
ix) Droits de mutation	67,5	0,9	-
ANR	1 002,2	934,7	989,2
Nombre d'actions ordinaires en circulation à la fin de l'exercice	28 366 803	28 366 803	26 366 803
Actions auto-détenues et plan d'attribution gratuite d'actions	145 510	145 510	145 510
Nombre d'actions pris en compte après effet dilutif	28 221 293	28 221 293	28 221 293
ANR PAR ACTIONS (en €)	35,5	33,1	35,0

Résultat Net EPRA

Le Résultat Net EPRA correspond au résultat provenant des activités opérationnelles.

La définition de l'EPRA présente un calcul qui part du Résultat Net IFRS et remonte en retraitant les éléments non récurrents.

Pour plus de simplicité et de lisibilité, FREY a décidé de présenter son calcul en partant du Résultat Opérationnel Courant IFRS et en redescendant vers le Résultat Net.

(En M€)	31/12/2023	31/12/2022
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT IFRS	84,2	62,8
-/+ Marge de promotion	0,1	- 0,5
-/+ Frais financiers récurrents	- 23,9	- 14,7
-/+ Impôts récurrents sur activités non SIIC	- 1,4	- 3,2
Résultat Net EPRA des sociétés mises en équivalence	1,0	1,6
RÉSULTAT NET EPRA	60,0	46,0
RÉSULTAT NET EPRA PAR ACTION	2,11 €	1,62 €

Le résultat net EPRA par action est déterminé sur la base du nombre moyen pondéré d'actions au 31 décembre de chaque année, non retraité des actions auto-détenues.

Taux de rendement EPRA

Le taux de rendement initial net défini par l'EPRA correspond au ratio rapportant les loyers contractuels annualisés, net des charges non récupérées, à la valeur de marché brute des actifs, droits inclus.

Le taux de rendement initial net topped-up défini par l'EPRA correspond au ratio rapportant les loyers contractuels annualisés, hors impact paliers accordés, net des charges non récupérées, à la valeur de marché brute des actifs, droits inclus.

Pour une meilleure lisibilité de l'évolution de ces ratios, FREY effectue ses calculs sur la base du patrimoine économique⁽¹⁾ stabilisé, c'est-à-dire livré depuis plus d'un an et qui ne fait pas l'objet d'opérations de restructuration.

(En M€)	31/12/2023	31/12/2022
Valeur du patrimoine économique en exploitation HD	1 999,3	1 542,8
Valeur des actifs non stabilisés ou en cours de restructuration HD	-75,8	-1,0
DMTO sur actifs stabilisés	83,8	68,2
VALEUR DE MARCHÉ DES IMMEUBLES DROITS INCLUS (A)	2 007,3	1 610,0
Loyers annualisés du patrimoine économique	133,8	100,1
Loyers annualisés du patrimoine non stabilisé ou en cours de restructuration	-3,4	-1,3
Charges non récupérables actifs stabilisés	-4,1	-3,7
LOYERS NETS ANNUALISÉS TOPPED-UP (B)	126,3	95,1
Paliers accordés des actifs stabilisés	-4,5	-3,2
LOYERS NETS ANNUALISÉS (C)	121,8	91,9
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET TOPPED-UP EPRA (B/A)	6,3%	5,9%
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA (C/A)	6,1%	5,7%

Taux de vacance EPRA

Le taux de vacance défini par l'EPRA correspond au ratio entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché de la surface totale (= surfaces louées + vacantes).

Pour une meilleure lisibilité de l'évolution de ce ratio, FREY effectue son calcul sur la base du patrimoine économique⁽¹⁾ stabilisé, c'est-à-dire livré depuis plus d'un an et qui ne fait pas l'objet d'opérations de restructuration.

(En M€)	31/12/2023	31/12/2022
Loyers de marché des surfaces vacantes stabilisées	2,8	1,9
Loyers de marché du patrimoine économique stabilisé	118,6	91,9
TAUX DE VACANCE EPRA	2,3 %	2,0 %

Tableau des CAPEX EPRA

(En M€)	31/12/2023		31/12/2022	
	100 %	PDG	100 %	PDG
Acquisitions droits inclus	383,0	382,9	211,3	211,3
Travaux sur patrimoine existant hors développement	11,5	11,2	14,5	10,0
Développements	34,4	33,4	27,3	27,3
TOTAL INVESTISSEMENTS	428,9	427,5	253,1	248,6

(1) Le patrimoine économique correspond au patrimoine total de la foncière selon la quote-part de détention de chaque actif.

1.1.6.1.3. Segments opérationnels

La norme IFRS 8 impose la présentation d'informations sur les segments opérationnels du Groupe.

Cette norme définit un segment opérationnel de la manière suivante :

« Un segment opérationnel est une composante d'une entité :

- qui se livre à des activités à partir desquelles elle est susceptible d'acquies des produits des activités ordinaires et d'encourir des charges ;
- dont les résultats opérationnels sont régulièrement examinés par le principal décideur opérationnel de l'entité en vue de prendre des décisions en matière de ressources à affecter au secteur et d'évaluer sa performance ;
- pour laquelle des informations financières isolées sont disponibles. »

Nota Bene : Le terme « résultat opérationnel » ne se rapporte pas ici à la définition des normes IFRS mais au résultat des différentes activités/segments opérationnels identifiés par le principal décideur opérationnel. Le « résultat opérationnel » suivi distinctement par FREY est la marge d'activité.

La norme précise également : « une entité doit fournir des informations qui permettent aux utilisateurs de ses états financiers d'évaluer la nature et les effets financiers des activités auxquelles elle se livre et des environnements économiques dans lesquels elle opère. »

La gestion de la croissance par le Groupe FREY, l'oblige à suivre ses activités de manière synthétique tant en termes d'indicateurs que de profitabilité.

Le Groupe FREY présente son information sectorielle de manière à refléter les outils de pilotage utilisés par le management et à répondre aux critères de la norme :

- le management du Groupe identifie trois segments opérationnels :
 - activité foncière (loyers et autres revenus perçus sur les actifs en patrimoine),
 - activité de promotion immobilière (développement et aménagement de Parcs d'Activités Commerciales),
 - autres activités (facturations de prestations et d'activités support),
 - les loyers et les charges non refacturables font l'objet d'une répartition entre les actifs stabilisés (livrés depuis plus d'un an) et les actifs non stabilisés (livrés depuis moins d'un an),
- les indicateurs suivis par segment opérationnel sont les suivants :
 - le chiffre d'affaires (loyers, ventes, honoraires),
 - les charges non refacturables aux locataires,
 - le coût des ventes,
- les autres items, ne pouvant être répartis par des « informations financières isolées », sont présentés de manière globale.

Le Groupe considère que chaque programme en promotion ou chaque immeuble de placement est représentatif d'une UGT, chaque UGT pouvant être affectée à un ou plusieurs segments opérationnels selon sa destination économique.

Au 31 décembre 2023

Les principaux agrégats du bilan, par segment opérationnel, sont les suivants :

ACTIF

Au 31 décembre 2023 (en M€)	Activité foncière		Total activité foncière	Promotion immobilière		Total Promotion immobilière	Autres			Total
	France	Etranger		France	Etranger		France	Etranger	Total	
Immeubles de placement	1 390,1	663,9	2 054,0	-	-	-	-	-	-	2 054,0
Titres mis en équivalence	44,7	-	44,7	0,7	-	0,7	-	-	-	45,5
Stocks et en-cours	-	-	-	62,7	-	62,7	-	-	-	62,7

PASSIF

Au 31 décembre 2023 (en M€)	Activité foncière		Total activité foncière	Promotion immobilière		Total Promotion immobilière	Autres			Total
	France	Etranger		France	Etranger		France	Etranger	Total	
Titres mis en équivalence	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Passifs financiers non courants	994,4	9,3	1 003,7	0,4	-	0,4	0,2	45,9	46,1	1 050,2
Passifs financiers courants	24,5	0,5	25,0	0,3	-	0,3	0,1	1,9	2,0	27,4

Les principaux agrégats du compte de résultat, par segment opérationnel, sont les suivants :

Au 31 décembre 2023 (en M€)	Activité foncière	Promotion immobilière	Autres	Total	Dont France	Dont Etranger
Loyers actifs stabilisés	112,1					
Charges non récupérables actifs stabilisés	- 2,1					
LOYERS NETS ACTIFS STABILISÉS	110,1			110,1	70,6	39,5
Loyers actifs non stabilisés	1,3					
Charges non récupérables actifs non stabilisés	- 0,1					
LOYERS NETS ACTIFS NON STABILISÉS	1,2			1,2	1,2	-
Chiffre des ventes		1,5				
Coût d'achat des marchandises vendues		- 1,5				
MARGE DE PROMOTION		- 0,1		- 0,1	- 0,1	-
AUTRES CHIFFRES D'AFFAIRES			2,4	2,4	2,4	-
MARGE D'ACTIVITÉ				113,6	74,1	39,5
Services extérieurs				- 11,8	- 9,0	- 2,8
Charges de personnel				- 11,7	- 11,5	- 0,2
Autres Produits et Charges				0,8	1,0	- 0,2
Impôts et taxes				- 2,5	- 1,2	- 1,3
Dotations et Reprises sur amortissements et provisions				- 4,1	- 3,3	- 0,8
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT				84,2	50,1	34,1
Autres Produits et Charges opérationnels				- 3,4	- 3,4	-
Résultat de cessions d'Immeubles de placement				- 2,1	- 2,1	-
Ajustement des valeurs des immeubles de placement				14,7	8,2	6,4
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL				93,4	52,9	40,6
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence				1,2	1,2	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE				94,6	54,0	40,6
Coût de l'endettement net				- 23,9	- 8,5	- 15,4
Ajustement des valeurs des actifs financiers				- 40,2	- 40,2	
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS				30,5	5,3	25,2
Impôts sur les résultats				- 5,7	- 0,1	- 5,6
RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES CONSOLIDÉES				24,8	5,2	19,6
Intérêts des minoritaires				- 5,9	- 1,1	- 4,9
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)				18,9	4,2	14,7

L'augmentation des revenus locatifs étranger s'explique principalement par les acquisitions des actifs Finestrelles (Espagne) et Parque Mediterráneo (Espagne) réalisées en juin 2022, ainsi que les acquisitions de l'exercice 2023 à savoir, l'actif Matarnia Park Handlowy à Gdańsk (Pologne) en juillet 2023, pour la France l'augmentation des revenus est principalement expliquée par l'acquisition en Octobre 2023 de l'actif Polygone Riviera à Cagnes-sur-Mer (06).

Au 31 décembre 2022

Les principaux agrégats du bilan, par segment opérationnel, sont les suivants :

ACTIF

Au 31 décembre 2022 (en M€)	Activité foncière		Total activité foncière	Promotion immobilière		Total Promotion immobilière	Autres			Total
	France	Etranger		France	Etranger		France	Etranger	Total Autres	
Immeubles de placement	1 197,3	541,7	1 739,0	-	-	-	-	-	-	1 739,0
Titres mis en équivalence	17,5	-	17,5	-	-	-	-	-	-	17,5
Stocks et en-cours	-	-	-	51,2	-	51,2	-	-	-	51,2

PASSIF

Au 31 décembre 2022 (en M€)	Activité foncière		Total activité foncière	Promotion immobilière		Total Promotion immobilière	Autres			Total
	France	Etranger		France	Etranger		France	Etranger	Total Autres	
Titres mis en équivalence	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Passifs financiers non courants	770,0	7,2	777,2	0,1	-	0,1	0,2	48,9	49,1	826,4
Passifs financiers courants	48,9	-	48,9	0,3	-	0,3	1,1	1,0	2,1	51,3

Les principaux agrégats du compte de résultat, par segment opérationnel, sont les suivants :

Au 31 décembre 2022 (en M€)	Activité foncière	Promotion immobilière	Autres	Total	Dont France	Dont Etranger
Loyers actifs stabilisés	91,0					
Charges non récupérables actifs stabilisés	- 4,5					
LOYERS NETS ACTIFS STABILISÉS	86,5			86,5	60,4	26,2
Loyers actifs non stabilisés	0,5					
Charges non récupérables actifs non stabilisés	- 0,1					
LOYERS NETS ACTIFS NON STABILISÉS	0,4			0,4	0,4	
Chiffre des ventes		4,9				
Coût d'achat des marchandises vendues		- 4,4				
MARGE DE PROMOTION		0,5		0,5	0,5	
AUTRES CHIFFRES D'AFFAIRES			2,1	2,1	2,1	
MARGE D'ACTIVITÉ				89,5	63,4	26,2
Services extérieurs				- 9,4	- 7,4	- 2,0
Charges de personnel				- 13,2	- 13,0	- 0,2
Autres Produits et Charges				0,3	1,6	- 1,1
Impôts et taxes				- 1,4	- 0,8	- 0,6
Dotations et Reprises sur amortissements et provisions				- 2,9	- 2,5	- 0,4
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT				62,8	40,9	21,9
Autres Produits et Charges opérationnels				- 8,0	- 7,3	- 0,7
Résultat de cessions d'Immeubles de placement				2,2	2,2	
Ajustement des valeurs des immeubles de placement				38,9	30,1	8,9
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL				95,9	65,8	30,1
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence				3,2	3,2	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE				99,1	69,1	30,1
Coût de l'endettement net				- 14,7	- 7,9	- 6,8
Ajustement des valeurs des actifs financiers				61,1	61,1	
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS				145,5	122,2	23,3
Impôts sur les résultats				- 10,1	- 0,1	- 10,0
RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES CONSOLIDÉES				135,4	122,1	13,2
Intérêts des minoritaires				- 6,0	- 5,2	- 0,8
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)				129,4	117,0	12,4

1.1.6.1.4. Filiales et participations

Le tableau de synthèse des informations concernant l'ensemble des filiales de la Société au 31 décembre 2023 figure en Annexe 3 du présent rapport.

Conformément à l'article L. 233-6 du Code de commerce, nous vous rendons compte des sociétés ayant leur siège sur le territoire de la République Française et dont la Société a pris au cours de l'exercice 2023, une participation représentant plus du vingtième, du dixième, du cinquième, du tiers ou de la moitié du capital social de ces sociétés ou s'est assuré le contrôle :

Sociétés	% de détention
SAS FREY RETAIL PARTNERSHIP	100% (Participation directe)
SAS FREY RIVIERA	100% (Participation directe)
SCI LES DOCKS DE SAINT OUEN	55% (Participation directe)
DOMESTREET INVEST SL	100% (Participation directe)
ASSOCIATION LE MUR QUI BOUGE	100% (adhésion)
GF LA CROIX DE POIX	100% (Participation indirecte)
JUIN SAINT HUBERT	100% (Participation indirecte)
JUIN SAINT HUBERT II	100% (Participation indirecte)
LES TERRASSES SAINT JEAN	100% (Participation indirecte)
SAINT JEAN	100% (Participation indirecte)
SAINT JEAN II	100% (Participation indirecte)

1.1.6.1.5. Activité et résultats des principales filiales opérationnelles au cours de l'exercice écoulé

Entrent dans le périmètre de consolidation de la Société, les sociétés placées sous son contrôle exclusif ainsi que les sociétés dans lesquelles la Société exerce un contrôle notable ou détient une influence notable.

Le tableau de synthèse des informations concernant l'ensemble des filiales de la Société ainsi que le périmètre retenu pour la consolidation du Groupe au 31 décembre 2023 figurent en Annexe 3 du présent rapport de gestion.

Les informations délivrées ci-après concernent les principales filiales opérationnelles du Groupe au cours de l'exercice écoulé.

La situation financière de la société FREY AMÉNAGEMENT ET PROMOTION au 31 décembre 2023 est résumée dans les tableaux ci-dessous :

(En M€)	31/12/2023	31/12/2022
Chiffre d'affaires	1,3	1,8
Résultat d'exploitation	- 3,7	- 3,5
Résultat financier (y compris QP résultat filiales)	- 0,8	- 1,9
Résultat exceptionnel	0,3	0,5
Résultat net	- 4,5	- 4,9
Capitaux propres	- 7,0	- 2,5
Endettement auprès des établissements de crédit	0,0	0,0

La société FREY AMÉNAGEMENT ET PROMOTION et ses filiales comptabilisent leur chiffre d'affaires et leur marge sur les opérations de VEFA par la méthode à l'achèvement.

Activité et résultats de SNC IF GESTION & TRANSACTIONS

IF GESTION & TRANSACTIONS, filiale à 99 % de FREY et à 1 % de FREY AMÉNAGEMENT ET PROMOTION, assure les prestations suivantes pour le compte des sociétés du Groupe :

- commercialisation/recommercialisation ;
- gestion locative ;
- acquisition.

Elle assure également les prestations suivantes pour les sociétés du pôle FRF et pour FREY RETAIL VILLEBON :

- commercialisation/recommercialisation ;

Activité et résultats de FREY AMÉNAGEMENT ET PROMOTION SAS

FREY AMÉNAGEMENT ET PROMOTION, filiale à 100 % de FREY, assure les prestations de développement et de MOD⁽¹⁾ pour l'ensemble des projets développés par le Groupe.

Ses propres filiales ont pour activité le portage de la majorité des programmes immobiliers du Groupe destinés à être vendus, que ces ventes soient externes ou internes au Groupe.

- gestion locative ;
- acquisition ;
- asset management ;
- gestion administrative, fiscale, comptable et juridique.

Enfin, elle effectue les missions suivantes :

- syndic de copropriété pour certains actifs immobiliers gérés par le Groupe ;
- direction de centre sur les Shopping Promenade®.

Au cours de l'exercice 2023, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 7,6 M€, composé exclusivement des honoraires facturés au titre de ces prestations.

Le résultat net de l'exercice 2023 se traduit par un bénéfice d'un montant de 0,4 M€.

(1) Maîtrise d'Ouvrage Délégué

Activité et résultats de FREY MURS 02

La SASU FREY MURS 02 est une filiale à 100 % de FREY.

Le 23 novembre 2023, la société SCI PAI 02 a été absorbée par voie de fusion au profit de la SASU FREY MURS 02 avec un effet rétroactif comptable et fiscal au 1er janvier 2023.

Sur l'exercice 2023, la société a fait l'acquisition sur son site de Salaise sur Sanne (38) du bâtiment GIFI, dont les surfaces représentent un total de 2 300 m², du fait de cette acquisition sur ce site son patrimoine se compose du Greencenter® GREEN 7 d'une superficie de 25 400 m².

Concernant le site de Terville situé à Thionville (57), son patrimoine (actif SuperGreen) comprend une superficie de 23 300 m².

Suite à la fusion-absorption de PAI 02, FREY MURS 02 détient Be Green, un Greencenter® de 20 750 m² GLA, situé à Troyes – Saint-Parres-aux-Tertres (10).

Le chiffre d'affaires de la période s'élève à 8,62 M€, et se compose principalement de loyers.

L'exercice 2023 enregistre un bénéfice de 1,4 M€.

Activité et résultats de SNC IF CHÊNE VERT

La SNC IF CHÊNE VERT est une filiale à 99 % d'IF CLOS DU CHÊNE et 1 % de FREY AMÉNAGEMENT ET PROMOTION.

Le patrimoine de la SNC IF CHÊNE VERT est constitué du Greencenter® Clos du Chêne 2 situé à Marne-la-Vallée-Montévrain (77).

Au 31 décembre 2023, elle détient un patrimoine de 26 800 m² GLA, intégralement situé à Marne-la-Vallée- Montévrain (77).

Le chiffre d'affaires de la période s'élève à 3,8 M€, composé majoritairement de loyers.

L'exercice 2023 affiche un bénéfice de 3,2 M€.

Activité et résultats de SAS IF CLOS DU CHÊNE

Au 31 décembre 2023, la société détient un patrimoine de 28 300 m² GLA, intégralement situé à Marne-la-Vallée-Montévrain (77).

La SAS IF CLOS DU CHÊNE est une filiale à 100 % de FREY.

Le chiffre d'affaires de la période s'élève à 3,7 M€, composé exclusivement de loyers.

L'exercice 2023 enregistre un bénéfice de 1,8 M€.

Le site CLOS DU CHÊNE, comprenant SAS IF CLOS DU CHÊNE et SNC IF CHÊNE VERT, a été embelli grâce à une cinquième phase de Street Art, comprenant 17 nouvelles fresques.

Activité et résultats de BBC PROMOTION

Au 31 décembre 2023, la société détient un patrimoine de 34 500 m² GLA, intégralement situé à Nîmes (30).

La SAS BBC PROMOTION est une filiale à 100 % de FREY.

Le chiffre d'affaires de la période s'élève à 5,3 M€, composé majoritairement de loyers.

L'exercice 2023 enregistre un bénéfice de 4,1 M€.

Activité et résultats de SCI IF ZCN INVESTISSEMENT

Au 31 décembre 2023, la société détient un patrimoine de 51 000 m² intégralement situé à Strasbourg - Vendenheim (67).

La société SCI IF ZCN INVESTISSEMENT est une filiale à 99 % de FREY et 1 % de FREY AMÉNAGEMENT ET PROMOTION.

Le chiffre d'affaires de la période s'élève à 9,8 M€, composé exclusivement de loyers.

L'exercice 2023 enregistre un bénéfice de 5,4 M€.

Activité et résultats de FREY RIVIERA

La SASU FREY RIVIERA a été créée le 11 septembre 2023, c'est une filiale à 100 % de FREY.

Les 17 & 18 octobre 2023 la société a acquis en share deal les cinq sociétés détenant le centre commercial Polygone Riviera de 71 000 m², situé à Cagnes sur Mer (06). Le 14 décembre 2023, ces cinq sociétés à savoir : LES TERRASSES SAINT JEAN, SAINT JEAN, SAINT JEAN II, JUIN SAINT HUBERT et JUIN SAINT HUBERT II, ont été absorbées par transmission universelle de patrimoine au profit de la SASU FREY RIVIERA.

La société a opté pour le régime SIIC qui a pris effet au premier jour de l'exercice au titre duquel elle a été exercée à savoir le 11 septembre 2023.

Activité et résultats de PARC VALLÈS INVERSIONES INMOBILIARIAS SLU (Espagne)

PARC VALLÈS INVERSIONES INMOBILIARIAS SLU est une filiale à 100 % de FREY INVEST SL, elle-même filiale à 100 % de FREY.

PARC VALLÈS INVERSIONES INMOBILIARIAS SLU détient un actif de 47 700 m², situé à Terrassa en Espagne (près de Barcelone).

En 2023, le chiffre d'affaires de PARC VALLÈS INVERSIONES INMOBILIARIAS SLU s'élève à 6,6 M€ et se compose à 100 % de revenus locatifs.

L'exercice 2023 enregistre un bénéfice de 0,2 M€.

Activité et résultats de FINESTRELLES SHOPPING CENTRE SLU (Espagne)

FINESTRELLES SHOPPING CENTRE SLU est une filiale à 100 % de FREY INVEST SL, elle-même filiale à 100 % de FREY.

FINESTRELLES SHOPPING CENTRE SLU détient un actif de 41 100 m², situé à Barcelone en Espagne.

En 2023, le chiffre d'affaires de la société s'élève à 8,2 M€ et se compose à 100 % de revenus locatifs.

L'exercice 2023 enregistre un déficit de 1,7 M€.

Activité et résultats de FREY MEDITERRÁNEO (Espagne)

FREY MEDITERRÁNEO est une filiale à 100 % de FREY INVEST SL, elle-même filiale à 100 % de FREY.

FREY MEDITERRÁNEO a acquis en juillet l'actif de Parque Mediterraneo, un retail park de 66 000 m², situé Carthagène en Espagne.

En 2023, le chiffre d'affaires de FREY MEDITERRÁNEO s'élève à 6,6 M€ et se compose à 100 % de revenus locatifs.

L'exercice 2023 enregistre un déficit de 0,5 M€.

Activité et résultats de ALBUFEIRA RETAIL PARK LDA (Portugal)

ALBUFEIRA RETAIL PARK LDA est une filiale à 100 % de FREYPROP SA, elle-même filiale à 70 % de FREY.

ALBUFEIRA RETAIL PARK LDA détient un actif de 11 300 m², situé à Albufeira au Portugal.

En 2023, le chiffre d'affaires de la société s'élève à 2,0 M€ et se compose à 100 % de revenus locatifs.

L'exercice 2023 enregistre une perte de 1,4 M€.

Activité et résultats de ALGARVE SHOPPING CENTRO COMMERCIAL SA (Portugal)

ALGARVE SHOPPING CENTRE COMMERCIAL SA est une filiale à 100 % de Freyprop, elle-même filiale à 70 % de FREY.

La société détient un actif de 47 200 m², situé à Albufeira au Portugal.

En 2023, le chiffre d'affaires de la société s'élève à 11,6 M€ et se compose à 100 % de revenus locatifs.

L'exercice 2023 enregistre un bénéfice de 10,5 M€.

Activité et résultats GIAROLE (Pologne)

GIAROLE, Sp. zoo est une filiale à 100 % de FREY.

La société a acquis en août l'actif de 52 300 m², situé à Gdańsk en Pologne.

En 2023, le chiffre d'affaires de la société s'élève à 14,8 MZŁ et se compose à 100 % de revenus locatifs.

L'exercice 2023 enregistre un bénéfice de 1,8 MZŁ.

1.1.6.1.6. Situation financière et endettement du Groupe FREY

Informations sur les financements du Groupe FREY

Dette bancaire

Le 25 mai 2023, Frey a obtenu l'accord d'extension d'un an de la date d'échéance de la ligne corporative de 100,0 M€ au 15 octobre 2028.

Le 08 juin 2023, Frey a obtenu l'accord d'extension d'un an de la date d'échéance de la ligne corporative de 110,0 M€ au 27 juillet 2028.

Le 30 juin 2023, Frey a signé une ligne de financement moyen terme assortie de critères de performance ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) d'un montant total de 80,0 M€ à 5 ans avec deux possibilités d'extension d'un an.

Le 24 juillet 2023, Frey a signé une ligne de financement moyen terme assortie de critères de performance ESG d'un montant total de 130,0 M€ à 5 ans avec deux possibilités d'extension d'un an.

Le 17 octobre 2023, Frey a souscrit une nouvelle dette hypothécaire de 120 M€ avec une échéance à 7 ans et un taux d'intérêt calculé sur l'Euribor 3 mois augmenté d'une marge fixée à 1,8%. Cette dette a permis de financer une partie du prix d'acquisition de Polygone Riviera.

Le 25 octobre 2023, Frey a obtenu l'accord d'extension d'un an de la date d'échéance de la ligne corporative de 50,0 M€ au 08 novembre 2028.

Ces lignes de crédit et celles déjà existantes, ont permis de financer les acquisitions récentes et permettront le financement des projets en cours de développement ou ceux pouvant se concrétiser dans les prochains mois.

Ces lignes permettent de bénéficier de conditions financières favorables, d'améliorer la flexibilité financière de FREY et de conforter les bonnes relations du Groupe avec ses partenaires bancaires.

Le Groupe a renforcé ses positions de couvertures de taux en signant plusieurs instruments pour un nominal total de 1 159 M€ dont 1 059 M€ à démarrage différé pour des durées de 1 à 2 ans.

Frey a également résilié un CAP spread de 25 M€ sur le premier semestre 2023.

À la suite de ces opérations, l'encours des dettes bancaires tirées par les sociétés du Groupe (hors sociétés mises en équivalence) au 31 décembre 2023 est de 989,6 M€, dont 855,0 M€ au titre des lignes corporative.

(En M€)	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts bancaires non courants IFRS (yc lignes corporative)	984,4	759,8
Dettes de locations financement non courants IFRS (CBI)	5,6	7,6
Emprunts bancaires courants IFRS (yc lignes corporative)	5,3	36,0
Dettes de locations financement courants IFRS (CBI)	2,0	3,0
Déduction intérêts courus	-	-
Retraitement IFRS des frais d'émission emprunts	- 7,7	- 4,5
TOTAL DETTE BANCAIRE	989,6	801,9

La maturité de la dette bancaire du Groupe ressort à 4,0 ans, contre 3,7 ans fin 2022.

Au 31 décembre 2023, 99,8 % de l'endettement du Groupe est indexé à un taux variable (Euribor 3 mois). Cependant, grâce à la souscription d'instruments de couvertures de taux (swap, cap et collar), 96,5 % de l'endettement du Groupe n'est pas exposé aux variations de taux.

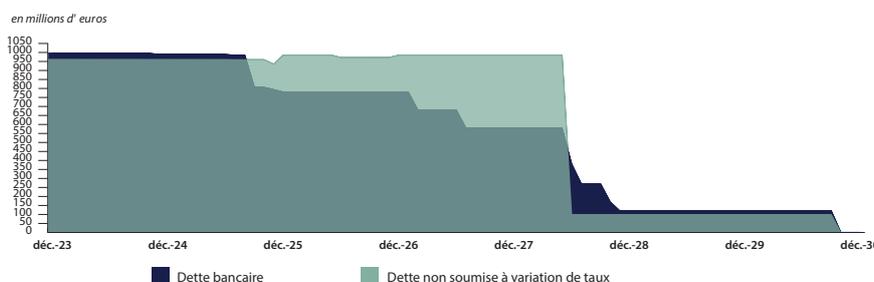
Le taux de marge moyen constaté au 31 décembre 2023 pour la dette bancaire du Groupe est de 1,60 % contre 1,42 % au 31 décembre 2022.

Au 31 décembre 2023, le taux d'intérêt moyen de la dette bancaire du Groupe, marge incluse et après prise en compte des couvertures de taux et avec un Euribor 3 mois au 31 décembre 2023 à 3,909 %, ressort à 2,37 %, se décomposant en un taux moyen de 4,77 % sur les crédits hypothécaires et 1,98 % sur les financements corporative.

Le tableau suivant présente les impacts sur le résultat financier du Groupe d'éventuelles variations de l'Euribor 3 mois de 100 points et de 50 points de base (en plus et en moins) :

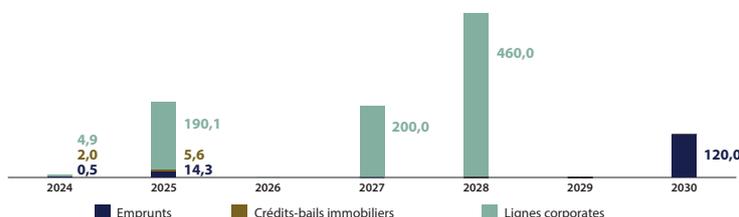
(En M€)	- 100 pts	- 50 pts	E3M	+ 50 pts	+ 100 pts
Impacts	0,4	0,2	-	-0,2	-0,4

L'évolution de la dette non soumise à variation de taux est présentée dans le graphique ci-dessous :



Echéancier de la dette

Le graphique ci-dessous représente l'échéancier global de remboursement de la dette du Groupe, y compris lignes corporate tirées.



Instruments financiers

En application des normes IFRS, le Groupe comptabilise dans son bilan consolidé les variations de juste valeur sur ses opérations de couverture. Ces variations de juste valeur, calculées sur la différence entre l'opération de couverture mise en place et les anticipations de taux actualisées à la date de clôture, peuvent avoir un impact positif ou négatif sur les capitaux propres consolidés.

Au 31 décembre 2023, les instruments financiers détenus représentent une valeur de 36,5 M€ (hors intérêts courus) contre 76,7 M€ au 31 décembre 2022.

L'impact de la variation de juste valeur des instruments financiers a été comptabilisé en résultat à hauteur de -40,2 M€, hors impôt différé. Cette variation est composée de la variation de valeur des couvertures de taux net des soultes et primes versées.

Covenants bancaires

Le Groupe est soumis à des covenants, usuels dans le cadre des types de financements souscrits (LTV, ICR, dette sécurisée, patrimoine libre).

Au 31 décembre 2023, tous les engagements et covenants de FREY et du Groupe pris vis-à-vis des partenaires financiers sont respectés.

D'une manière générale, pour les financements dédiés au développement d'un actif, aucun covenant n'a vocation à s'appliquer pendant la phase de tirage qui correspond à la période des travaux. Le Groupe dispose d'une marge de manœuvre confortable entre les résultats obtenus et les pourcentages prévus aux covenants des différents financements. Le niveau des principaux ratios sur la base desquels sont établis les principaux covenants, est exposé dans les tableaux suivants :

RATIOS PORTANT SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Ratios consolidés	LTV droits inclus	ICR	Dette sécurisée
Dette concernée	1 160,0 M€	1 160,0 M€	1 160,0 M€
Ratios demandés	<= 60,0 %	>= 2,0	< 20,0 %
Ratios 31/12/2023	41,0 %	4,0	6,3 %

Flux de trésorerie

Données consolidées (en M€)	31/12/2023	31/12/2022
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	61,0	58,8
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	- 267,1	- 209,9
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	206,9	138,9
Incidence de la variation des taux de change sur la trésorerie	- 0,1	-
Variation de la trésorerie nette	0,9	- 12,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice	72,0	84,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	73,0	72,0

Au 31 décembre 2023, la trésorerie consolidée du Groupe affiche un encours de placements et disponibilités de 73,0 M€, contre 72,0 M€, au 31 décembre 2022.

Les flux de trésorerie 2023 des activités opérationnelles se composent d'une marge brute d'autofinancement de 88,0 M€ et d'une diminution du besoin en fonds de roulement de -24,7 M€. Il en résulte un flux de trésorerie généré par l'activité de 61,0 M€.

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement en 2023 présentent un flux net négatif de 267,1 M€ lié aux chantiers en cours et aux acquisitions réalisées sur la période.

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement sont positifs de 206,9 M€.

Restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur

À la connaissance de la Société, il n'existe aucune restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur ses opérations.

Sources de financement attendues

Afin de pouvoir réaliser la totalité de ses investissements futurs, la Société aura recours à divers modes de financement, tels que l'appel au marché financier et le recours à de la dette bancaire.

Le Groupe dispose également de lignes corporate disponibles pour un montant de 305 M€ ainsi qu'une trésorerie disponible de 73,0 M€.

Plan de financement du Groupe

Les projets en cours de construction au 31 décembre 2023 sont d'ores et déjà financés via les lignes corporate.

1.1.6.2. Comptes Sociaux – SA FREY

L'exercice écoulé, d'une durée de 12 mois, couvre la période allant du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023.

1.1.6.2.1. Chiffre d'Affaires

Le chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ressort à 27,5 M€ et se décompose comme suit :

Chiffre d'affaires (en M€)	31/12/2023	31/12/2022
Loyers	21,9	20,5
Prestations de service intra-groupe	4,4	4,2
VEFA – Construction	0,3	4,3
Droits d'entrée	0,0	0,0
Honoraires de gestion locative	0,4	0,4
Honoraires de syndic marketing	0,1	0,1
Refacturation travaux	0,2	0,2
TOTAL	27,5	29,7

Les prestations de service intra-groupe correspondent à l'ensemble des prestations stratégiques, administratives, comptables et juridiques rendues par SA FREY à ses filiales.

1.1.6.2.2. Résultats de l'exercice social

Les montants des postes les plus significatifs des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2023 sont présentés dans le tableau suivant :

Compte de résultat (en M€)	31/12/2023	31/12/2022
Chiffre d'affaires	27,5	29,7
Résultat d'exploitation	- 4,8	- 6,8
Résultat financier	7,3	1,7
Résultat courant avant impôts	2,5	- 5,1
<i>y compris QP résultat filiales et dividendes</i>	9,0	8,5
Résultat Exceptionnel	14,3	1,2
Résultat Net	16,8	- 3,9

Bilan (en M€)	31/12/2023	31/12/2022
Capitaux propres	551,5	485,6
Dettes bancaires	861,8	747,9
Comptes courants (créance nette)	653,3	597,2
Immobilisations financières (nettes)	577,1	354,4
Terrains + constructions brutes	273,6	284,8
Disponibilités + VMP	34,0	27,7

Le patrimoine GLA de la société FREY s'élève à 150 100 m² au 31 décembre 2023 pour des loyers annualisés de 23,8 M€.

Le résultat d'exploitation négatif de 2023 se justifie notamment par :

- L'augmentation des charges, impôts et dotations aux amortissements liés à l'exploitation des différents sites, la réalisation de travaux supplémentaires sur les sites de Claye-Souilly (77), Arles, Cormontreuil, Cesson et Clos du Chêne; et la livraison partielle du site de Saint-Ouen, cédé en fin d'année.
- Les frais afférents au financement du Groupe, dont la signature de nouveaux emprunts et CAP afin de couvrir la dette ;
- Les dépréciations et créances irrécouvrables des clients ;

La variation du **résultat financier** entre 2023 et 2022 s'explique principalement par la perte des filiales FREY qui a été plus conséquente en 2023, par la distribution de dividendes supplémentaires et l'augmentation des taux d'intérêts.

Le **résultat exceptionnel** est positif et se compose essentiellement des cessions des actifs de Saint-Ouen, de Soissons et de la cession des titres des sociétés PI et TI.

Affectation du résultat (en €)	31/12/2023
Résultat de l'exercice 2023	16 781 938,34
Report à nouveau des exercices précédents	-13 783 880,19
Réserve légale	-839 096,62
SOLDE DU COMPTE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT 2023	-

Réserves distribuables (en €)	31/12/2023
Résultat de l'exercice 2023	16 781 938,34
Report à nouveau des exercices précédents	-13 783 880,19
Affectation aux réserves légales	-839 096,92
Primes d'émission	463 102 007,71
RÉSERVÉS DISTRIBUABLES	465 260 968,94

Distribution de dividendes (en €)	31/12/2023
Déduction à porter au compte Résultat de l'exercice	2 158 961,23
Déduction à porter au compte Primes d'émission	55 891 215,17
DIVIDENDES	58 050 176,40

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-210 du Code de commerce, le montant correspondant aux actions auto-détenues par la Société, notamment dans le cadre du contrat de liquidité à la date de mise en paiement du dividende, ainsi que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé, seront affectés au compte « Report à nouveau ».

Compte tenu de son option pour le régime SIIC, FREY a les obligations de distributions suivantes :

- 95 % au moins des bénéfices retirés de son activité foncière doivent être distribués avant la fin de l'exercice suivant leur réalisation ;

1.1.6.2.3. Résultat social de l'exercice – proposition d'affectation – distribution de dividendes

Le résultat social de l'exercice est un bénéfice de 16,8 M€.

Il sera proposé à l'Assemblée générale de procéder à la distribution d'un dividende de 1,80 € par action, soit un montant total maximum de 58 050 176,40 €, payable en numéraire, étant rappelé que les actions auto-détenues à la date de la distribution n'auront pas droit à ce dividende.

- 70 % au moins des plus-values résultant de la cession d'actifs doivent être distribuées avant la fin du deuxième exercice suivant leur réalisation ;
- 100 % des dividendes perçus d'une filiale ayant opté.

Le montant total de ces trois obligations est positif pour l'exercice 2023 mais ces obligations sont limitées au résultat fiscal SIIC de l'exercice après imputation des déficits reportables de l'exercice précédent.

Le résultat comptable 2023, diminué du report à nouveau et des réserves légales étant positif, FREY a une obligation de distribution d'un montant de 2 158 961,23 € au titre de l'année 2023.

Le versement du dividende sera donc imputé partiellement sur le résultat comptable et sur la prime d'émission.

À cet égard, un suivi de l'imputation fiscale des dividendes distribués est fourni à toutes fins utiles :

(En €)	Solde disponible après distribution 2022	Résultat fiscal 2023	Imputation fiscale des dividendes	Solde disponible après distribution 2023
Résultat SIIC	50 006 379	26 296 891	-	76 303 270
Autres résultats et réserves distribuables	-3 391 677	491 655	-	-2 900 022
TOTAUX	46 614 702	26 788 546	-	73 403 247

Pour les actionnaires personnes physiques, il est rappelé que sont exclus du bénéfice de l'abattement de 40 %, les dividendes versés par les SIIC et prélevés sur les revenus exonérés.

Enfin, il est rappelé que les actions des SIIC ne peuvent plus être inscrites sur un Plan d'Épargne en Actions depuis le 21 octobre 2011. Toutefois, les actions inscrites sur un PEA à la date du 21 octobre 2011 peuvent y demeurer après cette date : les produits et plus-values procurés par ces actions continuent ainsi à bénéficier du régime d'exonération de l'impôt sur le revenu.

Les dividendes prélevés sur la prime d'émission correspondent sur le plan fiscal à des remboursements d'apport, dans la mesure où tous les bénéfices et autres réserves (sauf la réserve légale) ont été préalablement distribués. Ces sommes ne sont donc pas imposables pour les actionnaires, personnes morales ou personnes physiques.

1.1.6.2.4. Montant des dividendes distribués au cours des trois derniers exercices

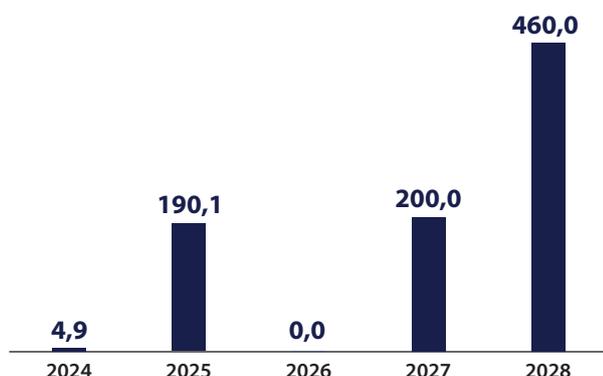
Conformément à la loi, nous vous indiquons le montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices :

(En €)	Dividendes par action	Montant du dividende distribué
Exercice clos le 31/12/2020	1,50	36 875 574
Exercice clos le 31/12/2021	1,60	45 262 659
Exercice clos le 31/12/2022	1,70	47 683 252

1.1.6.2.5. Situation financière et endettement de SA FREY

Au 31 décembre 2023, l'endettement de la Société s'élève à 855,0 M€ et est majoritairement composé de lignes corporate.

Le graphique ci-dessous présente l'échéancier de remboursement de la dette bancaire.



La rentabilité locative des actifs détenus par la Société permet à celle-ci d'assurer le service de la dette qu'elle a levée.

Au 31 décembre 2023, l'ensemble des covenants figurant dans les actes de prêts conclus par SA FREY est respecté.

Ratios consolidés	LTV		ICR	Dette sécurisée
	droits inclus			
Dette concernée	1 160,0 M€	1 160,0 M€	1 160,0 M€	1 160,0 M€
Ratios demandés	<= 60,0 %	>= 2	>= 2	< 20,0 %
Ratios 31/12/2023	41,0 %	4,0	4,0	6,3 %

1.1.6.2.6. Tableau des résultats des cinq derniers exercices

Conformément aux dispositions de l'article R. 225-102 du Code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices est annexé au présent rapport de gestion (**Annexe n° 1**).

1.2. PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

1.2.1. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Au 31 décembre 2023, la valeur hors droits des immeubles de placement économique du Groupe, déterminée en appliquant le pourcentage de détention de chaque actif, s'élève à 2 026,4 M€ dont 1 977,6 M€ en exploitation.

Immeubles de placements hors droits (en M€)	31/12/2023	31/12/2022
Actifs détenus à 100 %		
Actifs en exploitation	1 680,5	1 282,3
Actifs destinés à être cédés	0,5	-
Projets en développement valorisés à la JV	0,0	52,3
Terrains valorisés à la JV	0,1	0,2
Projets en-cours valorisés au coût	37,7	56,3
IMMEUBLES DE PLACEMENT – DÉTENTION 100 %	1 718,7	1 391,1
Sociétés en partenariat – En quote-part de détention		
Actifs en exploitation	215,1	223,2
Actifs destinés à être cédés	0,3	-
Projets en développement valorisés à la JV	0,0	0,8
Projets en-cours valorisés au coût	11,0	10,1
IMMEUBLES DE PLACEMENT – DÉTENTION INFÉRIEURE A 100 %	226,5	234,1
Sociétés mises en équivalence – En quote-part de détention		
Actifs en exploitation FRF	-	-
Actifs en exploitation Autres MEE	81,2	37,3
Projets en cours à la JV Autres MEE	-	-
Projets en cours au coût FRF + Autres MEE	0,2	0,2
IMMEUBLES DE PLACEMENT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE	81,2	37,5
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT ÉCONOMIQUES^(*)	2 026,4	1 662,7
DONT IMMEUBLES DE PLACEMENT ÉCONOMIQUES EN EXPLOITATION ^(**)	1 977,6	1 542,8

* Les Immeubles de placement économiques sont composés de la quote-part de détention, des immeubles de placements IFRS IG et MEE et des immeubles de placements reclassés en Actifs destinés à être cédés.

** Dont 63,5 M€ détenus via des contrats de location financement.

Vous trouverez ci-dessous un tableau synthétique du patrimoine économique⁽¹⁾ en exploitation du Groupe au 31 décembre 2023 avec les certifications délivrées pour chaque actif (les différentes certifications sont présentées au paragraphe 1.3.3.5 du présent rapport de gestion).

Nom de l'actif	Certifications Conception/ Réalisation	Certifications Exploitation	Localisation	Date ouverture et/ou acquisition	% de détention	Surface en PdG
POLYGONE RIVIERA	BREEAM®	BREEAM®	Cagnes-Sur-Mer (06)	2023	100%	71 000 m ²
PARQUE MEDITERRANEO			Carthagène (Espagne)	2022	100 %	68 200 m ²
CLOS DU CHÊNE			Chanteloup-En-Brie/ Montévrain (77)	2007	100 %	55 100 m ²
MATARNIA			Gdańsk (Pologne)	2023	100 %	52 300 m ²
SHOPPING PROMENADE Cœur Alsace	BREEAM®	BREEAM®	Strasbourg - Vendenheim (67)	2021	100 %	51 000 m ²
PARC VALLES		BREEAM®	Terrassa - Espagne	2018	100 %	47 700 m ²
SHOPPING PROMENADE Claye-Souilly	BREEAM®	BREEAM®	Claye Souilly (77)	2021	100 %	46 500 m ²
FINESTRELLES	BREEAM®	BREEAM®	Barcelone - Espagne	2022	100 %	41 100 m ²
CARRE SUD			Nîmes (30)	2021	100 %	34 500 m ²
WOODSHOP			Melun - Senart (77)	2016	100 %	33 800 m ²
SHOPPING PROMENADE Cœur Picardie			Amiens (80)	2017	100 %	37 400 m ²
SHOPPING PROMENADE Arles	BREEAM®		Arles (18)	2019	100 %	18 900 m ²
SUPERGREEN			Terville - Thionville (57)	2015	100 %	23 300 m ²
GREEN7			Salaise-sur-Sanne (38)	2012	100 %	25 400 m ²
BE GREEN			Saint-Parres-aux-Tertres (10)	2013	100 %	20 750 m ²
CLAYE FRP III			Claye Souilly (77)	2016	100 %	5 300 m ²
TIMES SQUARE			Reims - Cormontreuil (51)	2016	100 %	8 200 m ²
STRASBOURG LOT CENTRE			Strasbourg - Vendenheim (67)	2023	100 %	11 840 m ²
VENDENHEIM			Strasbourg - Vendenheim (67)	2017	100 %	2 000 m ²
TOTAL PATRIMOINE DETENU À 100 %						654 290 M²
ALGARVE SHOPPING	BREEAM®		Albufeira - Portugal	2019	70 %	40 950 m ²
O'GREEN			Agen - Boé (47)	2013	50 %	10 450 m ²
PARC DU LUC			Douai - Dechy (59)	2016	62,08 %	18 376 m ²
SAINT-OUEN - COMMUNALE			Saint-Ouen (93)	2023	55 %	13 750 m ²
ZONE A et ZONE DU GOLF			Belfort - Bessoncourt (90)	2015	62,08 %	8 443 m ²
TORCY BAY 3			Torcy (77)	2013	62,08 %	5 463 m ²
APOLLO VILLIERS SUR MARNE			Villiers-sur-Marne (94)	2016	62,08 %	2 607 m ²
APOLLO TOULON GRAND VAR			Toulon (83)	2016	62,08 %	2 359 m ²
VILLEBON			Villebon-sur-Yvette (91)	2016	5 %	2 330 m ²
2 ACTIFS DIFFUS			Bar-sur-Aube (10), Clermont (63)		62,08 % à - 66,66 %	2 069 m ²
TOTAL PATRIMOINE CO-DETENU (CHIFFRES À 100 %)						106 797 M²
TOTAL GÉNÉRAL						761 087 M²

(1) Le patrimoine économique correspond au patrimoine total de la foncière selon la quote-part de détention de chaque actif.



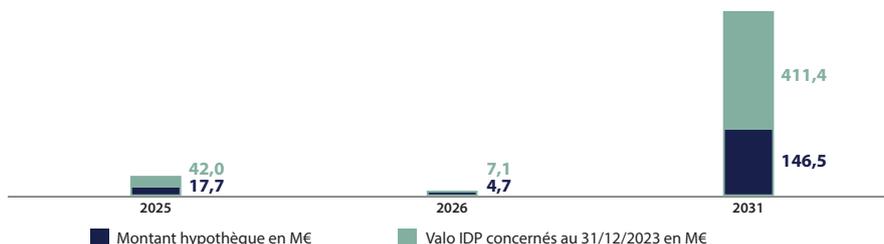
1.2.2. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Au 31 décembre 2023, les autres immobilisations corporelles s'élèvent à 29,9 M€ et sont constituées principalement du siège social de la Société acquis au travers d'un contrat de location financement, des bureaux parisiens acquis au travers d'un contrat de location simple selon la norme IFRS 16 ainsi que des forêts acquises par le Groupement Forestier FoREY.

1.2.3. GARANTIES SUR LES IMMEUBLES

Au 31 décembre 2023, le Groupe a octroyé 168,9 M€ d'hypothèques et nantissements sur des actifs dont la valorisation hors droits ressort à 460,6 M€ dans le cadre de financements consentis à FREY ou ses filiales par des établissements de crédit.

Le graphique ci-après présente les hypothèques et nantissements grevant les actifs de la Société et du Groupe au 31 décembre 2023 par date d'échéance, ainsi que la valorisation au 31 décembre 2023 des immeubles correspondants.



1.3. ENVIRONNEMENT ET ACTIVITÉS

1.3.1. RAPPEL HISTORIQUE

A sa création, FREY se lance dans les activités de promotion immobilière de Parcs d'Activité Commerciale et devient ainsi l'un des premiers acteurs français de ce secteur.

De tels équipements commerciaux destinés à accueillir des moyennes et grandes surfaces sont usuellement qualifiés de Parc d'Activité Commerciale (PAC), de commerce de plein air ou de Retail Park.

FREY fut ainsi une des sociétés pionnières en matière de parcs d'activité commerciale périurbains, développant avec un noyau d'enseignes les premières zones commerciales d'entrées de ville.

Le succès économique croissant de ces types d'équipements commerciaux, offrant à une clientèle populaire de vastes surfaces de vente et des parkings gratuits, a poussé un nombre toujours plus important d'enseignes à rejoindre ces parcs.

Ces enseignes nationales et internationales, que FREY a accompagnées dans leur développement, sont aujourd'hui implantées dans la majorité des grandes villes de l'hexagone et commencent maintenant un maillage plus fin du territoire en ouvrant des points de vente sur des zones de chalandises inférieures à 150 000 personnes.

Conscient de du potentiel que représentent ces ouvertures, FREY accompagne aujourd'hui ses clients historiques dans cette voie.

C'est la qualité particulièrement pérenne des investissements qui a poussé FREY à se spécialiser dans l'immobilier commercial.

En effet, les locataires commerciaux sont particulièrement fidélisés car les licences commerciales autorisant leurs exploitations appartiennent aux murs de commerce (donc au bailleur) et non à l'exploitant ; ce dernier doit par conséquent, s'il souhaite déménager son commerce, repasser par la procédure particulièrement lourde et complexe d'une nouvelle autorisation préalable « CDAC » (cf. paragraphe 1.3.3.1 « Droits de l'urbanisme commercial et de la construction »).

Le rôle de régulateur de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC), empêche ainsi toute promotion sauvage qui viendrait perturber les équilibres commerciaux sur le secteur.

En conséquence les investissements en murs commerciaux ne subissent que d'une manière très marginale les effets de vacance que peuvent connaître les autres secteurs immobiliers (bureau, logistique...).

En outre il est important de noter que FREY ne réalise aucun programme sans un minimum de commercialisation préalable.

Fort de son expérience, FREY a pu développer son savoir-faire en France et à l'étranger avec des filiales en Espagne, au Portugal et en Pologne.

La stratégie de la Société consiste à conserver les actifs qu'elle développe. Une activité secondaire de VEFA est cependant exercée, notamment par la vente de certaines cellules d'un programme au profit d'enseignes jugées attractives afin de sécuriser et pérenniser le succès d'un nouveau programme.

1.3.2. ENVIRONNEMENT DU GROUPE

1.3.2.1. Le marché de l'immobilier commercial

JLL – Panorama du marché de l'investissement en commerces en France en 2023

- Après un 1er semestre dynamique, seuls 740 millions d'euros ont été investis sur le marché français de l'investissement en commerce au 4ème trimestre 2023, portant le montant total sur l'ensemble de l'année à 2,8 milliards d'euros. Ce volume, en baisse de 51 % sur un an, est inférieur de 43 % à la moyenne de longue période.
- Animé par 71 transactions, dont 2 transactions de plus de 100 millions d'euros, le segment des boîtes commerciales / retail-parks arrive en tête (39 %) avec un volume de 1,1 Md€. On notera l'acquisition par FREY de l'ensemble « Polygone Riviera » auprès de UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD pour un montant de 272 millions d'euros.

Les taux de rendement prime des commerces de pieds d'immeubles, des centres commerciaux et des retail-parks ont poursuivi leur hausse atteignant respectivement 4,25 %, 5,50 % et 5,75 %.

1.3.2.2. Environnement concurrentiel

En France et dans son secteur de l'immobilier commercial, FREY est confrontée en tant que « développeur – promoteur » ou en tant que « développeur – investisseur » à la concurrence de nombreux acteurs internationaux et nationaux dont la typologie peut être résumée comme suit :

- les développeurs promoteurs qui conçoivent, produisent et cèdent leurs opérations à des investisseurs indépendants ou adossés à des grands Groupes de BTP. Ces acteurs opèrent généralement au niveau national et international ;
- les développeurs investisseurs qui interviennent et investissent en France et à l'étranger ;
- des enseignes disposant d'une structure de développement pour compte propre ou compte de tiers.

1.3.3. PRINCIPALES ACTIVITÉS DU GROUPE

1.3.3.1. Une foncière de développement intégrée

FREY vise un modèle efficace de création de valeur qui maximise la rentabilité de son activité foncière grâce à sa capacité à construire ses propres immeubles.

FREY gère de manière intégrée l'ensemble des process de son activité.

Une fois identifiée la localisation des sites à potentiel, FREY confie à sa filiale Frey Aménagement et Promotion les missions suivantes :

- conception de produits répondant à leur marché ;
- prospections et acquisitions foncières (signature de compromis d'acquisition sous condition suspensive d'obtention des autorisations nécessaires, évitant ainsi une prise de risque sur le foncier) ;
- préparation des dossiers de demandes, dépôt et obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation et à l'exploitation commerciale des bâtiments ;
- passation des marchés et pilotage des travaux ;
- livraison des bâtiments.

Le Comité d'investissement est consulté et doit émettre un avis motivé concernant le périmètre final de l'investissement.

La filiale dédiée IF Gestion & Transactions assure ensuite la commercialisation locative aux enseignes (déjà préalablement au dépôt de la CDAC) et la gestion des actifs mis en exploitation (property et facility management).

La durée minimum normative de ce process est de 24 mois pour une opération simple et de 48 mois pour une opération plus complexe (dépollution, démolition...).

FREY peut aussi s'associer avec un co-investisseur sur certains actifs (ex : le projet d'Agen avec le Groupe Philippe Ginestet, le projet de Lleida en Espagne avec le partenaire Eurofund Group).

FREY développe ses actifs et les conserve en patrimoine, générant ainsi une création de valeur (différence entre la valeur hors droits d'un actif et son prix de revient).

1.3.3.2. La stratégie commerciale FREY : une offre diversifiée et équilibrée

Répondre aux besoins des enseignes avec la consolidation de nos partenariats historiques :

FREY établit un partenariat fort et durable avec des enseignes historiques telles que Boulanger, Decathlon, Kiabi, Intersport, Leroy Merlin...

L'absence de certaines enseignes dans la zone de chalandise étudiée, leur mauvaise localisation ou leur format inadapté constituent les principaux axes de la stratégie commerciale déployée sur ces actifs à ciel ouvert.

Un élément majeur du développement de ces actifs est l'adéquation entre les surfaces développées et le potentiel commercial de la ville, toujours étayé par des études préalables.

FREY sélectionne des emplacements de qualité pour répondre aux besoins des enseignes partenaires et afin de pérenniser l'actif.

Répondre aux besoins des consommateurs :

À travers une expérience client unique, son architecture originale et conviviale, son parcours client, ses animations, le Shopping Promenade® devient un lieu de vie, de rencontre et d'échange.

Un merchandising innovant en résulte et fait de Shopping Promenade® un actif différenciant permettant de positionner de nouvelles enseignes nationales (H&M, New Yorker, Superdry, Lacoste, Nike, Adidas, Rituals, Kusmi Tea...). Le pôle restauration ainsi que les activités de loisirs prennent une ampleur plus importante et deviennent un pilier de la stratégie commerciale.

La politique d'engagement environnemental de ces actifs répond aux nouvelles exigences des enseignes et des clients grâce à l'obtention des certifications reconnues internationalement (HQE™, BREEAM®).

1.3.3.3. Une démarche novatrice d'aménagement de qualité : le centre commercial de plein air nouvelle génération

Il y a 30 ans, les entrées des grandes villes étaient peu soignées par les développeurs commerciaux qui les équipaient de zones commerciales stéréotypées.

Encore aujourd'hui, ces équipements proposent trop souvent un mix d'enseignes, toujours identique, un service à la personne réduit à sa plus stricte expression, une architecture inexistante, un paysagement anecdotique et un entretien sommaire et mal organisé contribuant encore plus à paupériser l'image de ces lieux de consommation par ailleurs mal sécurisés.

Le plaisir d'achat y est relégué au second plan au profit d'une réponse rapide à un besoin urgent en termes de création d'équipements commerciaux.

Consciente de cette situation, FREY mène depuis de nombreuses années, avec des architectes et des paysagistes de renom, une réflexion visant à éliminer ces travers et faire rimer le commerce de plein air avec « plaisir d'achat » et responsabilité environnementale.

Ainsi, Jean Marie Duthilleul, Jean Michel Wilmotte, Michel Desvignes, L35, Chapman Taylor et bien d'autres architectes de renommée internationale ont collaboré avec FREY afin de donner naissance à une nouvelle génération d'équipements commerciaux.

L'objectif est simple, sans sacrifier au principe de gratuité et de praticité des parkings proposés, ceux-ci sont noyés dans des espaces verts, offrant aux piétons de larges allées de promenade sécurisées.

L'architecture et le paysage sont soignés intégrant des objectifs HQE™ (Haute Qualité Environnementale) et des qualités de services pour les usagers.

L'offre commerciale elle aussi est novatrice. Un mix merchandising très varié avec la présence des enseignes leader en équipement de la personne, de la maison, culture, loisirs, restauration, beauté, services, alimentation spécialisée contribue à proposer une offre globale au consommateur.

Les grandes et moyennes surfaces se mélangent aux boutiques, qui trouvent ici l'opportunité de profiter des loyers et des charges modérés du shopping de plein air, en comparaison de ceux pratiqués dans les centres commerciaux.

Ce nouveau type d'équipements commerciaux se gère comme un centre commercial avec service d'entretien, de sécurité et avec une animation commerciale constante.

Le concept Greencenter®

Avec le concept Greencenter®, développé en 2007, FREY a créé le premier centre commercial de plein air totalement écologique certifiable HQE™ Bâtiments Tertiaires. Depuis, neuf Greencenter® ont été conçus et réalisés, représentant une surface totale de près de 200 000 m².

Ce concept met en œuvre des techniques et des process tels que la climatisation naturelle, le recyclage des eaux de pluies, le recyclage des déchets du parc, les éclairages par panneaux photovoltaïques, la végétalisation des toitures, l'utilisation de matériaux de construction recyclés, un environnement totalement végétalisé, des jardins aquatiques... Tout est pensé aussi bien dans la conception du parc que dans sa gestion pour minimiser les impacts sur l'environnement.

Le concept Shopping Promenade®

En réponse aux profondes mutations sur les attentes des consommateurs et afin de s'adapter aux nouveaux codes du monde du commerce, FREY a imaginé et conçu Shopping Promenade®, un lieu pluriel, branché sur les courants porteurs de la créativité et de l'innovation, mixant les offres et les usages, un lieu convivial qui respecte les hommes et leur environnement, un lieu en phase avec les aspirations d'aujourd'hui, un nouveau modèle à l'épreuve de notre temps.

Les 3 piliers du Shopping Promenade®



Shopping Promenade® : un concept en 3 dimensions

- **Cadre valorisant**, proposant une balade commerciale à ciel ouvert dans un environnement exceptionnel. Un design pluriel : inspiré des codes architecturaux des centres urbains, Shopping Promenade® propose un parcours rythmé par la diversité et les ruptures de son bâti ainsi que par les différents matériaux de ses façades (le bois, la brique, la pierre ou le métal).
- **Une offre plurielle** au cœur d'une destination shopping incontournable, un mix-merchandising mêlant les grands univers du retail et de la restauration. De nouvelles enseignes tendances viennent compléter l'offre retail en ajoutant de la proximité, des services et des loisirs attractifs et inédits.
- **Une expérience augmentée**, au sein d'un parcours client surprenant et vivant, c'est d'abord un lieu de vie et de partage, porteur de lien social et de proximité. Rythmé par un calendrier d'animations tout au long de l'année, il propose un parcours vecteur d'émotions positives. Ses grandes aires de jeux gratuites en font la destination privilégiée pour toutes les familles.

Proposer des lieux conviviaux et ludiques, attentifs au bien-être de tous et respectueux de l'environnement. Chaque site se décline à travers les axes suivants :

- des codes urbains empruntés au centre-ville
- une végétalisation généreuse
- un design pluriel par sa diversité et ses ruptures
- l'eau comme vecteur d'émotions
- un site responsable : certification environnementale systématique (HQE™ Bâtiment Tertiaire ou BREEAM®)

Ouvertures : Shopping Promenade® d'Amiens (80) en octobre 2017, Shopping Promenade® d'Arles (13) en octobre 2019, Shopping Promenade® Claye-Souilly (77) et Shopping Promenade® Cœur Alsace à Strasbourg-Vendenheim (67) en mars 2021.

1.3.3.4. Vers une intégration très en amont de la valeur ajoutée

Le potentiel de ce nouveau genre de centre commercial de plein air ne se limite pas aux agglomérations sous équipées, mais existe aussi dans les communes qui souhaitent restructurer leurs entrées de ville en requalifiant ainsi un foncier obsolète et des ensembles commerciaux existants au profit de ces équipements harmonieux en phase avec leur époque.

La reconquête de ces espaces représente un gisement foncier important dans une période où la sobriété foncière est primordiale pour le développement des villes.

La reconquête du milieu urbain : l'aménagement et la restructuration de friches

FREY a historiquement développé une grande majorité de ses opérations en zones péri urbaines sur des emprises foncières vierges.

Un grand nombre de communes lance de vastes mutations sur des parties entières de leur territoire afin souvent d'extraire du cœur des villes des activités qui n'y ont plus leur place, ou afin de nettoyer de vieilles friches industrielles polluées qui, autrefois à la périphérie de ces villes, ont été rattrapées par un urbanisme incompatible avec de telles situations.

Consciente de ce gisement de nouvelles opérations de reconquête du milieu urbain, FREY a su acquérir un savoir-faire particulier dans la réhabilitation de friches industrielles lourdement polluées.

Intégrer le métier d'aménageur : développement du métier et la stratégie aménagement

Toutes les grandes agglomérations françaises sont aujourd'hui confrontées aux mêmes défis :

- Comment restructurer leurs entrées de ville ?
- Comment réaménager ces vastes zones périphériques d'activité et de commerce aujourd'hui rattrapées par la ville ?
- Comment redévelopper une économie de territoire sur des actions conjuguées de transformation du lieu en site occupé ?

Sans cette prise de conscience commune, l'échec urbain d'hier va inexorablement devenir l'échec économique de demain. Alors comment répondre à ces attentes croissantes ? Comment faire face aux multiples enjeux inhérents au réaménagement de ces zones commerciales ?

En développant un savoir-faire unique d'aménageur, développeur et investisseur, FREY répond aujourd'hui à ces défis et se positionne comme un véritable partenaire auprès des agglomérations dans le cadre de leurs projets de restructuration commerciale d'entrée de ville.

Des zones obsolètes et déshumanisées

Nées dans les années 1980, avec pour seule vertu la praticité, ces zones commerciales périurbaines sont à la fois des succès économiques, génératrices d'emplois et de chiffres d'affaires, mais également des échecs urbains. Ces zones ne correspondent plus aux attentes ni de la société, ni de ces collectivités qui souhaitent donc voir ces zones monofonctionnelles se transformer.

Bien que bénéficiant d'une position préférentielle, les différentes entrées de ville correspondent à un territoire fragmenté.

Le panel des fonctions urbaines composant ce territoire (zones commerciales majeures, mixant parfois zones industrielles, artisanales et logistiques, tissu ancien de centre-bourg ou habitat) n'offre pas de véritable lien continu entre elles. La mixité fonctionnelle est également trop peu développée, voire difficile à identifier.

À cette juxtaposition de fonctions variées sans réelle mixité viennent aussi s'ajouter de nombreux dysfonctionnements dans les mobilités : saturation des accès, absence de mobilités douces, insuffisance des transports en commun.

Des enjeux territoriaux & urbains multiples

FREY est le 1er opérateur français spécialisé dans le renouvellement urbain et commercial des entrées de ville : au travers de la maîtrise totale de sa chaîne de valeur et du succès d'opérations de réaménagement de zones commerciales d'entrées de ville, comme la requalification de la zone commerciale aux portes de Troyes, sur la commune de Saint-Parres-aux-Tertres ou du vaste projet de réaménagement urbain de la Zone Commerciale Nord de l'Eurométropole de Strasbourg, FREY met au travers de son ingénierie opérationnelle l'ensemble de ses savoir-faire au service du développement de ces territoires. Cela passe par la requalification des espaces publics existants, la rénovation de voiries, la création de nouveaux accès, de pistes cyclables, d'aménagements paysagers... ; le développement de nouvelles polarités commerciales et d'une nouvelle mixité urbaine proposant différents usages (logement, hôtellerie, bureau, ou logistique) dans ces nouveaux morceaux de ville.

À travers son service aménagement, FREY s'attache donc à accompagner les collectivités pour relever les défis du Renouvellement Urbain et Commercial.

La réponse doit d'abord passer par le dialogue avec les utilisateurs et par la compréhension des usages au quotidien, usages dans le fonctionnement et les dysfonctionnements tant sur l'espace public (accessibilités, saturation, séparations des modes VL, piétons, camions, intermodalité...) que sur l'espace privé des terrains (typologie, occupations, adressage, informations...).

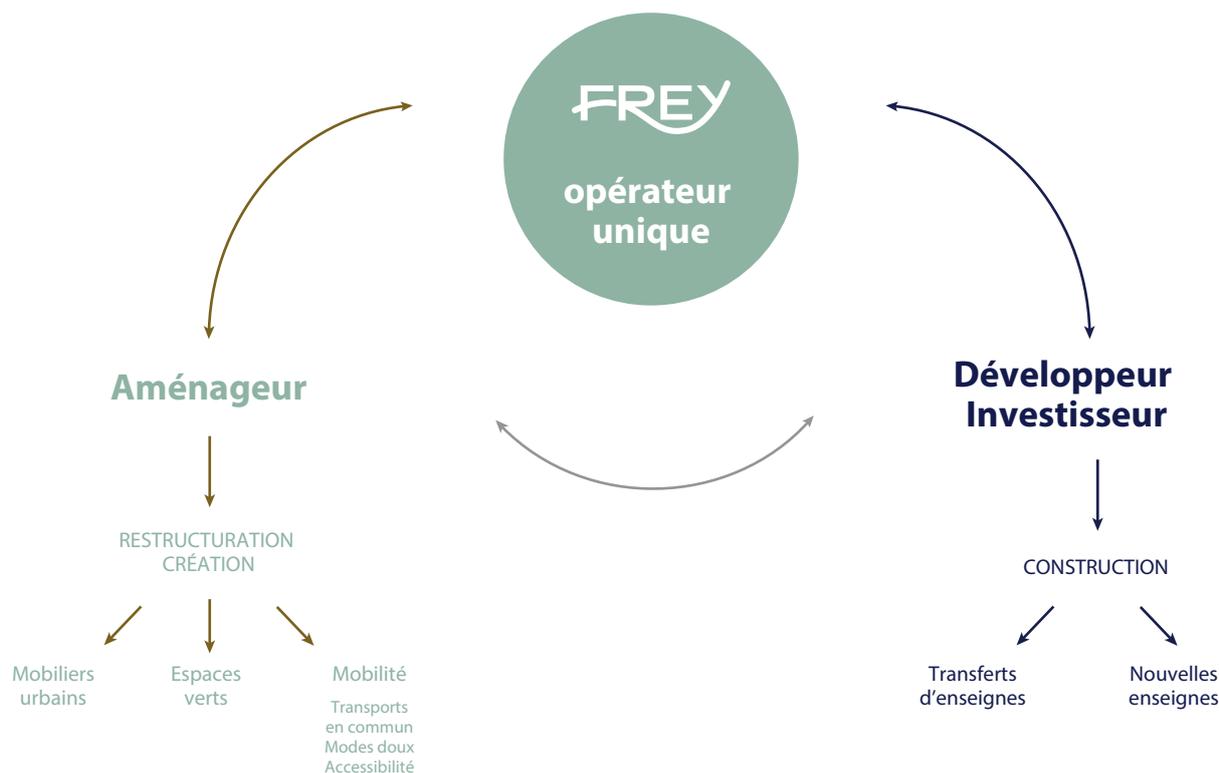
Sur ces questionnements, FREY s'attache à repenser de façon conjuguée aux différentes échelles du territoire la place de l'environnement et des paysages, celle des mobilités dans leurs nouveaux usages et celle d'un nouveau maillage des fonctions afin de repositionner de nouvelles centralités et de nouveaux espaces publics ou communs.

Une méthodologie spécifique et adaptée

La réussite d'une opération de Renouveau Urbain et Commercial réside dans le partenariat entre les acteurs publics et privés.

La mise en œuvre peut passer par la création par la collectivité d'un outil d'aménagement adapté aux problématiques des entrées de ville : la concession d'aménagement.

La particularité des opérations de Renouveau Urbain et Commercial nécessite la désignation par la collectivité d'un opérateur bénéficiant d'une double compétence d'aménageur et d'investisseur aux fins de restructurer complètement le périmètre et développer de nouveaux espaces de vie.



Ce montage permet de définir une stratégie en réponse aux besoins exprimés par un territoire, de développer un montage financier spécifique et de transférer les outils d'aide à la maîtrise foncière.

FREY est aujourd'hui reconnu comme le seul opérateur français spécialiste sur ces opérations de Renouveau Urbain et Commercial par les deux opérations suivantes :

- L'Aire des Moissons – TROYES – SAINT-PARRES-AUX-TERTRES (10)

À l'issue d'un appel à candidature, la Communauté d'Agglomération Troyes Métropole a désigné FREY aménageur et investisseur de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de l'Aire des Moissons en 2009.

D'une emprise de 30 ha, le périmètre de cette ZAC était composé d'une zone commerciale existante de 20 ha et d'un périmètre d'extension de 10 ha.

Avec cette opération, FREY est devenu le premier opérateur français à se voir confier l'aménagement et la requalification d'une grande zone commerciale d'entrée de ville.

- La Zone Commerciale Nord – STRASBOURG – VENDENHEIM (67)

Lauréat du concours d'aménagement lancé par l'Eurométropole de Strasbourg en 2013, FREY mène la plus importante opération de renouvellement urbain et commercial jamais lancée en France. Ce projet d'aménagement durable certifié HQE Aménagement® répond à des objectifs de durabilité environnementale, économique et sociale. Implantée sur le territoire de 4 communes (Vendenheim, Mundolsheim, Lampertheim et Reichstett), la Zone Commerciale Nord est un site typique des entrées de ville françaises, qui depuis 1975 vit un développement au coup par coup, sans cohérence.

FREY, en tant qu'aménageur mais aussi en tant qu'investisseur, est en charge du renouvellement de ce territoire de 150 hectares, avec pour mission de créer :

- de nouveaux espaces publics (création d'un accès depuis un échangeur autoroutier, création de voiries douces) ;
- de requalifier les espaces publics ;
- de déplacer certaines enseignes pour la création de logements ou d'espaces publics et de définir des prescriptions pour l'ensemble du périmètres ;
- de redynamiser le commerce avec notamment la création d'un Shopping Promenade®.

Un partenariat innovant au service des territoires

Changer les formes urbaines de ces espaces commerciaux d'entrée de ville encore en activité nécessite une ingénierie opérationnelle très fine pour à la fois imaginer et concevoir les nouveaux quartiers mixtes mais également préserver au maximum l'attractivité commerciale pendant et après les travaux lourds qui sont réalisés. Il ne s'agit plus de rénover pour redynamiser mais d'inventer un nouveau mode de fabrication de la ville.

Dans cette optique et pour accompagner la transformation des territoires, FREY, la Banque des Territoires et CDC Habitat mettent en place un véhicule de portage foncier et de remembrement foncier dont la vocation est de contribuer à la transformation de ces zones commerciales périurbaines en nouveaux quartiers à usages mixtes, parfaitement intégrés à leur territoire et répondant aux grands enjeux climatiques d'aujourd'hui.

Ce nouveau dispositif proposera aux collectivités des solutions concrètes et expérimentales permettant la transformation de leurs zones commerciales périurbaines. Ce partenariat vise par ailleurs à mettre en place une nouvelle méthodologie au travers de la création d'une société de portage pour réaliser ces projets de reconversion de zones commerciales périurbaines passant par : l'acquisition de fonciers, la démolition, la dépollution, le remembrement, l'aménagement et la revente de fonciers réaménagés.

Pour relever ce défi complexe de reconstruire la ville sur la ville ce partenariat s'appuie sur la complémentarité et la synergie des trois acteurs : FREY, spécialiste de l'immobilier commercial et du renouvellement urbain et commercial, la Banque des Territoires, partenaire majeur des collectivités et investisseur de long terme pour l'intérêt général et CDC Habitat, opérateur global de l'habitat d'intérêt public.

1.3.3.5. Une démarche environnementale : Développement Durable

Une démarche environnementale affirmée

Soucieux d'élaborer un aménagement durable, FREY inscrit ses opérations d'aménagement dans une démarche environnementale porteuse de principes de Développement Durable permettant de mettre en œuvre des pratiques pérennes et intelligentes à toutes les échelles du projet (aménagement et bâtiment).

Au-delà des opérations de développement commercial certifiées HQE™ Bâtiments tertiaires ou BREEAM®, les opérations d'aménagement visent la labélisation HQE™ Aménagement.

La démarche HQE™ Aménagement

Les opérations FREY suivantes ont reçu la certification HQE™ Aménagement :

- **L'Aire des Moissons** à Troyes – Saint-Parres-aux-Tertres (10) ;
- **La Zone Commerciale Nord** à Strasbourg – Vendenheim (67).

La démarche HQE™ Bâtiments tertiaires

Les actifs FREY suivants ont reçu une certification HQE™ Bâtiments tertiaires :

- **Be Green** à Troyes – Saint-Parres-aux-Tertres (10) ;
- **Clos du Chêne** à Montévrain (77) ;
- **Green 7** à Salaise-sur-Sanne (38) ;
- **O'Green** à Agen-Boé (47) ;
- **Shopping Promenade® Cœur Picardie** à Amiens (80) ;
- **SuperGreen** à Thionville – Terville (57).

HQE™ Aménagement est une démarche, développée par l'Association HQE™ et ses partenaires, pour la réalisation d'opérations d'aménagement durable. Elle propose aux collectivités locales et aux aménageurs de mettre en œuvre une approche globale et transversale permettant de conjuguer les questions environnementales, sociales, économiques et urbaines sur une opération d'aménagement.

Délivrée par Certivéa, la démarche ne définit pas de niveau d'exigence ou de thème prioritaire, mais nécessite que les porteurs de projet, dans le cadre de leur opération, réalisent une analyse exhaustive, dégagent les enjeux liés au site et à l'opération, se fixent des objectifs ambitieux répondant à ces enjeux, et s'assurent tout au long de la réalisation du programme de l'atteinte de ces objectifs.

La démarche BREEAM®

Les actifs FREY suivants ont reçu une certification BREEAM® :

- **Shopping Promenade® Cœur Alsace** à Strasbourg-Vendenheim (67) ;
- **Shopping Promenade® Claye-Souilly** à Claye-Souilly (77) ;
- **Shopping Promenade® Arles Montmajour** à Arles (13) ;
- **Polygone Riviera** à Cagnes-sur-Mer (06) ;
- **AlgarveShopping** à Albufeira (Portugal) ;
- **Parc Vallès** à Terrassa (Espagne) ;
- **Finestrelles Shopping Centre** à Barcelone (Espagne).

1.3.3.6. L'international

La Pologne

En 2023, dans le cadre de sa stratégie d'expansion à long terme, FREY déploie sa plateforme paneuropéenne par l'ouverture à de nouveaux pays à l'image de la Pologne : au second semestre 2023, **FREY a finalisé auprès d'Ingka Centres l'acquisition du retail park Matarnia Park Handlowy à Gdańsk (Pologne)**, pour un montant total d'investissement de 103 millions d'euros (droits inclus). Idéalement localisé dans une des villes les plus dynamiques de Pologne, Matarnia Park Gdansk profite de surcroît de la force d'attraction d'un des premiers IKEA de Pologne. FREY va pouvoir transformer cet actif à fort potentiel afin de l'emmener vers les standards de son concept Shopping Promenade® et ainsi en tirer toute la quintessence. Cette acquisition marque également le premier investissement de FREY en Pologne, une des économies les plus dynamiques d'Europe.

Situé à 10 km au sud-est de Gdańsk, ville portuaire de la mer Baltique, **Matarnia Park Handlowy est un retail park de 52 300 m² qui présente de sérieux atouts** : une localisation stratégique avec une accessibilité exceptionnelle ; une zone de chalandise de plus de 600 000 habitants à moins de 20 minutes avec un pouvoir d'achat de 15% supérieur à la moyenne nationale polonaise et en pleine expansion et une offre commerciale (mode & maison, bricolage & électronique) attractive et complémentaire, développée sur 52 300 m² de surface commerciale et sécurisée par des locomotives leaders de leur secteur (MediaMarkt, OBI, SportsDirect.com, H&M et TK Maxx, ...).

L'Espagne

L'Espagne est le premier pays étranger sur lequel FREY s'est implanté via sa filiale Frey Invest.

En 2018, FREY a acquis

- **Parc Vallès** situé à Terrassa-Barcelone est un actif de 47 700 m². En 2023 Parc Vallès a bénéficié d'une grande rénovation.

En 2022 FREY faisait l'acquisition de deux autres actifs en Espagne :

- **Finestrelles Shopping Centre** à Barcelone (41 100 m²) bénéficie d'une localisation stratégique et d'une zone de chalandise importante (470 000 habitants à 10 minutes ayant un pouvoir d'achat supérieur à la moyenne espagnole et catalane) ;

- **Parque Mediterraneo**, situé à 5 km de la ville portuaire de Carthagène au sud-est de l'Espagne, est un des plus grands retail parks espagnols (68 200 m²).

De plus, FREY poursuit le développement en partenariat avec Eurofund du projet **Promenade Lleida en Catalogne** (57 264 m²).

Le Portugal

En 2019, FREY a acquis un centre commercial de plein air au sud du Portugal : **AlgarveShopping**. Cet ensemble immobilier composé d'un centre commercial à ciel ouvert et d'un retail park développe 58 500 m² et est localisé à Albufeira en Algarve. Le site dispose, de plus, de réserves foncières constructibles.

Cette opération permet à FREY de déployer son savoir-faire de gestion et de développement, sources de création de valeur pour l'actionnaire.

L'ouverture vers de nouveaux pays

FREY mène actuellement des études afin de sélectionner les pays de la zone européenne qui pourraient être propices à son développement international.

La stratégie de croissance de FREY est fondée sur ses savoir-faire en matière de développement et de gestion de centres commerciaux de plein air, plus durables, plus pratiques, plus conviviaux pour les consommateurs et au modèle économique plus frugal pour les commerçants. Cette stratégie a permis de créer une foncière au patrimoine unique, dont l'exposition internationale, après les nouvelles acquisitions est de 31%⁽¹⁾.

Dans le cadre de cette diversification, FREY entend mener une politique d'acquisition d'actifs commerciaux de plein air pour les transformer et les amener aux standards du patrimoine de la foncière ou de développement d'opérations, la France demeurant le premier pays en termes de volume du patrimoine économique.

(1) Calculé sur la base des loyers annualisés 2023

1.3.4. RÉGLEMENTATION APPLICABLE

1.3.4.1. Droit de l'urbanisme commercial et de la Construction

1.3.4.1.1. Autorisation d'exploitation commerciale (AEC)

Les articles L. 752-1 et suivants du Code de commerce soumettent à une autorisation préalable certaines opérations portant sur les surfaces commerciales de vente au détail, notamment celles créant une surface de vente supérieure à 1 000 m².

La loi n° 2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite, loi « ÉLAN » du 23 novembre 2018 et plus récemment, la loi n°2021-1104 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « CLIMAT » du 22 août 2021 ainsi que leurs textes d'application sont venus compléter les dispositifs existants par différentes mesures applicables aux opérations d'aménagement, d'urbanisme et de construction ; dont l'urbanisme commercial.

L'autorisation d'exploitation commerciale est délivrée par la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC), le cas échéant par la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC), après analyse des effets prévisibles du projet en matière d'aménagement du territoire, de Développement Durable, de protection des consommateurs et, depuis la loi CLIMAT, d'impact du projet en termes d'artificialisation des sols au sens de l'alinéa 9 de l'article L.101-2-1 du Code de l'urbanisme ; le tout dans le respect des critères énoncés par l'article L. 752-6 du Code de commerce. La loi CLIMAT a pour effet de renforcer les conditions d'octroi des autorisations d'exploitation commerciale qui engendrent une artificialisation des sols.

De nombreux décrets d'application de la loi CLIMAT ont été pris au cours de l'année 2022 ; dont notamment le Décret n° 2022-1312 du 13 octobre 2022, entré en vigueur le 15 octobre 2022 s'agissant des AEC. Il fixe les modalités d'octroi des AEC pour les projets engendrant une artificialisation des sols. Il en résulte un principe d'interdiction de délivrance d'AEC pour les projets qui artificialisent les sols et quelques dérogations strictement encadrées pour les projets présentant un intérêt particulier pour un territoire donné, sous réserve que la surface de vente soit en toute hypothèse inférieure à 10.000 m².

La loi dite « Industrie Verte » n°2023-973 du 23 octobre 2023 a quant à elle instauré la possibilité pour les opérateurs économiques de déplacer des surfaces de vente existantes (et donc d'être dispensés d'obtenir une nouvelle AEC) à l'intérieur d'une Grande Opération Urbaine (« GOU ») décidée dans le cadre d'un contrat de projet partenarial d'aménagement (« PPA ») dès lors (i) que la GOU vise la transformation d'une Zone d'Activité Economique (« ZAE ») afin d'en favoriser la mixité fonctionnelle, et (ii) que les projets réalisés n'engendrent aucune création de surfaces de vente supplémentaires et aucune artificialisation des sols. Cette même loi a autorisé, à titre expérimental, sur une durée de 3 ans, le transfert de mètres carrés commerciaux à l'intérieur des ZAE - non situées au sein d'une GOU -, mais cette fois-ci, seulement si les projets portés par les opérateurs économiques visent à l'implantation d'une activité industrielle ; les autres conditions d'éligibilité au dispositif demeurant identiques à celles prévues pour les GOU.

Enfin, la loi « Industrie Verte » a étendu aux GOU la participation à l'expérimentation prévue pour une durée de 6 ans, par l'article 97 de la loi « 3DS » n° 2022-217 du 21 février 2022 et par son décret d'application n°2023-977 du 23 octobre 2023, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2024, aux termes desquels l'autorité administrative compétente en matière d'autorisations d'urbanisme peut délivrer un permis de construire valant AEC sans solliciter l'avis de la CDAC ; la réglementation de l'aménagement commercial étant pleinement intégrée dans le SCoT et le PLU validés au préalable par la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (« CNAC »).

A noter également qu'une circulaire du 15 novembre 2023 est venue acter en droit positif du revirement jurisprudentiel opéré par le Conseil d'Etat le 16 novembre 2022 (« arrêt Poulbric ») en réintégrant les SAS d'entrée des magasins dans le calcul des mètres carrés commerciaux à comptabiliser dans les demandes d'AEC.

1.3.4.1.2. Autorisation d'urbanisme

Les projets de construction et de réhabilitation sont soumis à l'obtention préalable d'une ou plusieurs autorisations d'urbanisme visées aux articles L. 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme, regroupant trois permis (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) et une déclaration préalable.

Le décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial, pris en application de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite « loi PINEL », a institué une procédure unique fusionnant, lorsque le projet nécessite une construction ou une réhabilitation soumise à autorisation d'urbanisme, le permis de construire et l'autorisation d'exploitation commerciale.

Ces permis de construire valent autorisation d'exploitation commerciale visée (i) à simplifier les démarches de demandes d'autorisations jusque-là distinctes en instituant un guichet unique de dépôt de la demande en mairie et (ii) à raccourcir les délais contentieux en prévoyant une saisine directe des Cours Administratives d'Appel, statuant en premier et dernier ressort, sur la seule autorisation d'urbanisme comprenant un volet « autorisation d'exploitation commerciale ».

Depuis lors, tant la loi ÉLAN de 2018 que la loi CLIMAT de 2021 sont venues amender et compléter le dispositif légal applicable aux autorisations d'urbanisme. La plus récente d'entre elles a notamment pour ambition, dans la droite ligne de la convention citoyenne pour le climat de 2020, de parvenir dans un premier temps, à réduire le rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, pour à terme aboutir au ZAN (Zéro Artificialisation Nette) des sols d'ici 2050. À cette fin, elle tend à favoriser la reconquête des friches et la réversibilité du bâti, la « verdisation » et la végétalisation des bâtiments et des parkings, ce qui se traduit, entre autres, par un renforcement des obligations des porteurs de projets en matière de performances énergétiques et environnementales.

Comme en matière d'aménagement commercial, de nombreux décrets et arrêtés d'application de la loi CLIMAT ont été pris au cours des années 2022 et 2023 en matière d'urbanisme, lesquels ont été complétés par la loi Industrie Verte (précitée) et par la loi d'accélération de la production d'énergie renouvelable (dite loi « APER ») n°2023-175 du 10 mars 2023. Ces textes ont notamment eu vocation à préciser les modalités de mise en œuvre (i) de l'objectif ZAN et (ii) de l'obligation de végétaliser et/ou d'équiper les toitures des bâtiments et/ou les ombrières surplombant les parcs de stationnement, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

La loi « d'accélération de la production d'énergie renouvelable » (APER) n°2023-175 du 10 mars 2023 a étendu les obligations susvisées aux parcs de stationnement extérieurs, densifié les obligations et étendu leur champ d'application. Les décrets d'application de cette loi n'ont pas encore été pris.

La loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 a - quant à elle - instauré un dispositif visant à accompagner les élus locaux dans la mise en œuvre de l'objectif ZAN et a majoré les délais d'adaptation des documents d'urbanisme pour intégrer cet objectif.

La loi « Industrie Verte » a octroyé un délai supplémentaire pour solariser les parcs de stationnement extérieurs en cas de recours à des panneaux de nouvelle génération.

L'année 2023 a enfin été marquée par la modification des définitions et sous-destinations mentionnées dans les PLU que les porteurs de projets doivent indiquer dans leurs demandes d'autorisations d'urbanisme (Décret n°2023-195 du 22 mars 2023 et arrêté du 22 mars 2023, entrés en vigueur le 25 mars 2023 ou le 1^{er} juillet 2023 selon les dispositions).

1.3.4.1.3. Évaluation environnementale et Autorisation environnementale

Selon sa nature, sa dimension ou sa localisation, le projet est susceptible d'avoir un impact sur l'environnement ou la santé humaine et sera, préalablement à sa réalisation, soumis à évaluation environnementale (« EE ») visée aux articles L. 122-1 et suivants du Code de l'environnement.

Le porteur du projet, maître d'ouvrage de l'opération, élabore dans ce cas un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, dénommé « Étude d'impact », permettant d'apprécier les incidences du projet notamment sur la population et la santé humaine, le sol, l'eau, l'air, le climat ou encore la faune et la flore.

L'autorisation délivrée par l'autorité compétente en matière environnementale différera selon que le projet relève d'un régime d'autorisation préalable ou d'un régime déclaratif.

La loi n° 2020-1525 portant sur l'accélération et la simplification de l'action publique, dite « loi ASAP » du 7 décembre 2020, a réformé considérablement le régime des autorisations environnementales en apportant davantage de sécurité juridique aux porteurs de projets face aux éventuelles évolutions normatives en cours de procédure. Sous certaines conditions, elle leur permet également d'engager certains travaux de construction avant la délivrance de l'autorisation environnementale, ce qui n'était pas le cas précédemment.

En exécution de l'arrêt du Conseil d'Etat du 15/04/2021 n° 425424 qui estimait que le régime de nomenclature des projets soumis à évaluation environnementale (EE) (cf. Tableau R.122-2 du Code de l'environnement) ne permettait pas de soumettre à EE tous les projets qui le nécessiteraient, le Décret n°2022-422 du 25 mars 2022 a élargi le champ d'application de l'EE aux projets ne répondant pas aux catégories visées ou situées sous les seuils listés sur le Tableau formant annexe à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement.

A ainsi été instaurée une clause "filet" qui renforce les obligations des porteurs de projets en cas d'incidences notables des projets sur l'environnement ou la santé humaine.

La loi APER citée ci-dessus et son décret d'application n°2023-1103 du 27 novembre 2023 ont apporté des précisions sur le régime contentieux de l'autorisation environnementale avec notamment l'obligation de notification des recours contre les autorisations environnementales qui n'existaient pas précédemment et l'obligation pour le juge administratif de régulariser l'autorisation environnementale en cours d'instance lorsque cela est possible afin d'éviter son annulation. Ces dispositions sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2024.

La loi Industrie Verte, également visée ci-dessus, a quant à elle instauré des mesures destinées à accélérer l'instruction des demandes d'autorisations environnementales ; notamment en modifiant le déroulé des procédures de consultation du public ; lesquelles peuvent désormais être organisées pendant la phase d'instruction de la demande par les services compétents et non plus après cette instruction.

1.3.4.2. Assurances obligatoires

Dans le cadre des activités de démolition, construction, réhabilitation, la Société souscrit systématiquement, en sa qualité de maître d'ouvrage, les assurances obligatoires instituées par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 (codifiée aux articles L. 242-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) couvrant d'une part l'ouvrage exécuté (assurance dite Dommage Ouvrage) et d'autre part la responsabilité du Maître d'Ouvrage (assurances dites Constructeur Non-Réalisateur et Tous Risques Chantier). Les assurances Dommage Ouvrage (« DO »), Constructeur Non-Réalisateur (« CNR ») et Tous Risques Chantier (« TRC ») font l'objet d'un protocole annuel avec la compagnie d'assurances.

Dans le cadre de son activité de foncière, la Société impose au preneur à bail de justifier au bailleur (i) de la souscription d'une assurance pour l'exploitation de son commerce et (ii) du paiement des primes liées.

1.3.4.3. Réglementation applicable aux baux commerciaux

Dans le cadre de l'activité de gestion des actifs immobiliers qu'elle détient, la Société a conclu, avec chacun de ses locataires, des baux commerciaux.

La réglementation relative aux baux commerciaux est définie par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, et complétée par les règles non codifiées du décret du 30 septembre 1953 et du Code civil relatives aux baux d'immeubles, dont les principaux éléments sont repris ci-après.

De manière générale, cette réglementation assure une protection étendue du locataire, qui en remplit les conditions d'application, pour lequel la location d'un local est un préalable nécessaire à l'exercice de son activité et doit lui permettre d'assurer la stabilité de son exploitation commerciale.

Ainsi, le Code de commerce édicte certaines règles d'ordre public visées aux articles L. 145-15 et L. 145-16, telles que la durée minimale du bail commercial qui ne peut être inférieure à neuf ans, le plafonnement du loyer ou le droit au renouvellement du bail au profit du locataire.

La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite « loi Pinel », a établi de nouvelles règles tendant à l'amélioration des rapports entre bailleurs et locataires commerciaux.

Le décret d'application n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 définit notamment les taxes et travaux de réparations devant rester à la charge des bailleurs, précise les obligations d'information aux locataires sur les prévisions de dépenses à réaliser dans l'immeuble, et institue une Commission départementale de conciliation en matière de charges et de travaux.

Les baux commerciaux sont également soumis aux dispositions de l'article L. 125-9 du Code de l'environnement, prescrivant l'insertion d'une annexe environnementale aux baux des locaux de plus de 2 000 m² à usage de commerce.

Cette annexe environnementale définit les actions nécessaires au suivi et à l'amélioration des consommations énergétiques des locaux loués.

La loi « PACTE » (n° 2019-486 du 22 mai 2019) relative à la croissance et la transformation des entreprises a modifié l'article L. 642-7 du Code de commerce afin que toute clause imposant au cessionnaire d'un bail commercial des dispositions solidaires avec le cédant ne puisse faire obstacle à la reprise de l'entreprise en procédure de redressement ou de liquidation judiciaire.

1.3.4.4. Réglementation applicable aux actifs immobiliers

Dans le cadre de la détention d'actifs immobiliers, la Société est soumise à diverses réglementations et doit ainsi répondre aussi bien à des impératifs de prévention des risques pour la santé, de respect de la sécurité des personnes que de sauvegarde de l'environnement. Les principales caractéristiques de ces réglementations sont décrites ci-après, étant précisé que cette présentation n'a pas vocation à fournir une analyse exhaustive des réglementations auxquelles le Groupe est soumis mais seulement à en donner une vision d'ensemble.

1.3.4.4.1. Réglementation relative à l'amiante

La réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liée à la présence d'amiante est définie aux articles R. 1334-14 à R. 1334-29 du Code de la santé publique.

Aux termes de la réglementation, le propriétaire d'un immeuble bâti dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 est tenu de rechercher la présence d'amiante dans l'immeuble qu'il détient, d'élaborer et de mettre à jour le dossier technique amiante.

En cas de vente un diagnostic amiante doit être annexé à la promesse de vente si le propriétaire veut s'exonérer de la garantie des vices cachés.

1.3.4.4.2. Réglementation relative aux établissements recevant du public

Les immeubles et centres commerciaux, dont la Société est propriétaire, et qui sont destinés à recevoir du public, doivent être aménagés et exploités dans des conditions définies par les articles R. 162-8 et suivants du Code de la construction et de l'habitation relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées et par les articles R. 143-1 et suivants dudit Code (étant précisé que la numérotation des articles applicables aux ERP a été modifiée suite à la recodification de la partie réglementaire du Code de la construction et de l'habitation, opérée par le Décret n°2021-872 du 30 juin 2021), qui permettent de prévenir les risques d'incendie et de panique.

Le dispositif issu de la loi ÉLAN du 23 novembre 2018, son décret du 23 juillet 2019, ainsi que son arrêté d'application du 10 avril 2020, créent deux nouvelles obligations à la charge des propriétaires de bâtiments à usage tertiaire et des locataires, le cas échéant :

- une obligation de réduire le niveau de consommation d'énergie du bâtiment qui passe par la réalisation de travaux et une optimisation de l'utilisation des locaux ; et
- une obligation pour les parties au contrat de bail commercial de communiquer les données de consommation énergétique et de les transmettre, à compter de l'année 2021, sur la plateforme numérique « OPERAT » mise en place par l'ADEME ; étant précisé que les premières transmissions devront être effectuées dès le 30 septembre 2021 pour les données relatives à l'année 2020.

La loi 2019-222 du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice et le décret 2019-912 du 30 août 2019 modifiant le Code de l'organisation judiciaire sont venus apporter quelques modifications. Le juge compétent en matière de bail commercial peut être différent selon le contentieux :

- pour les conflits relatifs aux loyers des baux commerciaux : le juge des loyers ou Président du tribunal judiciaire est compétent pour connaître des litiges relatifs à la fixation des loyers commerciaux. Il connaît également la révision et le renouvellement du loyer ;
- pour les conflits relatifs au statut des baux commerciaux : le tribunal judiciaire est compétent pour connaître des conflits touchant au statut des baux commerciaux (résiliation du bail commercial, clause du bail commercial, déspecialisation, cession de droit au bail, réparation des charges, indemnité d'éviction, dépôt de garantie, cautionnement, expulsion du locataire...).

Le Décret 2022-1289 du 01/10/2022 pris en application de la loi Climat & Résilience (art. 236) instaure un nouvel état des risques à fournir aux acquéreurs et aux locataires et anticipe le moment de la délivrance de l'information par les vendeurs et les bailleurs.

S'agissant de ce dernier point, l'ouverture au public de l'établissement est subordonnée à une autorisation du Maire délivrant un arrêté d'ouverture après vérification par la commission de sécurité compétente des mesures prises.

Ces établissements font ensuite l'objet de visites périodiques de contrôle et de visites inopinées par la commission de sécurité compétente en vue de vérifier le respect des normes de sécurité.

1.3.4.4.3. Réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement

Risques liés aux installations classées

Certaines activités des locataires de la Société, telles que les enseignes de grande distribution alimentaire, peuvent relever de la législation des installations classées. Elles constituent de ce fait des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (« ICPE »).

Les ICPE sont placées sous le contrôle du Préfet et de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) chargés notamment de l'organisation de l'inspection de ces installations.

En outre, lorsque l'installation classée est mise à l'arrêt définitif, son exploitant est tenu d'en informer préalablement le Préfet qui peut voir imposer des obligations de surveillance ou de remise en état du site.

La loi ASAP a modifié la procédure de cessation d'activité d'une installation classée. La nouvelle procédure est applicable depuis le 1^{er} juin 2022.

Réglementation sur l'eau

Les actifs de grande envergure doivent respecter la réglementation sur l'eau pour l'utilisation et les rejets qu'ils génèrent, et notamment l'obligation de traitement des eaux usées conformément aux dispositions du Code de la santé publique et du Code général des collectivités territoriales, ainsi que la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales, conformément aux articles L. 210-1 et suivants du Code de l'environnement (dans leur version amendée par la loi CLIMAT).

La prise en compte de la gestion de cette ressource naturelle est par ailleurs intégrée dès la conception des projets de construction et de réhabilitation, soumis à autorisation ou à déclaration préalable auprès de l'autorité compétente en matière environnementale selon leur envergure, conformément aux articles L. 214-1 et suivants du Code de l'environnement.

Compte tenu de ses engagements forts en matière environnementale, la Société est particulièrement attentive aux solutions alternatives pour gérer les rejets des eaux pluviales des toitures mais aussi des parkings.

Etat des risques et pollutions : risques naturels et technologiques - secteur d'information sur les sols

Les acquéreurs ou les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels, technologiques voire miniers, doivent être informés par le vendeur ou par le bailleur de l'existence de ces risques.

L'information se fait en annexant au contrat de location ou à toute promesse de vente, d'achat, et à tout contrat réalisant ou constatant la vente.

Un état des risques, dénommé « État des risques et pollutions » est établi conformément au modèle défini par arrêté ministériel, est annexé au contrat de location ou à toute promesse de vente, d'achat, et à tout contrat réalisant ou constatant la vente.

Le Décret n° 2022-1289 du 1er octobre 2022, pris en application de l'article 236 de la loi CLIMAT, rend obligatoire à compter du 1er janvier 2023, pour le vendeur ou le bailleur, d'un bien immobilier concerné par un ou plusieurs risques naturels ou par un secteur d'information sur les sols, d'en informer le potentiel acquéreur ou locataire à chaque étape de la vente ou de la location, et cela, dès l'annonce immobilière, quel qu'en soit l support.

Réglementation applicable au mode de détention de certains actifs immobiliers

Certains actifs immobiliers de la Société sont, en raison de leurs caractéristiques propres, soumis aux règles spécifiques de la copropriété et/ou de la division en volumes (notamment s'agissant d'ensembles immobiliers complexes).

Le régime de la copropriété est défini par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

En application de ce régime, chaque copropriétaire est titulaire d'un lot comprenant la propriété exclusive d'une partie privative et d'une quote-part indivise des parties communes (murs principaux, cages d'escalier, halls, espaces de stationnements collectifs, espaces verts collectifs, etc.).

Chaque copropriétaire peut ainsi jouir librement des parties communes, sous réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.

La superficie et l'emplacement du lot permettent de déterminer les quotes-parts de détention des parties communes, sur la base desquelles sont déterminés les droits de vote au sein des assemblées de copropriétaires et les charges liées à l'entretien des parties communes.

Le syndicat des copropriétaires est une collectivité qui regroupe tous les copropriétaires d'un immeuble.

Le syndic de copropriété est la personne physique ou morale chargée de la représentation du syndicat des copropriétaires. Il est également responsable de l'administration des parties communes de la copropriété, de la bonne gestion de l'immeuble, avec l'assistance et le contrôle du conseil syndical. Il est nommé pour une durée déterminée plafonnée à trois ans et renouvelable indéfiniment.

Le conseil syndical est constitué d'une petite équipe de copropriétaires (trois au minimum) désignée par l'Assemblée générale des copropriétaires qui est annuelle et obligatoire. Il a pour mission d'assister le syndic de copropriété et de contrôler sa gestion. Il élit lui-même un(e) Président(e) et se réunit périodiquement au cours de réunions du conseil syndical.

Une ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 réforme les dispositions du droit de la copropriété. Elle prévoit notamment que le statut de la copropriété ne s'applique plus de façon impérative à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis divisé en lots de copropriété mais uniquement à ceux à destination partielle ou totale d'habitation. Il s'agit de la disposition la plus marquante de ce texte qui clarifie en outre les relations contractuelles entre le syndic et le syndicat de copropriétaires et renforce les pouvoirs du conseil syndical. La plupart des dispositions sont entrées en vigueur le 1^{er} juin 2020.

Un décret d'application a été publié le 2 juillet 2020 mais le projet de loi de ratification de l'ordonnance déposé le 15 janvier 2020 au Sénat n'a toujours pas été examiné. S'agissant de la codification du droit de la copropriété, aucune avancée n'a pu être constatée depuis la réponse ministérielle du 9 septembre 2021, aux termes de laquelle le Ministère de la Justice indiquait au Sénat qu'il continuait de travailler le sujet. (Rép. Min. N°20346 : JO Sénat Q, 9 sept. 2021, p 5277).

En revanche, la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite "loi 3DS" a supprimé la date butoir du 23 novembre 2021 pour mettre en conformité les règlements de copropriété avec la loi ELAN (qui consacrait les notions des lots transitoires, de parties communes spéciales et de parties communes à jouissance privative) et a établi un régime différent selon que l'immeuble est mis en copropriété avant ou après le 1er juillet 2022.

La division en volumes n'est quant à elle régie par aucun texte.

1.3.4.5. Réglementation relative au régime des sociétés d'investissements immobiliers cotés

1.3.4.5.1. Option

Il est rappelé que la Société a opté à compter du 1^{er} janvier 2009 pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotés (SIIC) prévu aux articles 208 C, C *bis* et C *ter* du Code général des impôts, régime réservé aux sociétés dont l'objet principal est d'acquérir ou de construire des immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de sociétés dont l'objet social est identique.

Ce régime exonère d'impôt sur les sociétés, sous condition de distribution, les revenus tirés de la location d'immeubles, les plus-values dégagées sur la cession à des personnes non liées, d'immeubles, de droits immobiliers, de titres de sociétés de personnes et de filiales ayant elles-mêmes opté pour ledit régime ainsi que les dividendes versés par ces filiales.

Les modalités d'option pour ce régime, ainsi que les obligations déclaratives des SIIC, ont été précisées par le décret 2003-645 du 11 juillet 2003 (codifié à l'article 46 *ter* A de l'annexe III au Code général des impôts). Une instruction parue au « Bulletin officiel des impôts » 4 H-5-03 n° 158 *bis* du 25 septembre 2003, reprise au BOFIP BOI-IS-CHAMP-30-20 en date du 27 mars 2019 ; a commenté ce régime.

Cette option concerne FREY et ses filiales éligibles.

Les SIIC ne sont pas soumises à une règle d'exclusivité de l'objet social. L'exercice à titre accessoire d'autres activités que celles répondant à leur objet principal n'est donc pas susceptible de leur faire perdre le bénéfice du régime. Toutefois, les revenus retirés de ces autres activités sont imposables dans les conditions de droit commun, y compris les revenus financiers, sans obligation de distribution.

Les filiales détenues directement ou indirectement à au moins 95 %, conjointement avec d'autres SIIC ou des sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPICAV), soumises à l'impôt sur les sociétés, et ayant un objet identique, peuvent opter pour ce régime.

À titre d'information, les filiales de FREY ayant opté pour le régime SIIC sont les suivantes :

- la SAS Frey Retail Fund 1, filiale conjointe avec des SPICAV, a opté à compter de sa création en décembre 2011 ;
- la SAS IF Clos du Chêne, filiale à 100 % de SA FREY, a opté à compter du 1^{er} janvier 2012 ;
- la SASU FREY MURS 02, filiale à 100 % de SA FREY, a opté à compter du 1^{er} janvier 2017 ;
- la SAS BBC PROMOTION, filiale à 100 % de SA FREY, a opté à compter du 1^{er} janvier 2022 ;
- la SNC FREY RIVIERA, filiale à 100 % de SA FREY, a opté à compter du 11 Septembre 2023 (courrier envoyé 28/09/2023).

Les résultats des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts dont l'objet social est identique à celui de leurs associés SIIC ou filiales qui ont opté pour le régime des SIIC bénéficient de l'exonération sous condition de distribution au prorata des droits des associés SIIC. Aucune condition de détention minimale du capital de ces sociétés par les SIIC ou leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime des SIIC n'est exigée.

1.3.4.5.2. Conséquences de l'option

L'option, qui est irrévocable et globale, entraîne cessation d'entreprise dans la mesure où les entreprises concernées cessent totalement ou partiellement d'être soumises à l'impôt sur les sociétés. L'exercice de l'option entraîne en particulier l'imposition des plus-values latentes sur immeubles, droits immobiliers et titres de sociétés immobilières transparentes, imposition communément appelée exit tax.

Depuis la loi de finances n° 2008-1425 publiée le 28 décembre 2008, le taux de cette exit tax est de 19 %. Elle est payable par quart le 15 décembre de l'année de l'option et des trois années suivantes.

Le reliquat des déficits reportables non utilisés lors de l'option pour le régime des SIIC (s'il en existe) peut être imputé sur le résultat de cessation, et ce y compris sur l'assiette servant au calcul de l'exit tax. Le solde non imputé est définitivement perdu.

Les sociétés éligibles contrôlées par FREY, préalablement soumises à l'impôt sur les sociétés, seront également redevables de l'exit tax si elles optent pour le régime des SIIC dans les mêmes conditions. De même, lorsque des immeubles, des droits immobiliers ou de participation dans des sociétés relevant du régime fiscal des sociétés de personnes deviennent éligibles à l'exonération d'impôt sur les sociétés postérieurement à l'option pour ce régime, les plus-values latentes constatées sur ces actifs, doivent également être soumises à l'exit tax au taux de 19 % sur quatre ans.

1.3.4.5.3. Régime fiscal

Les SIIC sont exonérées d'impôt sur les sociétés sous réserve du respect des conditions de distribution suivantes :

- les bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles au titre de l'activité relevant de ce régime doivent être distribués à hauteur de 95 % avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les plus-values de cession d'immeubles, de droits immobiliers, de participations dans des sociétés visées à l'article 8 ayant un objet identique aux SIIC ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime des SIIC, doivent être distribuées à hauteur de 70 % avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime des SIIC (ou d'une autre SIIC qu'elle contrôle) doivent être intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

Si les SIIC ou leurs filiales ayant opté ne procèdent pas aux distributions nécessaires, dans le délai et la proportion exigés, elles encourent la perte de l'exonération sur l'ensemble des revenus (bénéfices, plus-values, dividendes) de l'exercice concerné (sauf situation particulière).

Les revenus tirés de l'exercice d'activités accessoires sont imposables à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun. Le résultat du secteur imposable est sans influence sur le résultat du secteur exonéré et n'influence pas les obligations de distribution afférentes aux opérations exonérées. Les SIIC et leurs filiales doivent ventiler entre leurs secteurs exonérés et imposables les produits et charges correspondants, et distinguer lors des distributions auxquelles elles procéderont la fraction des bénéfices provenant des activités exonérées de celles provenant des activités imposables.

Par ailleurs, un prélèvement de 20 % est dû sur les dividendes afférents à des bénéfices exonérés et payés à des actionnaires personnes morales détenant, directement ou indirectement, au moins 10 % du capital de la Société et qui ne sont pas soumis à un taux au moins égal au tiers du taux d'impôt français.

1.3.4.5.4. Sortie du régime

Le non-respect des conditions d'accès au régime au cours des exercices postérieurs à l'entrée dans le régime entraîne la sortie du régime de la SIIC et en conséquence des filiales qui ont opté.

1.4. FACTEURS DE RISQUES

Outre les informations contenues dans le présent Document d'enregistrement universel, les investisseurs sont invités, entre autres choses, à prendre attentivement en considération les risques exposés ci-dessous avant de prendre leur décision d'investissement dans des titres de la Société.

Conformément au règlement « Prospectus 3 », seuls les risques significatifs et spécifiques à la Société et son Groupe sont présentés dans le présent chapitre.

La Société a procédé à l'identification des principales catégories et des risques les plus importants, présentés dans un ordre que la Société considère, à la date du présent document, être l'ordre d'importance décroissant au sein de chaque catégorie déterminée par la Société.

Les trois catégories identifiées sont les suivantes :

- risques liés à l'environnement du Groupe ;
- risques liés à la réglementation applicable au Groupe ;
- risques liés à l'activité opérationnelle du Groupe.

Au sein de ces catégories, le Groupe a identifié 17 risques majeurs dont elle a évalué la criticité sur son activité, sa situation financière et patrimoniale, son image et ses perspectives et a attribué une note à chacun de ses risques :

- 1 : risque faible ;
- 2 : risque moyen ;
- 3 : risque fort.

Cette notation correspond à la perception actuelle du Groupe de l'importance de ces facteurs de risques, fondée sur la probabilité perçue que ces risques se matérialisent, et de l'ampleur estimée de leur impact défavorable, après prise en compte des moyens de maîtrise mis en place par la Société afin de limiter la survenance et/ou l'impact des risques identifiés.

L'horizon de temps défini pour ce travail de cotation des risques est de cinq ans.

Les deux échelles d'impact et de probabilité sont cotées sur quatre niveaux :

Échelles	Probabilité	Impact
Niveau 1	Rare	Limité
Niveau 2	Possible	Significatif
Niveau 3	Probable	Majeur
Niveau 4	Très probable	Critique

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que d'autres risques totalement ou partiellement inconnus et dont la survenance n'est pas envisagée à la date de dépôt du présent Document d'enregistrement universel, peuvent exister et pourraient avoir une incidence négative sur l'activité du Groupe.

L'analyse des risques est résumée dans le tableau ci-après.

Dans chaque catégorie, les facteurs de risques les plus importants sont présentés en premier. Cette hiérarchie des risques tient compte des effets des mesures prises par la Société pour gérer ces risques.

1.4.1. TABLEAU SYNOPTIQUE

Facteurs de risque	Notation				
	Probabilité	Impact	Criticité	Évolution	Types impact
Environnement du Groupe					
● Environnement économique	Très probable	Majeur	3		
● Marché de l'immobilier commercial	Possible	Majeur	2		
● Environnement concurrentiel	Rare	Majeur	2		
● Indexation des loyers	Probable	Limité	1		
Réglementation applicable au Groupe					
● Autorisations administratives	Très probable	Majeur	3		
● Réglementation des baux et au non-renouvellement	Possible	Majeur	2		
● Régime SIIC	Rare	Majeur	2		
Activité opérationnelle du Groupe					
● Non-respect d'un covenant financier	Rare	Critique	3		
● Développement de nouveaux actifs	Probable	Majeur	2		
● Taux d'intérêt	Probable	Significatif	2		
● Traitement de l'information, intégrité des données et fraudes	Probable	Significatif	2	Nouveauté	
● Non-obtention d'un financement ou obtention à des conditions moins favorables	Possible	Significatif	2		
● Acquisition de nouveaux actifs	Possible	Significatif	2		
● Solvabilité des locataires	Très probable	Limité	2		
● Dépendance à l'égard des enseignes	Probable	Limité	1		

Financier Juridique Opérationnel Réputationnel



1.4.2. PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DE CHAQUE RISQUE

1.4.2.1. Risques liés à l’environnement du Groupe

Risques liés à l’environnement économique

Probabilité	Impact	Criticité	Évolution	Types impact
Très probable	Majeur	3		

Le patrimoine immobilier du Groupe est constitué d’actifs commerciaux situés dans des parcs d’activité commerciale en France, sur la péninsule ibérique et en Pologne. L’activité du Groupe est sensible aux évolutions de l’environnement économique et de la consommation. Au cours de l’exercice 2023, les quatre pays d’implantation du Groupe ont subi les effets de la crise financière.

L’économie européenne est confrontée à des difficultés grandissantes dans le contexte actuel, marqué par un contexte géopolitique tendu et par le plus grand choc sur le marché de l’énergie depuis les années 1970 et par la crise du coût de la vie pour de nombreux ménages affectés par une inflation galopante.

Cette situation est susceptible d’affecter, à moyen et long terme, les revenus locatifs générés par le Groupe. En effet, un tel contexte pourrait entraîner une baisse de la consommation et donc du chiffre d’affaires des enseignes locataires, ce qui pourrait avoir un effet défavorable significatif sur la faculté pour certains locataires de payer leurs loyers, sur le renouvellement des baux à des conditions au moins identiques aux conditions actuelles, sur le taux d’occupation et le rendement total des actifs concernés, voire sur leur valorisation, et d’affecter significativement l’activité, la situation financière et patrimoniale ainsi que les perspectives du Groupe.

Par ailleurs, un ralentissement durable de l’économie pourrait mener à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs, susceptible d’avoir un effet significatif sur la politique d’investissement et de développement de nouveaux actifs par le Groupe, et donc sur les perspectives de croissance.

Pour faire face à cette crise économique, le Groupe maintient sa politique de discussion permanente avec les enseignes partenaires, à partir de la collecte des chiffres d’affaires des principaux locataires et de l’analyse de l’évolution de la fréquentation de ces actifs, via un système de comptage des véhicules. L’ensemble de ces informations permettent d’anticiper les risques de résiliation et/ou de non-renouvellement d’un bail, ainsi que la commercialisation des cellules avant leur libération effective.

Risques liés au marché de l’immobilier commercial

Probabilité	Impact	Criticité	Évolution	Types impact
Possible	Majeur	2		

L’activité du Groupe, les niveaux des loyers et la valorisation des immeubles à usage commercial sont fortement influencés par l’offre et la demande de surfaces immobilières commerciales, elles-mêmes influencées par l’évolution de la tendance et des préférences des consommateurs.

Une évolution défavorable de la demande par rapport à l’offre et/ou l’incapacité du Groupe à s’adapter aux nouvelles demandes seraient susceptibles d’affecter l’activité, la situation financière et patrimoniale, ainsi que l’image du Groupe et ses perspectives.

Une évolution défavorable du marché de l’immobilier commercial pourrait contraindre le Groupe à décaler la réalisation de certains programmes commerciaux, à procéder à certains arbitrages non prévus initialement, et/ou à réaliser certains arbitrages nécessaires ou prévus à des conditions moins favorables.

Le Groupe tient compte de l’ensemble de ces paramètres dans ses choix stratégiques et innove en permanence pour maintenir un modèle résilient et différenciant dans le développement et la gestion de ses actifs, au travers notamment de son concept Shopping Promenade®.

Risques liés à l’environnement concurrentiel

Probabilité	Impact	Criticité	Évolution	Types impact
Rare	Majeur	2		

Dans la conduite de ses différentes activités, le Groupe est confronté à de nombreux acteurs, sociétés foncières ou promoteurs, exploitant ou développant des programmes de même typologie architecturale (centres commerciaux de plein air), et exerçant sur les mêmes zones géographiques que le Groupe (i.e. France, péninsule ibérique et Pologne).

Dans le cadre de son activité de développement, le Groupe est confronté à d’autres acteurs du secteur de la promotion immobilière qui pourraient restreindre la capacité du Groupe à acquérir des biens immobiliers ou à développer des projets de manière efficace et à des conditions économiques intéressantes, notamment si ces concurrents disposent de ressources financières plus importantes.

La Société fait également face à une situation concurrentielle dans le cadre de son activité locative. Le développement, à proximité des surfaces commerciales du Groupe, de surfaces commerciales concurrentes d’un niveau de gamme similaire pourrait affecter la capacité du Groupe à louer ses emplacements commerciaux, ainsi que le niveau des loyers et donc avoir un impact défavorable sur les résultats.

Depuis plusieurs années, le Groupe doit également faire face à la montée en puissance du e-commerce qui a fait évoluer les habitudes de consommation (comparaison aisée, accès à une offre plus large, suppression des contraintes géographiques...). Cette concurrence peut potentiellement générer une baisse du chiffre d’affaires des locataires des actifs et donc affecter l’activité patrimoniale du Groupe.

Un renforcement de la concurrence dans les activités susvisées et/ou l’insuffisance des mesures prises par le Groupe pour se démarquer seraient susceptibles d’affecter l’activité, la situation financière et patrimoniale, ainsi que l’image du Groupe et ses perspectives.

Le Groupe tient compte de l’ensemble de ces paramètres dans ses choix stratégiques de développement et dans la sélection des enseignes.

Le Groupe lance la pré-commercialisation de ses sites avant même l’acquisition du foncier, met en place une expérience de consommation différenciante, notamment à travers son concept de Shopping Promenade® qui propose un cadre valorisant offrant une véritable ballade commerciale à ciel ouvert, des aires de jeux géantes gratuites, une mixité d’enseignes tendances couvrant un large spectre de produits et un univers de restauration puissant et inventif, tout en privilégiant un niveau de loyer et de charges attractif.

La période de crise sanitaire traversée depuis 2020 a confirmé la résilience des actifs du Groupe dans cette situation inédite face aux grands centres commerciaux fermés et même au e-commerce.

Risques liés aux indexations des loyers

Probabilité	Impact	Criticité	Évolution	Types impact
Probable	Limité	1		

L’intégralité des baux signés par le Groupe est soumise à deux indices d’ordre public (l’indice des loyers commerciaux « ILC » et l’indice du coût de la construction « ICC ») pour l’indexation des loyers. Ces dispositions limitent la possibilité dont disposent les bailleurs pour augmenter les loyers et optimiser leurs revenus locatifs.

Compte tenu de l’importance croissante de l’activité foncière du Groupe, ce dernier est de plus en plus sensible à l’évolution des deux indices utilisés pour l’indexation des loyers. La variation à la baisse de ces indices ou une variation à la hausse trop faible par rapport aux loyers du marché pourrait avoir un impact défavorable sur les niveaux de loyers des actifs du Groupe et en conséquence sur ses résultats ainsi que la valorisation de ses actifs.

1.4.2.2. Risques liés à la réglementation applicable au Groupe

Risques liés aux autorisations administratives

Probabilité	Impact	Criticité	Évolution	Types impact
Très probable	Majeur	3		

Le marché du développement d'immeubles et centres commerciaux de plein air se caractérise par de fortes contraintes, principalement administratives, liées à la nécessité d'obtenir des permis de construire et/ou des autorisations d'exploitation commerciale.

Les risques sont essentiellement liés aux délais d'instruction des demandes d'autorisation par les services administratifs compétents (de 2 à 5 mois sous réserve que le dossier soit complet) et au dépôt de recours administratifs ou contentieux contre les autorisations délivrées, pouvant retarder leur mise en œuvre sur des délais relativement longs, et générer des surcoûts voire l'abandon des projets et ainsi entraîner des conséquences défavorables sur l'activité et les résultats du Groupe.

Afin de minimiser ce risque, la Société réalise un audit systématique des demandes d'autorisations à déposer afin d'en assurer la conformité avec les réglementations applicables.

Par ailleurs, il est observé une volonté de réduction du nombre d'attributions d'autorisations sur certaines parties du territoire, reflétant une politique plus restrictive en matière d'urbanisme commercial en périphérie des agglomérations. Cela pourrait entraîner des conséquences défavorables sur les perspectives de développement et de croissance du Groupe.

L'élargissement du périmètre d'activité du Groupe à l'aménagement et la requalification de zones existantes en entrées de ville permet un travail très en amont des projets avec les autorités et collectivités publiques, ce qui sécurise l'obtention des autorisations administratives.

Risques liés à la réglementation des baux et à leur non renouvellement

Probabilité	Impact	Criticité	Évolution	Types impact
Possible	Majeur	2		

En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles, imposées par la réglementation, liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement (plafonnement des loyers) ou à l'indexation des loyers limitent notamment la possibilité d'augmenter les loyers pour corrélés leurs montants aux loyers du marché.

Par ailleurs, à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue de chaque période triennale, le locataire a la faculté soit de libérer les locaux, soit d'opter pour le renouvellement de son bail.

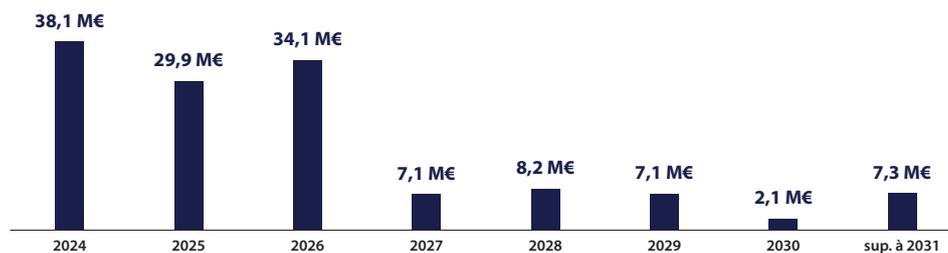
À l'échéance du bail, en cas de refus de renouvellement par le bailleur, le preneur a droit à une indemnité d'éviction calculée, notamment, sur la base de la valeur du fonds de commerce du preneur, et qui pourrait donc avoir un impact défavorable significatif sur la situation financière du Groupe.

Par ailleurs, il ne peut être exclu que le Groupe soit confronté, lors du renouvellement des baux ou pour la commercialisation de nouveaux actifs, à des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matière de revalorisation des loyers, de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers ou de calculs des indemnités d'éviction dues aux locataires. Ces modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux pourraient entraîner des conséquences négatives sur l'activité ainsi que la situation financière et patrimoniale du Groupe.

Le Groupe ne peut garantir qu'il sera à même de recommercialiser ses cellules vacantes rapidement et à un niveau de loyer équivalent. L'absence de revenus générés par ces surfaces vacantes et les charges fixes y afférentes sont susceptibles d'affecter la situation financière du Groupe.

En vue de prendre en compte les changements liés à l'adoption de textes législatifs ou réglementaires nouveaux, susceptibles d'avoir une incidence défavorable sur la situation du Groupe et le développement de son activité, la Direction Juridique effectue, en liaison avec le réseau de conseils externes du Groupe, la collecte, le traitement et la diffusion au sein du Groupe des informations appropriées relatives à la législation des différents pays dans lesquels le Groupe dispose d'intérêts, à savoir la France, l'Espagne, le Portugal et la Pologne.

Au 31 décembre 2023, la répartition du risque de congés sur le patrimoine économique du Groupe est le suivant :





Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées (« SIIC »), à la perte du bénéfice de ce statut ou à un éventuel changement des modalités de ce statut

Probabilité	Impact	Criticité	Évolution	Types impact
Rare	Majeur	2		

Le bénéfice du régime SIIC, auquel FREY, l'ensemble de ses filiales transparentes fiscalement ainsi que ses quatre filiales ayant opté sont éligibles, est subordonné à la redistribution d'une part importante des profits réalisés (soit 95 % des bénéfices générés par l'activité foncière, 70 % des plus-values de cession des actifs immobiliers et 100 % des dividendes perçus d'une filiale ayant opté). Le respect de cette obligation de redistribution pourrait constituer une contrainte susceptible de limiter les capacités d'autofinancement du Groupe et la mise en œuvre d'une stratégie de développement de son patrimoine et, ainsi, avoir un effet défavorable à moyen terme sur la situation financière et patrimoniale du Groupe ainsi que sur ses perspectives.

Il est également nécessaire de rappeler que le bénéfice du régime SIIC peut être perdu temporairement ou définitivement dans certaines situations.

L'une des conditions d'application du régime SIIC est que la Société ayant opté ne doit pas être détenue, directement ou indirectement, par un ou plusieurs actionnaire(s) agissant de concert au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce (autres que des sociétés elles-mêmes soumises au

régime SIIC), représentant 60 % ou plus de son capital ou de ses droits de vote (sous réserve d'un nombre limité d'exceptions temporaires liées à la réalisation de certaines opérations de restructuration ou d'une acquisition à au moins 95 % par une autre SIIC).

Toutefois, si cet événement intervient pour la première fois au cours d'une période de 10 années suivant l'option ou au cours des 10 années suivantes, et à la condition que le plafond de détention soit à nouveau respecté à la clôture de l'exercice, la Société ne sort pas du régime SIIC mais perd simplement le bénéfice de l'exonération d'impôt sur les sociétés au titre de l'exercice de dépassement, ce qui est alors un facteur de dégradation des résultats de la SIIC.

Lorsqu'elle rentre de nouveau dans le régime, la Société doit acquitter l'impôt sur les sociétés au taux de 19 % sur les plus-values latentes acquises pendant la période de sortie temporaire du régime.

La perte du régime SIIC serait donc susceptible d'affecter de manière significative la situation financière et patrimoniale du Groupe.

De plus, la perte du régime des SIIC signifierait la perte de l'économie d'impôt correspondante, ce qui serait également susceptible d'affecter l'activité, les résultats et l'image du Groupe.

Par ailleurs, d'éventuelles modifications substantielles des dispositions légales applicables aux SIIC pourraient tout autant affecter l'activité et la situation financière du Groupe.

Accompagnée par un cabinet fiscaliste de renom, la Société réalise une veille fiscale et s'assure de respecter l'intégralité de ses obligations en matière de Société d'Investissement Immobilier Cotée.

1.4.2.3. Risques liés à l'activité opérationnelle du Groupe

Risques de non-respect d'un covenant financier

Probabilité	Impact	Criticité	Évolution	Types impact
Rare	Critique	3		

Les contrats de financement du Groupe FREY, et notamment les lignes corporate représentant 86 % de la dette totale du Groupe au 31 décembre 2023, prévoient des ratios ICR (*Interest Cover Ratio*), LTV (*Loan To Value*) minimums et dettes sécurisées.

Les ratios sur la base desquels sont établis les principaux covenants, sont exposés dans les tableaux suivants.

- Le **ratio ICR** mesure le rapport entre les loyers et les intérêts financiers.
- Le **ratio LTV** mesure le rapport entre l'encours de crédit et la valeur de l'actif DI.
- Le **ratio Dette Sécurisée** mesure le rapport entre l'encours de dette sécurisée et la valeur de l'actif DI.

Le Groupe est soumis à des ratios calculés sur les comptes consolidés :

Ratios consolidés	LTV droits inclus	ICR	Dette sécurisée
Dette concernée	1 160,0 M€	1 160,0 M€	1 160,0 M€
Ratios demandés	≤ 60,0 %	≥ 2,0	< 20,0 %
Ratios 31/12/2023	41,0 %	4,0	6,3 %

Le non-respect de ces ratios impliquerait un remboursement anticipé total ou partiel 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.

La Société effectue un suivi semestriel de ces covenants et maintient une marge de manœuvre suffisante entre les ratios imposés contractuellement et les ratios calculés sur la base des comptes semestriels.

Au 31 décembre 2023, tous les engagements et covenants du Groupe FREY pris vis-à-vis des partenaires financiers sont respectés.

Le tableau suivant présente les impacts sur le LTV des éventuelles variations du taux de capitalisation de 25 points et de 50 points de base (en plus et en moins) :

Taux de capitalisation	- 50 pts	- 25 pts	31/12/2023	+ 25 pts	+ 50 pts
LTV DI	38,0%	39,5%	41,0%	42,4%	43,9%

Risques liés au développement de nouveaux actifs

Probabilité	Impact	Criticité	Évolution	Types impact
Probable	Majeur	2		

Les risques significatifs attachés à l'activité de développement du Groupe sont les suivants :

- le coût de construction des actifs pourrait s'avérer supérieur aux estimations faites initialement : la phase de construction pourrait être plus longue que prévu, des difficultés techniques ou des retards d'exécution pourraient apparaître en raison de la complexité de certains projets et les prix des matériaux de construction pourraient évoluer de manière défavorable ;
- les investissements du Groupe (pour les projets neufs, les rénovations et les extensions) sont soumis à l'obtention d'autorisations administratives qui pourraient être accordées tardivement, voire être refusées au Groupe ou à ses partenaires ;
- les projets du Groupe nécessitent les consentements de tiers, tels que les enseignes phares, les créanciers ou ses associés au titre des développements réalisés en partenariat, et ces consentements pourraient ne pas être accordés ou l'être à des conditions différentes de celles espérées ;
- le Groupe pourrait ne pas obtenir de financement à des conditions satisfaisantes pour ses projets ;
- les coûts engagés initialement (par exemple, les coûts des études) ne peuvent généralement pas être différés ni annulés en cas de retard ou de non-réalisation de ses projets.

Ces risques pourraient en conséquence entraîner des retards, voire des annulations d'opérations, ou encore leur achèvement à un coût supérieur au niveau initialement prévu, ce qui pourrait affecter la situation financière et patrimoniale du Groupe ainsi que ses perspectives.

Le développement de nouveaux immeubles et parcs d'activité commerciale dépend également de la disponibilité des réserves foncières en tant que matière première. La disponibilité de cette matière première dépend de la réussite dans la recherche de terrains et dans la négociation de leur coût d'acquisition.

Le Groupe dispose d'équipes aux compétences très spécialisées, dédiées au développement de nouveaux projets, ayant pour objectif de trouver des terrains disponibles et propices au développement de centres commerciaux de plein air. Cependant la concurrence d'autres acteurs et/ou l'évolution de l'environnement économique pourraient renchérir le prix des terrains dans des proportions qui ne seraient pas compatibles avec les objectifs du Groupe. Ceci pourrait entraîner des conséquences défavorables sur l'activité du Groupe, sa situation financière et ses perspectives de développement.

L'élargissement du périmètre d'activité du Groupe à l'aménagement et la requalification de zones existantes en entrées de ville permet un travail très en amont des projets avec les autorités et collectivités publiques, ce qui sécurise conjointement l'acquisition des fonciers et l'obtention des autorisations administratives correspondantes.

Risques sur les taux d'intérêt

Probabilité	Impact	Criticité	Évolution	Types impact
Probable	Significatif	2		

Dans le cadre de son développement, le Groupe a recours au financement bancaire et/ou obligataire.

Au 31 décembre 2023, la dette financière du Groupe auprès des établissements de crédit s'élève à 997,4 M€.

Une majorité des financements mis en place par le Groupe reposent sur un taux d'intérêt variable (Euribor 3 mois). Une hausse significative de ce taux pourrait donc avoir un impact défavorable sur ses résultats, via la hausse induite des charges financières.

Pour contrer l'impact défavorable d'une hausse des taux d'intérêt sur ses résultats, le Groupe a souscrit plusieurs contrats de couverture sous forme de swaps, cap et de colar réduisant ainsi l'exposition au risque de taux. Le pourcentage de la dette financière totale du Groupe (bancaire et obligataire) non soumis à variation de taux est de 96,5 % au 31 décembre 2023.

Le tableau suivant présente les impacts sur le résultat financier du Groupe des éventuelles variations du taux Euribor 3 mois de 100 points et de 50 points de base (en plus et en moins) :

(En M€)	- 100 pts	- 50 pts	E3M	+ 50 pts	+ 100 pts
Impacts	0,4	0,2	-	- 0,2	- 0,4

Une hausse significative des taux d'intérêt pourrait également avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs et par conséquent, la valorisation du patrimoine du Groupe, les taux de rendement appliqués par les experts immobiliers pour valoriser les immeubles à usage commercial étant déterminés en partie en fonction du niveau des taux d'intérêt.

Risques liés au traitement de l'information et à l'intégrité des données et fraudes

Probabilité	Impact	Criticité	Évolution	Types impact
Probable	Significatif	2	Nouveauté	

Les risques liés au traitement de l'information et à l'intégrité des données se caractérisent par une défaillance de la protection du système d'information altérant l'intégrité des données, en ce compris des données personnelles (perte/modification/diffusion d'informations) du Groupe, notamment dans l'hypothèse d'une cyberattaque. Le risque de fraude se caractérise quant à lui par la réalisation par un ou des salariés du Groupe ou par un tiers d'un détournement des fonds ou de données de manière significative.

A cet égard, en 2022, le Groupe a notamment fait l'objet d'utilisation frauduleuse de son nom et de son identité par des tiers pour proposer des solutions de placement et divers produits d'épargne, notamment par l'utilisation de faux emails, de fausses plaquettes de présentation et de bulletins de souscription. Le Groupe a agi auprès des autorités compétentes afin de faire cesser ces manœuvres frauduleuses.

L'intégrité des données détenues et traitées par le Groupe le sont au travers de son système d'information. En fonction de leur étendue, les pertes, modifications ou diffusions des données issues des systèmes d'information pourraient entraîner, en plus de dommages matériels informatiques, un risque d'image et de réputation pour le Groupe ainsi que des conséquences financières importantes (notamment de réparation des systèmes d'information et/ou de sanctions pécuniaires en cas de non-respect de la réglementation y afférente). Un piratage des systèmes informatiques pourrait également affecter l'intégrité des données du Groupe et/ou entraîner le versement d'une rançon significative.

Dans l'hypothèse d'une fraude, le Groupe s'exposerait, le cas échéant, à d'éventuelles sanctions administratives ou judiciaires (notamment dans l'hypothèse où il serait reproché au Groupe la faiblesse de son dispositif de prévention des risques) ainsi qu'à une dégradation de son image et de sa réputation.

Afin de limiter le risque d'occurrence de tels événements, le Groupe a notamment mis en place des procédures de sauvegarde et de conservation des données et dispose d'outils de sécurité informatique régulièrement mis à jour. Le Groupe fait en outre auditer chaque année la sécurité de son système d'information afin d'améliorer continuellement sa politique et ses outils de détection des failles et de sécurité informatique. Par ailleurs, le personnel du Groupe est régulièrement sensibilisé aux enjeux de sécurité informatique. Concernant les risques de fraude, des procédures de validation et des délégations de signatures sont mises en place ainsi que des formations régulières à destination de l'ensemble des collaborateurs pour les sensibiliser et les alerter.

NB : Ce risque n'était préalablement pas présenté dans la communication financière du Groupe mais, compte tenu de son évolution défavorable en 2023, il a été décidé de l'intégrer dans le présent document.

Risques liés à la non-obtention d'un financement ou à son obtention à des conditions moins favorables

Probabilité	Impact	Criticité	Évolution	Types impact
Possible	Significatif	2		

La mise en œuvre de la stratégie de croissance du Groupe nécessite que des investissements importants soient engagés pour développer ou acquérir de nouveaux actifs immobiliers. Une partie des capitaux nécessaires à ces développements est couverte par le recours à l'endettement, même si le Groupe peut également avoir recours au marché ou à ses fonds propres pour financer sa stratégie de croissance.

En fonction de l'environnement économique, de l'évolution de l'environnement réglementaire ainsi que de l'appréciation du risque que représente le Groupe pour les différents prêteurs, l'accès à ces ressources peut être bloqué, en partie ou totalement, ou être octroyé à des conditions moins favorables que celles qui prévalent actuellement.

La non-obtention, l'obtention à des conditions moins favorables, ou le décalage dans le temps des financements nécessaires aux projets développés à moyen terme par le Groupe, pourraient entraîner un effet défavorable sur la situation financière et les perspectives de croissance du Groupe.



Risques liés à l'acquisition de nouveaux actifs

Probabilité	Impact	Criticité	Évolution	Types impact
Possible	Significatif	2		

L'acquisition et la cession d'actifs font partie de la stratégie du Groupe. Cependant, un défaut caché non perçu avant l'acquisition, un litige avec un locataire non déclaré par le vendeur, ou toute mauvaise analyse de la valeur d'un actif ou d'une société peut amener à l'acquérir à un prix supérieur à sa valeur réelle. Cela entraînerait la constatation d'une perte de valeur sur cet actif dans les comptes du Groupe et aurait donc un impact défavorable sur sa situation financière.

Afin de se prémunir contre ces risques, des due-diligence exhaustives sont systématiquement réalisées avant chaque acquisition et une expertise est demandée à un expert indépendant.

Des garanties d'actif - passif et/ou de vices cachés sont également requises, dans le cadre des négociations.

En 2023, ces diligences et garanties ont effectivement été mises en place pour l'acquisition du retail park Matarnia Park Handlowy en Pologne et des parts sociales des sociétés propriétaires du centre commercial « Polygone Riviera » à Cagnes-sur-Mer. En conséquence, ce risque ne requiert pas de modification de ses facteurs de probabilité, d'impact et de criticité pour l'exercice 2023.

Par ailleurs, le marché étant concurrentiel et les actifs à céder étant limités en nombre, les objectifs à atteindre par le biais de cette stratégie pourraient être difficiles à réaliser, ce qui pourrait impacter les perspectives de croissance du Groupe.

Risques liés à la solvabilité des locataires

Probabilité	Impact	Criticité	Évolution	Types impact
Très probable	Limité	2		

La relation qui lie un bailleur et un preneur est fixée par les clauses du bail. Le locataire doit payer à son bailleur l'ensemble des sommes définies contractuellement dans le bail (loyers, charges, fond marketing...), et ce quelle que soit l'évolution de l'environnement économique, et en dépit d'événements exceptionnels potentiels (grève, catastrophe climatique, crise sanitaire...).

Compte tenu de la part des revenus du Groupe générés par la location de ses actifs immobiliers à des tiers, qui représentent à ce jour la quasi-totalité

de son chiffre d'affaires, le défaut et/ou le retard de paiement des loyers sont susceptibles d'affecter sa situation financière de manière significative.

Ce risque s'apprécie au regard de la politique de diversification du Groupe visant à limiter le poids individuel de chaque locataire dans la formation du chiffre d'affaires. À titre d'exemple, au 31 décembre 2023, les dix premiers clients représentent 17,8 % des loyers du patrimoine économique du Groupe, et aucun de ces clients ne représente plus de 4,0 % de ce même loyer économique.

De plus, le Groupe dispose, pour chacun de ses baux, d'un dépôt de garantie ou d'une caution bancaire représentant trois mois de loyer.

Plus de 94 % des dépréciations comptabilisées au 31 décembre 2023 concernent des créances clients ayant une antériorité supérieure à 90 jour.

Risques liés à la dépendance à l'égard des enseignes

Probabilité	Impact	Criticité	Évolution	Types impact
Probable	Limité	1		

Les actifs du Groupe sont loués majoritairement à des enseignes nationales ou internationales. Ces enseignes, présentes ou futures, peuvent rencontrer des difficultés, constater une baisse d'attractivité du fait d'erreurs stratégiques sur leurs offres ou positionnements marketing, un ralentissement voire la cessation de leurs activités.

La survenance de ces risques pourrait entraîner une diminution de la part variable des loyers indexée sur le chiffre d'affaires (qui représente au 31 décembre 2023, 3,0 % du montant annuel total des loyers du patrimoine consolidé perçus par le Groupe), et conduire au non-paiement des loyers et/ou à la résiliation ou au non-renouvellement de leurs baux commerciaux.

La diminution de loyer subie, ainsi que les difficultés que le Groupe pourrait alors rencontrer pour recommercialiser les cellules vacantes à des conditions avantageuses, pourraient avoir un effet défavorable significatif sur le rendement locatif total des actifs concernés et sur leur valorisation. Dans une telle hypothèse, l'activité, la situation financière et patrimoniale ainsi que les perspectives du Groupe pourraient s'en trouver affectées.

Afin de limiter ces risques, le Groupe procède, avant la signature de chaque bail, à une évaluation financière de l'enseigne (production de budgets, de bilans et comptes de résultat).

Grâce à près de 40 années d'existence, le Groupe dispose du recul et de l'expérience nécessaires pour apprécier la qualité d'une enseigne.

1.5. INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL

1.5.1. MONTANT DU CAPITAL SOCIAL

Au 31 décembre 2023, le capital social s'élève à 80 625 245 €. Il est divisé en 32 250 098 actions de 2,50 € de nominal, toutes de même catégorie et entièrement libérées.

À la date d'élaboration du présent rapport, il n'existe pas de titres pouvant donner accès à terme au capital de la société.

1.5.2. MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

Augmentation de capital de décembre 2023

Le 27 novembre 2023, le Président Directeur Général, usant des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Conseil d'administration en date du 7 novembre 2023 et conformément à la délégation de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 18 mai 2022, a décidé de procéder à une augmentation de capital d'un montant global maximum de 101 310 000 euros (soit 10 131 000 euros de nominal et 91 179 000 euros de prime d'émission.) par l'émission d'un nombre maximum de 4 052 400 actions nouvelles au prix de 25,00 euros par action (soit 2,50 de nominal et 22,50 euros de prime d'émission).

Il est précisé que la souscription des actions nouvelles était réservée par préférence aux porteurs d'actions existantes et aux cessionnaires de droits préférentiels de souscription qui pouvaient souscrire à titre irréductible, à raison d'une action nouvelle pour 7 actions existantes détenues et à titre réductible, un nombre d'actions nouvelles supérieur à celui qu'ils pourraient souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposaient et dans la limite de leur demande.

L'augmentation de capital a fait l'objet d'un prospectus ayant reçu le visa n° 23-0489 en date du 27 novembre 2023, composé du document d'enregistrement universel de la société, déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 24 mars 2023 sous le numéro D.23-0146, de l'amendement du document d'enregistrement universel déposé auprès de

l'AMF le 27 novembre 2023 sous le numéro D.23-0146-A01, de la note d'opération et du résumé du prospectus.

Durant la période de souscription ouverte du 04 au 12 décembre 2023 (inclus), 3 761 681 actions ont été souscrites à titre irréductible, soit 92,83 % du montant de l'augmentation de capital et 121 614 actions ont été souscrites à titre réductible, soit 3 % du montant de l'augmentation de capital correspondant à une souscription total, à titre irréductible et à titre réductible, de 3 883 295 actions, soit 95,83 % du montant de l'augmentation de capital.

Le Président Directeur Général, selon le procès-verbal des décisions en date du 19 décembre 2023, a constaté que les 3 883 295 actions nouvelles ont été intégralement souscrites, qu'elles ont été intégralement libérées des sommes exigibles en conformité avec les conditions de la réalisation de l'augmentation de capital et se trouve définitivement réalisée.

Le capital social de la société est ainsi porté de 70 917 007,50 euros à 80 625 245 euros, représenté par 32.250.098 actions ordinaires de 2,50 euros de valeur nominale chacune.

Date	Opération	Augmentation / Réduction de capital	Nominal par action	Prime d'émission, d'apport ou de fusion	Nombre d'actions créées / annulées	Nombre total d'actions	Capital après opération
19/12/2023	Augmentation de capital	9 708 237,5	2,5	87 374 137,5	3 883 295	32 250 098	80 625 245
15/12/2021	Augmentation de capital	8 510 040	2,5	93 610 440	3 404 016	28 366 803	70 917 007,5
04/06/2021	Dividende en actions	898 810	2,5	NA	359 524	24 962 787	62 406 967,5
12/06/2020	Dividende en actions	945 665	2,5	NA	378 266	24 603 263	61 508 157,5

1.5.3. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

Les droits de vote et actions présentés dans le tableau ci-dessous ont été calculés sur la base des informations relatives au nombre total d'actions composant le capital social de la société FREY figurant dans le récapitulatif mensuel des opérations sur propres titres publié le 31 décembre 2023, à savoir :

Date	Nombre d'actions composant le capital	Nombre de droits de vote
31/12/2023	32 250 098	Théoriques : 32 250 098 Exercibles* : 31 723 963

* Le nombre de droits de vote exercables correspond au nombre de droits de vote théoriques (ou nombre total de droits de vote attachés aux actions) après déduction des actions privées du droit de vote (ici, actions détenues par le Groupe dans le cadre du programme de rachat tel que défini au paragraphe 1.5.9.1 du présent rapport de gestion).

Le tableau ci-dessous indique la répartition du capital et des droits de vote de la Société au cours des trois dernières années.

Actionnariat	31/12/2023			31/12/2022			31/12/2021		
	Nombre d'actions	% du capital	% droit de vote ⁽¹⁾	Nombre d'actions	% du capital	% droit de vote ⁽¹⁾	Nombre d'actions	% du capital	% droit de vote ⁽¹⁾
Principaux actionnaires :									
FIRMAMENT PARTICIPATIONS ⁽²⁾	8 539 279	26,48%	26,92%	7 530 096	26,55%	26,65%	7 529 046	26,54 %	26,61%
PREDICA	6 387 944	19,81%	20,14%	5 589 451	19,70%	19,78%	5 589 451	19,70 %	19,76 %
FONCIÈRE AG REAL ESTATE ⁽³⁾	3 241 995	10,05%	10,22%	3 170 995	11,18%	11,22%	3 170 995	11,18 %	11,20 %
EFFI INVEST II	1 130 460	3,51%	3,56%	1 130 460	3,99%	4,00%	1 130 460	3,99 %	4,00 %
CARDIF ASSURANCE VIE	4 069 420	12,62%	12,83%	3 560 743	12,55%	12,60%	3 560 743	12,55 %	12,59 %
SOGECAP	3 960 743	12,28%	12,49%	3 560 743	12,55%	12,60%	3 560 743	12,55 %	12,59 %
SCI PRIMONIAL CAPIMMO	2 389 352	7,41%	7,53%	2 389 352	8,42%	8,46%	2 389 352	8,42 %	8,44 %
IDPE ⁽⁴⁾	103 356	0,32%	0,33%	103 356	0,36%	0,37%	103 356	0,36 %	0,37 %
CARUSO ⁽⁵⁾	17 808	0,06%	0,06%	17 808	0,06%	0,06%	17 808	0,06 %	0,06 %
Mandataires sociaux ⁽⁶⁾⁽⁷⁾	14 527	0,05%	0,05%	65 498	0,23%	0,23%	42 861	0,15 %	0,15 %
Auto-détention	526 135	1,63%	N/A	112 768	0,40%	N/A	73 605	0,26 %	N/A
Auto-contrôle	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT
Public :									
● titres au porteur	1 135 064	3,52%	3,58%	1 064 184	3,75%	3,77%	1 147 147	4,04 %	4,05 %
● titres au nominatif	734 015	2,28%	2,31%	71 349	0,25%	0,25%	51 236	0,18 %	0,18 %
TOTAL	32 250 098	100,00 %	100,00 %	28 366 803	100,00 %	100,00 %	28 366 803	100,00 %	100,00 %

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

(2) La société Firmament Participations est détenue à hauteur d'environ 58,14 % par M. Antoine FREY et son épouse M^{me} Aude FREY et 41,86 % par Crédit Mutuel Equity. 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 M. Antoine FREY. Firmament Participations a une activité de holding animatrice.

(3) Le sous-total FONCIÈRE AG Real Estate inclut les actions détenues par la FONCIÈRE AG Real Estate et LOUVRESSES DEVELOPMENT II, entités du groupe AG INSURANCE.

(4) La société anonyme IDPE (Importation et Distribution de Produits Exotiques) est contrôlée par la famille Lemarchand.

(5) La société par actions simplifiées Caruso est la société holding des managers de la Société.

(6) Le sous-total mandataires sociaux pour l'année 2023 inclut les actions détenues par le Directeur Général Délégué, Monsieur Sébastien Eymard pour l'année 2023.

(7) Le sous-total mandataires sociaux pour les années 2021 et 2022 inclut les actions détenues par le Directeur Général Délégué, Monsieur Sébastien EYMARD et les anciens Directeurs Généraux Délégués : François-Xavier Anglade, Pascal Barboni et François Vuillet-Petite.

1.5.4. FRANCHISSEMENTS DE SEUILS

Les franchissements de seuils légaux antérieurs au 1^{er} janvier 2023 sont référencés sur le site de l'Autorité des Marchés Financiers.

Il n'y a pas eu de déclaration de franchissement de seuil communiquée, en application des dispositions de l'article L. 233-7 du Code de commerce, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et depuis la clôture de l'exercice.

Pacte d'actionnaires – Convention visée à l'article L. 233-11 du Code de commerce

Les sociétés Predica, Foncière AG Real Estate, Firmament Participations et M. Antoine FREY ont conclu le 15 mai 2019 un nouveau pacte d'actionnaires régissant leurs relations d'actionnaires au sein de la Société (le « **pacte d'actionnaires** ») qui annule et remplace, à compter de sa date de signature, le pacte d'actionnaires initial relatif à la Société, entre les mêmes parties, en date du 30 avril 2013, tel que modifié par ses avenants n° 1, 2 et 3 (le « **Pacte Initial** »).

Ce pacte d'actionnaires a été conclu afin de (i) tenir compte de la démission le 17 décembre 2018 de la société Re-Invest de son mandat d'administrateur de FREY et de la renonciation par Foncière AG Real Estate à son droit de proposer la désignation d'un membre au Conseil d'administration de FREY, (ii) prévoir des règles de représentation au Conseil d'administration de FREY et ses différents comités reflétant la répartition de l'actionnariat de FREY et répondant aux meilleurs référentiels du marché en matière de gouvernance et (iii) prolonger la durée du pacte d'actionnaires initial.

Par avenant n° 1 en date du 15 décembre 2019, les sociétés Predica, Foncière AG Real Estate, Firmament Participations et M. Antoine FREY ont convenu de prolonger la durée du Pacte et constater l'adhésion au Pacte

de Louvresses Développement II, en qualité d'Affiliée de Foncière AG RE, à la suite de l'acquisition par celle-ci d'Actions de la Société.

Par avenant n°2 en date du 26 janvier 2024, les signataires du Pacte ont convenu de prolonger une deuxième fois la durée du Pacte et simplifier les règles régissant les cessions libres.

Les parties au pacte d'actionnaires déclarent qu'elles n'entendent pas agir de concert vis-à-vis de la Société et qu'elles n'envisagent pas d'exercer leurs droits de vote au sein de la Société pour mettre en œuvre une politique commune.

Au titre de l'accord susvisé, les parties ont souhaité régir leurs relations d'actionnaires vis-à-vis de la Société et se sont notamment accordées sur les clauses suivantes :

Gouvernance

Composition du Conseil d'administration : le Conseil d'administration de FREY est composé de 10 membres dont :

- cinq administrateurs désignés parmi les candidats proposés par Firmament Participations (dont M. Antoine FREY) (les « **administrateurs Firmament** ») ;
- un administrateur désigné parmi les candidats proposés par Predica (l'« **administrateur Predica** ») ;
- deux administrateurs proposés par le Conseil d'administration parmi les actionnaires minoritaires de FREY détenant plus de 10 % du capital et des droits de vote (les « **administrateurs minoritaires** ») ; et
- deux administrateurs indépendants au sens des règles du Code Middlednext (les « **administrateurs indépendants** »).

Le Conseil d'administration pourra également comprendre jusqu'à cinq postes de censeurs, dont un censeur désigné parmi les candidats proposés par Foncière AG Real Estate et un censeur désigné parmi les candidats proposés par Predica. Les censeurs seront soumis aux dispositions du règlement intérieur du Conseil d'administration.

Dans le cas où Firmament Participations viendrait à détenir moins de 20 % du capital de la Société et qu'un actionnaire viendrait à détenir directement ou indirectement, un nombre d'actions de la Société supérieur à celui de Firmament Participations, Firmament Participations s'engage à réduire d'un siège le nombre d'administrateurs Firmament.

Dans le cas où Predica viendrait à détenir moins de 10 % du capital de la Société, Predica perdrait le droit de désigner un censeur, et :

- dans l'hypothèse où le franchissement à la baisse du seuil de 10 % serait la conséquence d'une dilution de sa participation résultant d'une augmentation de capital de la Société, Predica conservera le droit d'être représentée au Conseil d'administration par un administrateur ;
- dans l'hypothèse où le franchissement à la baisse du seuil de 10 % serait la conséquence d'une cession d'un bloc d'actions représentant 10 % du capital de Société au profit d'un tiers, lequel se verrait transmettre concomitamment le droit de représentation au Conseil d'administration de la Société, Predica perdra le droit d'être représentée au sein du Conseil d'administration. Il est précisé que si Predica conserve à l'issue de ladite cession une participation d'au moins 5 %, les parties s'engagent à mener de bonne foi des négociations afin de déterminer les modalités les plus opportunes de la conservation par Predica d'une représentation au Conseil d'administration, en fonction de la représentation de l'actionnariat au sein de celui-ci à la date du franchissement de seuil à la baisse, et de manière à ce que les droits de représentation de Predica au Conseil d'administration soient cohérents avec ceux octroyés à cette même date aux autres actionnaires institutionnels qui auraient un niveau de participation comparable.

Dans le cas où Foncière AG Real Estate viendrait à détenir moins de 5 % du capital de la Société, Foncière AG Real Estate perdrait le droit de désigner un censeur.

Les parties ont convenu de proposer le renouvellement de M. Antoine FREY dans son mandat Président Directeur Général de la Société. En cas d'incapacité pendant une durée maximale de six mois de M. Antoine FREY en qualité de Président Directeur Général, il sera remplacé par le ou les Directeurs Généraux Délégués, pendant toute la durée de cette incapacité temporaire.

Pendant toute la durée du pacte d'actionnaires, les parties se sont engagées à prendre toutes les mesures nécessaires ou souhaitables, afin que la composition du Conseil d'administration susvisée soit respectée et réalisée. En outre, en cas de transfert de titres FREY, les parties se sont engagées à mener de bonne foi des négociations de manière à ce que les droits de représentation du cessionnaire au Conseil d'administration de FREY soient cohérents avec ceux dont bénéficient à cette même date les autres actionnaires institutionnels qui auraient un niveau de participation comparable.

Comité d'investissement : Le Comité d'investissement sera composé de six membres, désignés par le Conseil d'administration de FREY parmi les administrateurs ou les censeurs pour la durée de leur mandat, dont deux administrateurs Firmament, un censeur représentant Foncière AG Real Estate, un administrateur Predica ou un censeur représentant Predica, et deux membres désignés parmi les administrateurs minoritaires et/ou les administrateurs indépendants.

Comité d'audit : Le Comité d'audit sera composé de cinq membres, désignés par le Conseil d'administration parmi les administrateurs pour la durée de leur mandat, dont un administrateur Firmament, un administrateur Predica, et trois membres désignés parmi les administrateurs minoritaires et/ou les administrateurs indépendants. Le Président du Comité d'audit sera choisi dans le respect des recommandations du Code MiddleNext.

Comité des nominations et des rémunérations : Le Comité des nominations et des rémunérations sera composé de cinq membres, désignés par le Conseil d'administration parmi les administrateurs et les censeurs pour la durée de leur mandat, dont un administrateur Firmament, un censeur représentant Foncière AG Real Estate, un administrateur Predica ou censeur représentant Predica, et deux membres désignés parmi les administrateurs minoritaires et/ou les administrateurs indépendants. Le Président du Comité des nominations et des rémunérations sera choisi dans le respect des recommandations du Code MiddleNext.

Transfert d'actions

Cession libre : chaque partie pourra librement transférer à tout moment les actions FREY qu'elle détient :

- à tout Affilié (à savoir toute Entité qui Contrôle cette Partie, qui est Contrôlée par cette Partie ou qui est Contrôlée par une entité Contrôlant cette Partie) ;
- à tout tiers dans la limite d'un nombre d'actions représentant au maximum 5% du capital de la Société net sur une période de 12 mois consécutifs (c'est-à-dire 5% du capital de la Société augmenté des actions acquises par la partie concernée sur la période de 12 mois glissants de référence), ou
- à tout tiers dont l'offre d'achat porterait sur un nombre d'actions représentant au moins 10% du capital de la Société,

sous réserve, sauf dans l'hypothèse visée au (ii) ci-dessus, d'une part, d'en avoir préalablement informé les autres Parties par lettre recommandée avec accusé de réception adressée 8 Jours Ouvrés avant la cession, et, d'autre part, de justifier de l'adhésion irrévocable et sans réserve de l'Affilié ou, le cas échéant, du tiers cessionnaire, aux termes d'un acte écrit (l'« Acte d'Adhésion »), aux stipulations de la Convention qui lui seront dès lors intégralement applicables (les « Cessions Libres »). Dans cette hypothèse, les stipulations de l'Article 4.2 ne seront pas applicables. Aux termes de cet Acte d'Adhésion, le cessionnaire (Tiers ou Affilié) bénéficiera et sera tenu à due proportion par les droits et obligations de la Partie cédante au titre de la présente Convention.

Droit de première offre : à l'exception des cas de cession libre et du cas du dépôt d'une offre publique visant les actions FREY, si une partie (le cédant) envisage de transférer une fraction de ses actions FREY, il devra, préalablement à toute autre démarche, notifier aux autres parties (les bénéficiaires) le nombre d'actions qu'il entend ainsi transférer et indiquer que les autres parties peuvent exercer leur droit de première offre. Les bénéficiaires disposeront alors d'un droit de première offre pour l'acquisition de la totalité des actions proposées, étant précisé que dans un délai de 40 jours ouvrés à compter de la notification de transfert, les bénéficiaires pourront notifier au cédant une offre indicative d'acquisition des actions proposées.

Quel que soit le cédant considéré, le droit de première offre bénéficiera pari passu à chacune des parties. Si le nombre d'actions que les parties offrent d'acquérir au titre de l'exercice du droit de première offre excède le nombre total des actions proposées, alors le nombre d'actions proposées que chacune des parties pourra acquérir sera, sauf accord entre elles sur toute autre répartition, égal au nombre d'actions proposées multiplié par le rapport entre le nombre d'actions qu'elle détient et le nombre total d'actions détenues par les autres parties, dans la limite du nombre d'actions proposées qu'elles ont chacune offert d'acquérir.

Dans l'hypothèse où le Cédant aurait accepté la ou les Offres Indicatives, le ou les Bénéficiaires disposeront d'un délai de soixante (60) Jours Ouvrés à compter de ladite acceptation pour notifier au Cédant par lettre recommandée avec accusé de réception une Offre Ferme dont copie sera adressée concomitamment à l'autre Bénéficiaire et, le cas échéant, se substituer tout investisseur institutionnel de bonne réputation (n'agissant pas de concert avec les Bénéficiaires) pour l'acquisition des Actions Proposées au prix visé dans la ou les Offres Indicatives. L'acquisition des Actions Proposées visées par l'Offre Ferme sera réalisée dans les dix (10) Jours Ouvrés de sa notification au Cédant.

Options d'achat en cas de changement de contrôle : Afin d'éviter tout contournement du Droit de Première Offre visé à l'Article 4.2 ci-dessus, dans l'hypothèse où : (i) soit Firmament a la forme d'une société en commandite par actions et : a) Antoine Frey (et/ou, le cas échéant, son épouse, ses héritiers et ayants droit) ne détiendrait plus, de manière directe ou indirecte, au moins 33,33% du capital et des droits de vote de Firmament, ou b) Antoine Frey (et/ou, le cas échéant, son épouse, ses héritiers et ayants droit) ne détiendrait plus, de manière directe ou indirecte, au moins 50,01% du capital et des droits de vote de Firmament, société par actions simplifiée au capital de 5 000 € dont le siège social est 14 rue Cliquot Blervache, 51100 Reims, immatriculée sous le numéro 800 554 982 - RCS Reims (ci-après « Firmament Gestion »), ou c) Firmament Gestion perdrait sa qualité de gérant et associé commandité de Firmament, (ii) soit Firmament a la forme d'une société par actions simplifiée et Antoine Frey (et/ou, le cas échéant, son épouse, ses héritiers et ayants droit) ne détiendrait plus, de manière directe ou indirecte, au moins 50,01% du capital et des droits de vote de Firmament, (ci-après un « Changement de Contrôle ») Firmament consent pari passu, à chacune de Predica, Foncière AG RE et Louvresses Développement II, une Option d'achat de la totalité des Actions détenues par Firmament, dans la limite

d'un nombre total d'Actions égal (pour chacune d'elles) à la différence entre un nombre d'Actions représentant 29,5% du capital de la Société et le nombre d'Actions détenues respectivement par chacune de Predica, Foncière AG RE et Louvresses Développement II.

Le prix par action acquise sera égal à la valeur la moins élevée (i) du dernier ANR (EPRA net asset value) par action publié par la Société antérieurement à la date de levée de l'option d'achat, ou (ii) la moyenne entre le cours de Bourse à la date d'exercice de l'option d'achat et le dernier ANR par action publié par la Société antérieurement à la date d'exercice de l'option d'achat.

À défaut d'exercice de l'option d'achat par les bénéficiaires dans les 40 jours ouvrés de la notification susvisée ou de la découverte du changement de contrôle, selon le cas, les parties sont convenues que, sauf accord conjoint et écrit de Predica et Foncière AG Real Estate pour que le pacte d'actionnaires de la société FREY soit maintenu, celui-ci prendra fin de manière anticipée.

Tous les droits attachés aux actions acquises, en ce compris les dispositions afférentes à la gouvernance, seront également transférés de plein droit aux cessionnaires (Predica et/ou Foncière AG Real Estate et/ou le ou les tiers acquéreurs substitués) à la date de réalisation de l'option.

Durée du pacte d'actionnaires

Le pacte d'actionnaires est conclu pour une période comprise entre sa date de signature et le 31 décembre 2028 à minuit. À l'expiration de ce délai, il sera renouvelable par tacite reconduction pour des périodes successives de 3 ans, à moins que l'une des parties ait notifié aux autres parties et à la Société, sa décision de ne pas le reconduire à son échéance. Cette notification de résiliation devra être effectuée au moins 6 mois avant sa date d'expiration.

À la connaissance de la Société, il n'existe pas d'autre pacte d'actionnaires portant sur les actions de la Société.

1.5.5. DROITS DE VOTE DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES DE FREY

En application des dispositions de l'article 11 des statuts de FREY (modifié aux termes de l'Assemblée générale des actionnaires en date du 27 juin 2014), chaque action donne droit à un droit de vote simple, l'acquisition de droits de vote double attachés aux actions étant devenue impossible.

Les principaux actionnaires de FREY figurant dans le tableau présenté au paragraphe 1.5.3 ci-dessus ne détiennent pas de droits de vote différents.

1.5.6. CONTRÔLE DE L'ÉMETTEUR

Au 31 décembre 2023, sur la base des informations présentées au paragraphe 1.5.3 « Principaux actionnaires » ci-dessus (soit un capital social composé de 32 250 098 actions et un nombre de 31 723 963 droits de vote exerçables), M. Antoine FREY détient, directement et indirectement, via la société Firmament Participations, 26,48 % du capital et 26,92 % des droits de vote de la Société.

Dès lors, aucun actionnaire ne détient le contrôle de la Société au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

À la connaissance de la Société, il n'existe pas d'action de concert au sein de la Société.

1.5.7. ACCORDS POUVANT ENTRAÎNER UN CHANGEMENT DE CONTRÔLE

À la connaissance de la Société, il n'existe pas d'accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, avoir une incidence sur le contrôle de la Société.

1.5.8. AUTOCONTRÔLE

Il n'existe pas d'actions d'autocontrôle.

1.5.9. AUTO-DÉTENTION

Au 31 décembre 2023, la Société détenait 526 135 actions auto-détenues, pour une valeur de 13 679 510 €.

1.5.9.1. Rachat d'actions

L'assemblée générale du 9 mai 2023 a autorisé le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à acheter ou faire acheter des actions de la Société, dans les conditions prévues par les articles L22-10-62 du Code de commerce en vue :

- d'assurer la liquidité et animer le marché des titres de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement, intervenant au nom et pour le compte de la Société en toute indépendance et agissant dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- de la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des titres financiers et/ou valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à l'attribution d'actions de la Société ;
- de la conservation et la remise ultérieure d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations financières ou de croissance externe de la Société, de fusion, de scission ou d'apport ;
- de réduire le capital social par voie d'annulation des actions ainsi rachetées ;
- d'attribuer des actions aux salariés ou mandataires sociaux de la Société ou des sociétés qui lui sont liées, notamment dans le cadre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, au titre d'un plan d'épargne entreprise, ou pour l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions de l'article L.225-197-1 et suivants du Code de commerce ; et/ou
- la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société dans le cadre des dispositions des articles L.225-177 et suivants du Code de commerce.

Ce programme serait également destiné à permettre à la Société d'opérer dans tout autre but autorisé ou qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur, notamment afin de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers.

Dans une telle hypothèse, la Société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

Les actions pourront être ainsi acquises, conservées et, le cas échéant, échangées ou transférées, par tous moyens, sur le marché ou hors marché, et dans le respect de la réglementation applicable, en utilisant, le cas échéant, tous instruments financiers dérivés ou optionnels négociés sur les marchés réglementés ou de gré à gré.

La Société se réserve la possibilité d'intervenir par achat de blocs de titres ainsi que de poursuivre l'exécution du présent programme de rachat d'actions en période d'offre publique d'acquisition ou d'échange portant sur des titres de capital de la Société.

1.5.10. CAPITAL POTENTIEL

1.5.10.1. Capital potentiel

À la date du présent Document d'enregistrement universel, il n'existe aucun droit ou titre donnant accès à terme au capital de la Société.

1.5.10.2. Capital autorisé non émis

Le tableau récapitulatif des délégations de compétences et autorisations financières consenties au Conseil d'administration figurant en **Annexe 2** du présent rapport de gestion présente une synthèse des différentes délégations de compétence et autorisations financières actuellement en vigueur et qui ont été consenties au Conseil d'administration par les assemblées générales des 11 mai 2021, 18 mai 2022 et 9 mai 2023 afin de permettre au Conseil d'administration de disposer de la plus grande

Les modalités fixées par l'assemblée sont les suivantes :

- caractéristiques des titres pouvant faire l'objet d'un rachat : actions ordinaires de la Société admises aux négociations sur le Compartiment B du marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0010588079 ;
- part maximale du capital : 10 % du capital de la Société pendant la durée du programme, cette limite s'appréciant sur la base du nombre d'actions composant le capital de la Société au moment des rachats ;
- prix unitaire d'achat maximum : 55 € (hors frais d'acquisition), sous réserve des ajustements liés aux éventuelles opérations sur le capital de la Société ;
- montant maximal des fonds destinés à la réalisation du programme : 156 017 400 € sur la base du prix unitaire d'achat maximum et du nombre d'actions pouvant être rachetées dans le cadre du programme ;
- durée du programme de rachat : 18 mois à compter du 9 mai 2023, soit jusqu'au 9 novembre 2024.

Au 31 décembre 2023, la Société détenait 526 135 actions propres, soit 1,63 % de son capital à cette date, réparties entre les deux contrats suivants :

- 16 251 titres détenus dans le cadre du contrat de liquidité conclu le 3 mars 2017 ayant pour objectif l'animation du marché ;
- 509 884 titres détenus dans le cadre du contrat de rachat permettant de réaliser les autres objectifs autorisés par l'Assemblée Générale.

1.5.9.1.1. Contrat de Liquidité

Le contrat de liquidité des titres de la Société est assuré par Kepler Cheuvreux en application du contrat conclu le 3 mars 2017. Ce contrat de liquidité, conforme à la charte AMAFI approuvée par l'AMF, est consacré à l'animation du titre de la Société.

Au 31 décembre 2023, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 16 251 actions soit 422 526 € en titres ;
- 277 598,35 € en espèces.

Au cours de l'exercice 2023, dans le cadre du contrat de liquidité, 14 674 actions ont été achetées et 7 255 actions ont été vendues.

1.5.9.1.2. Autres rachats

Au cours de l'exercice 2023, la Société a procédé au rachat de 405 948 actions aux motifs exposés au paragraphe 1.5.9.1.

souplesse pour faire appel au marché financier ou lever des fonds par voie d'offre au public ou de placement privé dans des délais réduits et ainsi doter la Société, lorsqu'elle l'estimera opportun, des moyens financiers nécessaires au développement de ses activités.

À la date du présent document, le Conseil d'administration a fait usage au cours de l'exercice de la délégation donnée par la 23^e résolution de l'Assemblée générale mixte du 11 mai 2021 aux fins de mettre en place un nouveau plan d'attribution gratuite d'actions dont les caractéristiques sont plus amplement détaillées au paragraphe 1.5.11.2 « Options et actions gratuites consenties aux salariés » du présent rapport de gestion. Le Conseil d'administration a également fait usage de la 16^{ème} résolution de l'assemblée générale mixte du 18 mai 2022 dans le cadre de l'augmentation de capital décrite au paragraphe 1.5.2 ci-dessus.

1.5.11. ACTIONNARIAT SALARIÉ

1.5.11.1. Contrat d'intéressement

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et dans le cadre des plans d'attribution d'actions gratuites, la Société a procédé à l'attribution aux salariés de 29 994 actions correspondant au plan d'attribution n° 15.

Les plans d'attribution d'actions gratuites ont été mis en place selon les modalités exposées au paragraphe 1.5.11.2 « Options et actions gratuites consenties aux salariés » ci-dessous.

À la date du présent rapport de gestion, la Société n'a mis en place aucun plan d'épargne entreprise permettant aux salariés d'acquérir directement ou indirectement des actions de la Société ou des sociétés qui lui sont liées.

La Société a néanmoins mis en place, en avril 2007, un accord d'intéressement au profit de tout le personnel justifiant de 3 mois d'ancienneté. Cet accord, d'une durée de 3 ans courant à compter du 1^{er} janvier 2007, a été renouvelé en mai 2021 pour une nouvelle période de 3 ans.

Dans le cadre de cet accord, la prime individuelle d'intéressement est déterminée, pour chaque salarié, le 31 décembre de chaque année.

1.5.11.2. Options et actions gratuites consenties aux salariés

1.5.11.2.1. Actions gratuites attribuées aux salariés

Quinze plans d'attribution gratuite d'actions ont été mis en place par le Conseil d'administration aux dates et suivants les modalités reprises dans le tableau ci-dessous.

INFORMATION SUR LES ACTIONS ATTRIBUÉES GRATUITEMENT

Numéro de plan	Plan n° 1	Plan n° 2	Plan n° 3	Plan n° 4	Plan n° 5
Date du Conseil d'administration	21/02/2014	25/03/2015	22/09/2015	06/07/2016	22/09/2016
Nombre d'actions attribuées	9 625	6 005	1 486	3 348	2 635
Dont attribuées aux mandataires sociaux	5 500	1 623	0	1 182	2 635
Date d'acquisition des actions	21/02/2016	25/03/2017	22/09/2017	06/07/2018	22/09/2018
Date de fin de période de conservation	21/02/2018	25/03/2019	22/09/2019	06/07/2020	22/09/2020
Nombre d'actions annulées ou caduques au 31 décembre 2023	0	1 675	1 486	0	0
Nombre d'actions acquises au 31 décembre 2023	9 625	4 330	0	3 348	2 635
Nombre d'actions attribuables au 31 décembre 2023	0	0	0	0	0

Numéro de plan	Plan n° 6	Plan n° 7	Plan n° 8	Plan n° 9	Plan n° 10
Date du Conseil d'administration	10/05/2017	10/05/2017	20/06/2018	20/06/2018	07/03/2019
Nombre d'actions attribuées	4 101	31 020	41 826	1 301	35 502
Dont attribuées aux mandataires sociaux	4 101	14 097	17 487	337	17 392
Date d'acquisition des actions	10/05/2019	10/05/2019	20/06/2020	20/06/2020	07/03/2021
Date de fin de période de conservation	10/05/2021	10/05/2021	20/06/2022	20/06/2022	07/03/2023
Nombre d'actions annulées ou caduques au 31 décembre 2023	0	833	5 544	252	19 249
Nombre d'actions acquises au 31 décembre 2023	4 101	30 187	36 282	1 049	16 253
Nombre d'actions attribuables au 31 décembre 2023	0	0	0	0	0

Numéro de plan	Plan n° 11	Plan n° 12	Plan n° 13	Plan n° 14	Plan n° 15
Date du Conseil d'administration	10/07/2019	02/04/2020	31/03/2021	24/02/2022	23/02/2023
Nombre d'actions attribuées	4 567	36 197	47 015	32 742	29 994
Dont attribuées aux mandataires sociaux	0	17 392	26 089	18 902	5 361
Date d'acquisition des actions	10/07/2021	02/04/2022	11/05/2022	24/02/2024	23/02/2025
Date de fin de période de conservation	10/07/2023	02/04/2024	11/05/2023	24/02/2026	23/02/2027
Nombre d'actions annulées ou caduques au 31 décembre 2023	1 000	21 555	3 304	2 479	0
Nombre d'actions acquises au 31 décembre 2023	3 567	14 642	43 711	0	0
Nombre d'actions attribuables au 31 décembre 2023	0	0	0	30 263	29 994

1.5.11.2.2. Capital détenu par les salariés

Les actions détenues par les salariés dans le cadre défini par les articles L. 225-102 et L. 225-197-1 du Code du commerce correspondent à 0,31 % du capital social de FREY.

1.5.11.2.3. Options d'achat ou de souscription d'actions consenties aux salariés

Il n'existe aucun plan d'options de souscription et/ou d'achat d'actions en vigueur au sein de la Société.

1.5.12. PLACE DE COTATION – ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE

Les titres de la Société sont cotés sur Euronext de NYSE Euronext (code ISIN FR0010588079 – Mnémonique : FREY) depuis le 2 avril 2008, date de son introduction en Bourse. Les titres de la Société ne sont cotés sur aucun autre marché.

La capitalisation boursière de la Société, sur la base du cours de l'action FREY au 31 décembre 2023, soit 26,00 €, ressort à 838,5 M€.

Du 1^{er} février 2023 au 31 janvier 2024, le cours de l'action FREY a évolué comme suit :



1.5.13. BILAN DES OPÉRATIONS RÉALISÉES DANS LE CADRE DE PROGRAMMES DE RACHAT D' ACTIONS AUTORISÉS

Le bilan des opérations de rachat et de vente d'actions, sur la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023, est le suivant :

Situation au 31 décembre 2023

Pourcentage du capital auto-détenu de manière directe ou indirecte	1,63 %
Nombre d'actions annulées au cours des 24 derniers mois	Néant
Nombre de titres auto-détenus ⁽¹⁾	526 135
Valeur comptable du portefeuille au 31 décembre 2023 (en €)	14 029 332
Valeur de marché du portefeuille au 31 décembre 2023 ⁽²⁾ (en €)	13 679 510

(1) Dont 16 251 actions affectées au contrat de liquidité et 509 884 actions acquises dans le cadre du contrat de rachat.

(2) Sur la base du cours de clôture du 31 décembre 2023, soit 26,00 €.

Flux bruts cumulés au 31 décembre 2023	Achats	Ventes	Transferts
Nombre de titres	420 622	7 255	-
Cours moyen de la transaction (en €)	29,03	32,37	-
Montants (en €)	12 210 549,96	234 849,28	-

1.6. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

La présente partie expose le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise prévu à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

1.6.1. DÉCLARATIONS RELATIVES AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

FREY a adhéré le 18 avril 2011 au Code de gouvernement d'entreprise MiddleNext pour les valeurs moyennes et petites de décembre 2009. Ce Code a été révisé en septembre 2021 et peut être consulté sur le site Internet de MiddleNext (www.middlenext.com).

Le Conseil d'administration a, en particulier, pris connaissance des éléments présentés dans les rubriques « points de vigilance et recommandations » du Code MiddleNext.

Il est à noter que l'état d'avancement des travaux du Conseil d'administration pour les recommandations 5 et 8 ne permet pas au jour de la publication du présent document d'indiquer l'adhésion aux recommandations et de l'inclure dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

L'application par la Société des recommandations du Code MiddleNext est présentée dans le tableau ci-dessous :

Recommandations	Respect par FREY
R1 : Déontologie des membres du Conseil	OUI
R2 : Conflits d'intérêts	OUI
R3 : Composition du Conseil – Présence de membres indépendants	OUI
R4 : Information des membres du Conseil	OUI
R5 : Formation des « membres du Conseil »	NON <i>Le Conseil a pris note de cette recommandation. La mise en place d'un plan de formation sera étudiée au cours de l'exercice 2024.</i>
R6 : Organisation des réunions du Conseil et des comités	OUI
R7 : Mise en place des comités	NON <i>La présidence du Comité d'investissement est confiée à un administrateur non-indépendant qui détient 12,62 % du capital de la Société en raison de son expérience dans le secteur des foncières ainsi qu'en finance, comptabilité et économie.</i>
R8 : Mise en place d'un comité spécialisé sur la Responsabilité sociale/sociétale et environnementale des Entreprises (RSE)	NON <i>Consciente des enjeux liés à la RSE, la Société a mis en place un comité de mission. Le Conseil d'administration n'a pas jugé nécessaire de mettre en place un comité ESG pour ne pas faire double emploi avec le comité de mission et a décidé de traiter les sujets directement en Conseil d'administration en formation RSE.</i>
R9 : Mise en place d'un règlement intérieur du Conseil	OUI
R10 : Choix de chaque administrateur	OUI
R11 : Durée des mandats des membres du Conseil	NON <i>Cette recommandation est appliquée, à l'exception de l'échelonnement des mandats. A ce jour, la Société n'a pas jugé utile de proposer une modification statutaire tendant à permettre un renouvellement échelonné des mandats des administrateurs eu égard à la taille et à la composition du Conseil d'administration.</i>
R12 : Rémunération des « membres du Conseil » au titre de son mandat	OUI
R13 : Mise en place d'une évaluation des travaux du Conseil	OUI
R14 : Relation avec les « actionnaires »	OUI
R15 : Politique de diversité et d'équité au sein de l'entreprise	OUI
R16 : Définition et transparence de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux	OUI
R17 : Préparation de la succession des dirigeants	NON <i>Il n'y a pas à ce jour de processus décisionnel arrêté pour l'élaboration d'un plan de succession du Président Directeur Général. En revanche les statuts de la Société prévoient qu'en cas d'empêchement du Directeur Général, le Directeur Général délégué conserve ses fonctions jusqu'à la nomination d'un nouveau Directeur Général.</i>
R18 : Cumul contrat de travail et mandat social	OUI
R19 : Indemnités de départ	Non applicable – aucune indemnité de départ n'a été octroyée.
R20 : Régimes de retraite supplémentaires	Non applicable – Aucun régime de retraite supplémentaire n'a été mis en place.
R21 : Stock-options et attributions d'actions gratuites	NON <i>Les conditions de performance des plans d'attributions gratuites d'actions sont appréciées sur une période de 2 ans (et non 3 ans minimum tel que recommandé par le code MiddleNext) car elles sont alignées avec les objectifs de la Société.</i>
R22 : Revue des points de vigilance	OUI

1.6.2. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE, ET DIRECTION GÉNÉRALE

1.6.2.1. Conseil d'administration

1.6.2.1.1. Composition du Conseil d'administration et mandats exercés par les administrateurs

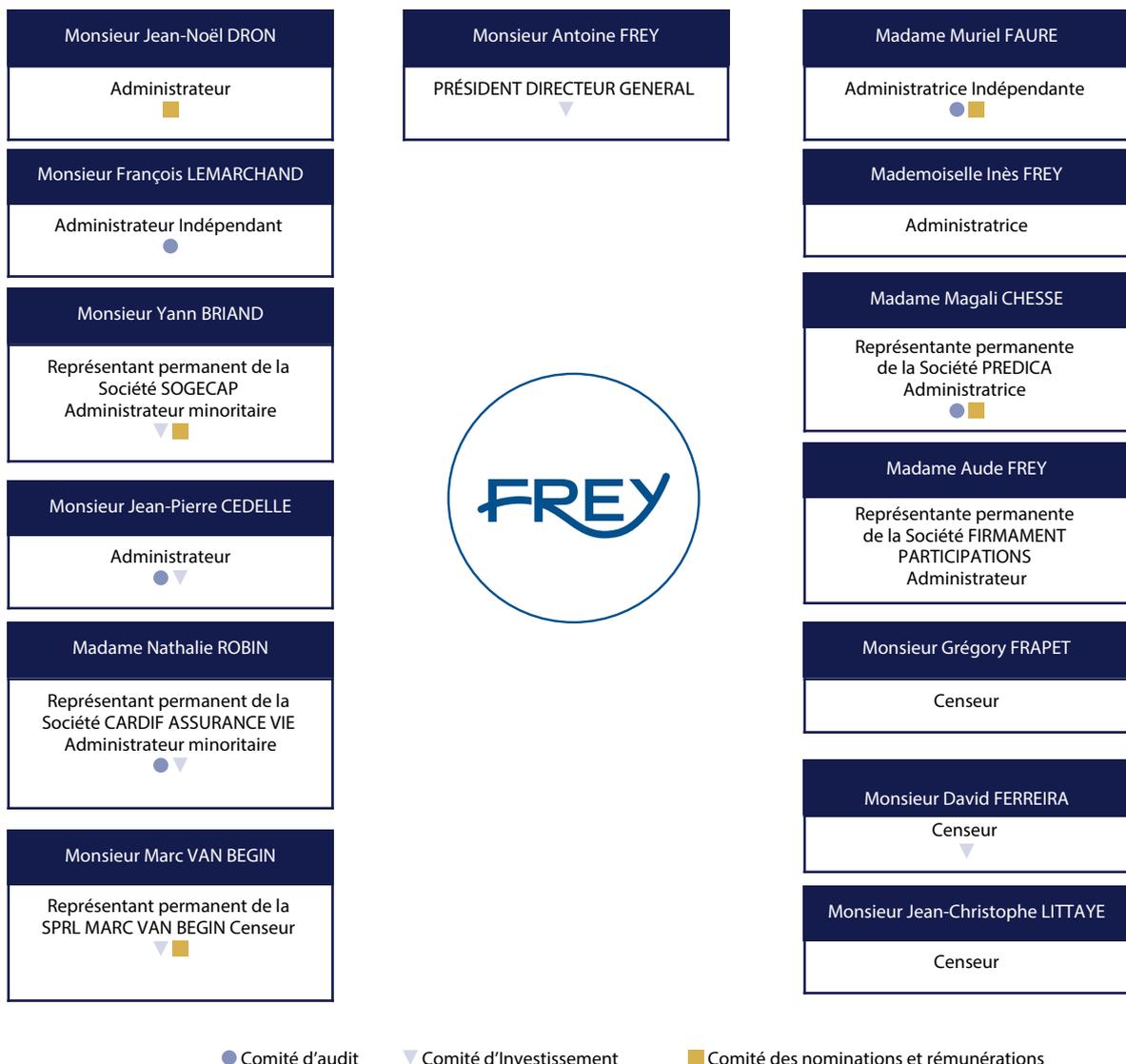
Les principales qualités attendues d'un membre du Conseil d'administration sont l'expérience de l'entreprise, l'engagement personnel dans les travaux du Conseil, la compréhension du monde économique et financier, la capacité de travailler en commun dans le respect mutuel des opinions, la liberté d'exprimer une position éventuellement minoritaire, le sens des responsabilités à l'égard des actionnaires et des autres parties prenantes, l'intégrité.

En complément de ces principales qualités, il est attendu que les membres du Conseil d'administration prennent leurs décisions en ayant conscience des enjeux sociaux et environnementaux liés à l'activité de la Société.

Le Conseil d'administration de FREY est actuellement composé de quatorze (14) membres, comprenant dix (10) administrateurs et quatre (4) censeurs.

À ce jour, la composition du Conseil d'administration de la Société respecte les recommandations du Code Middlenext sur la présence de deux administrateurs indépendants au Conseil.

La recommandation R11 du Code Middlenext prévoit que le renouvellement des mandats des administrateurs soit échelonné, or, à ce jour, l'ensemble des mandats des administrateurs du Groupe prennent fin à la même date.





L'Autorité des marchés financiers recommande, dans son rapport sur le gouvernement d'entreprise du 1^{er} décembre 2022 et 14 décembre 2023, que chaque année le comité des nominations s'interroge sur les besoins du Conseil en termes de compétences, y compris s'agissant des différents sujets relevant de la RSE, et d'en tirer les conséquences sur le processus de recrutement mis en place.

La qualité du conseil d'administration de la société FREY s'apprécie dans l'équilibre de sa composition ainsi que dans la compétence et l'éthique de ses membres.

Lors de la réunion du conseil d'administration en date du 28 février 2024, il a été identifié les expériences et compétences suivantes :

-  Secteur des foncières
-  Finance, comptabilité et économie
-  Risk management
-  Gouvernance
-  Climat et développement durable
-  International
-  Innovation

Les compétences et expériences de chaque administrateur sont présentées individuellement ci-après.

Un tableau récapitulatif le pourcentage d'administrateurs concernées pour chaque compétence répertoriée et les expériences individuelles de chaque administrateur sont présentés ci-après :

Compétence concernée	% d'administrateurs concernés par compétence
 Secteur des foncières	70%
 Risk management	90%
 Climat et développement durable	30%
 Innovation	40%
 Finance, comptabilité et économie	100%
 Gouvernance	70%
 International	70%

Présentation des mandats des administrateurs, des représentants permanents ainsi que leurs compétences :

M. ANTOINE FREY

PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRECTEUR GÉNÉRAL

COMPÉTENCES DE L'ADMINISTRATEUR :



ÉTAT CIVIL :

Nationalité française, né en 1974 à Reims

DATE DE PREMIÈRE NOMINATION :

24 juin 2013

DATE D'ÉCHÉANCE DU MANDAT :

Assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025

M. Antoine FREY a poursuivi ses études de droit à l'Université R. Schuman de Strasbourg.

Parallèlement à ses études universitaires, Antoine FREY s'est lancé dans la presse écrite gratuite, puis dans la distribution spécialisée.

De la fin des années 1990 jusqu'en 2005, Antoine FREY a réalisé ses premières opérations immobilières de commerce de périphérie dans ses propres structures. Il s'est associé ponctuellement avec la Société pour la réalisation de projets de grande taille.

En 2005, la décision d'un rapprochement a été prise.

Depuis 2006, Antoine FREY assure la Présidence de la Société et a transformé le Groupe FREY en une foncière dynamique et performante sur le marché de l'immobilier commercial.

MANDATS ET FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉS AU 31/12/2023 OU À LA DATE DE D'ÉMISSION LE CAS ÉCHÉANT
Au sein du Groupe :
Société étrangère :

Président du Conseil d'administration :

- Frey Invest SLU (Espagne)

En dehors du Groupe :

Président :

- SAS Fideltasun

Président du Conseil de surveillance :

- SCA Firmament Participations

Gérant :

- SCI Kefren
- SCI Keops 02
- SC NP Le Nid
- SCI Le Nid d'Aigle
- SC Groupement Forestier des Roches

MANDATS EN DEHORS DU GROUPE ÉCHUS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

Président :

- SASU Firmament Gestion
- SAS Valdev (représentant légal Firmament Gestion)

Gérant :

- SCCV l'Orgeval 02 (représentant légal Firmament Gestion)
- SARL Ven-Sud
- SCI Keops
- SCCV Baydev (représentant légal Kefren)

M^{ME} AUDE FREY

REPRÉSENTANTE DE LA SOCIÉTÉ FIRMAMENT PARTICIPATIONS

COMPÉTENCES DE L'ADMINISTRATEUR :



ÉTAT CIVIL :

Nationalité française, née en 1975 à Reims

M^{me} Aude FREY est docteur en pharmacie.

Elle est l'épouse de M. Antoine FREY, Président du Conseil d'administration et Directeur Général.

MANDATS ET FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉS AU 31/12/2023 OU À LA DATE DE DÉMISSION LE CAS ÉCHÉANT

Gérante :

- SELARL Pharmacie Saint Maurice

Membre du Conseil de surveillance :

- SCA Firmament Participations

MANDATS EN DEHORS DU GROUPE ÉCHUS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

Néant

SOCIÉTÉ FIRMAMENT PARTICIPATIONS

ADMINISTRATEUR DONT LA REPRÉSENTANTE EST M^{ME} AUDE FREY

RENSEIGNEMENTS :

Société en commandite par actions immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de REIMS sous le numéro 801 282 476 Siège social : 14 rue Cliquot Blervache – 51100 Reims

PREMIÈRE NOMINATION :

Cooptation par décision du Conseil le 10 mai 2017, ratifiée par l'Assemblée générale du 23 juin 2017

DATE D'ÉCHÉANCE DU MANDAT :

Assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025

Société en commandite par actions immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de REIMS sous le numéro 801 282 476.

MANDATS ET FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉS AU 31/12/2023 OU À LA DATE DE DÉMISSION LE CAS ÉCHÉANT

Néant

MANDATS EN DEHORS DU GROUPE ÉCHUS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

Néant

M^{ME} INES FREY

ADMINISTRATEUR

COMPÉTENCES DE L'ADMINISTRATEUR :



ÉTAT CIVIL :

Nationalité française, née en 2002 à Reims

DATE DE PREMIÈRE NOMINATION :

Cooptation par décision du Conseil le 23 septembre 2020, ratifiée par l'Assemblée générale du 11 mai 2021

DATE D'ÉCHÉANCE DU MANDAT :

Assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025

M^{me} Inès FREY est étudiante à King's College à Londres dans le cursus « international management ».

Elle est la fille de M. Antoine FREY, Président du Conseil d'administration et Directeur Général de FREY, et de M^{me} Aude FREY, représentante de la société Firmament Participations.

MANDATS ET FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉS AU 31/12/2023 OU À LA DATE DE DÉMISSION LE CAS ÉCHÉANT

Membre du Conseil de surveillance :

- SCA Firmament Participations

MANDATS EN DEHORS DU GROUPE ÉCHUS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

Néant

M. JEAN-PIERRE CEDELLE

ADMINISTRATEUR

COMPÉTENCES DE L'ADMINISTRATEUR :



ÉTAT CIVIL :

Nationalité française, né en 1953 à Soissons

DATE DE PREMIÈRE NOMINATION :

24 juin 2013

DATE D'ÉCHÉANCE DU MANDAT :

Assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Études supérieures/Diplômes : École du Bâtiment et des Travaux Publics (EBTP)

Expériences professionnelles : Ingénieur méthode sur plusieurs chantiers à l'étranger (Arabie Saoudite, Irak, Nigeria) Directeur Technique Immobilière FREY – Président Immobilière FREY

MANDATS ET FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉS AU 31/12/2023 OU À LA DATE DE DÉMISSION LE CAS ÉCHÉANT

Président :

- SASU F. EVENTS
- SASU JPC CONSULTING
- SASU Firmament Gestion

MANDATS EN DEHORS DU GROUPE ÉCHUS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

Membre du Conseil d'administration :

- Stade de Reims
- Avion Bayonnais

M. JEAN-NOËL DRON

ADMINISTRATEUR

COMPÉTENCES DE L'ADMINISTRATEUR :



ÉTAT CIVIL :

Nationalité française, né en 1972 à Laxou

DATE DE PREMIÈRE NOMINATION :

24 juin 2013

DATE D'ÉCHÉANCE DU MANDAT :

Assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025

Diplômes : Licence de Droit.

Fondateur et Gérant de Sociétés.

Parallèlement à ses études, Jean-Noël DRON s'est lancé dans la presse écrite gratuite en association avec Antoine FREY, avant de se tourner vers le secteur de la restauration. Il a depuis développé ses activités dans ce secteur en acquérant plusieurs brasseries en Alsace. Il est à la tête du plus important groupe de restauration autonome en Alsace.

MANDATS ET FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉS AU 31/12/2023 OU À LA DATE DE DÉMISSION LE CAS ÉCHÉANT

Président du Directoire :

- SAS SORERES

Président :

- SAS SESM
- SA BROGLIE
- SAS Trasco HP
- SAS Société d'exploitation de débit de vins au Clou
- SAS EXCELSIOR
- SAS FLO REIMS
- SAS GRANDES BRASSERIES DE L'EST
- SAS SOREREP
- SAS FLO – PARIS
- SAS JULIEN
- SAS ANCIENNE DOUANE STRASBOURG
- SAS RESTAURANT & CAVEAU DE LA CATHEDRALE
- SAS TRASCO SAR
- SAS TRASCO BELLE EPOQUE
- SAS TRASCO AMBASSY
- SAS TRASCO LYES
- SAS WERNER BURCKER
- SAS TRASCO CK

Gérant :

- SARL Trasco
- SARL TRASCO-Société Messine de Restauration
- SARL JNC INVEST
- SCI DRON
- SCI DRON 01
- SCI Kammerzell
- SCI Kleber 1
- SCI Kleber 2

Membre du Conseil de surveillance :

- SCA Firmament Participations

MANDATS EN DEHORS DU GROUPE ÉCHUS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

Président du Directoire :

- SAS ALSACE À TABLE

Président :

- SAS CHEZ ANDRÉ
- SAS Café MAX

M^{ME} MURIEL FAURE

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

COMPÉTENCES DE L'ADMINISTRATEUR :



ÉTAT CIVIL :

Nationalité française, née en 1959 au Raincy

DATE DE PREMIÈRE NOMINATION :

Cooptation par décision du Conseil le 18 avril 2019, ratifiée par l'Assemblée générale du 21 mai 2019

DATE D'ÉCHÉANCE DU MANDAT :

Assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Mme Muriel Faure, diplômée de l'ESSEC et de la Société Française des Analystes Financiers, a fait tout sa carrière dans l'industrie de la gestion d'actifs. Elle a notamment créé et développé pendant plus de 20 ans une société de gestion de portefeuille, Fourpoints IM. Depuis 2017, au travers de sa société LUMHIO, elle est Senior Advisor de la société de gestion indépendante, Financière Tiepolo.

En parallèle, elle est impliquée auprès de la profession au sein de l'Association Française de la Gestion financière en présidant la commission Innovations technologiques. Elle est membre du Collège de l'Autorité des marchés financiers.

MANDATS ET FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉS AU 31/12/2023 OU À LA DATE DE DÉMISSION LE CAS ÉCHÉANT

Présidente :

- Lumhio

Administrateur :

- Groupama Asset Management
- Iznes
- Autorité des Marchés Financiers, Autorité administrative indépendante. Membre du collège, nommée par le Ministre de l'Économie et des Finances

MANDATS EN DEHORS DU GROUPE ÉCHUS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

Néant

M. FRANÇOIS LEMARCHAND

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

COMPÉTENCES DE L'ADMINISTRATEUR :



ÉTAT CIVIL :

Nationalité française, né en 1948 à Rouen

DATE DE PREMIÈRE NOMINATION :

Cooptation par décision du Conseil le 10 juillet 2019, ratifiée par l'Assemblée générale du 20 mai 2020

DATE D'ÉCHÉANCE DU MANDAT :

Assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025

M. François LEMARCHAND est diplômé de l'École supérieure de commerce de Paris et est titulaire d'un MBA de Harvard Business School.

En 1976, il crée et préside encore à ce jour, la holding familiale Mercator SA. Il a également commencé sa carrière entrepreneuriale dans les années 1970 par la création de Pier Import France et a assuré sa Présidence jusqu'en 1988 puis, à partir de 1990, a fondé Nature et Découvertes avec pour engagement d'agir pour la biodiversité et éveiller chaque citoyen à une conscience écologique. Il a assuré la Présidence de Nature et Découvertes jusqu'en 2011.

Fort dans son implication dans le Développement Durable et la protection de l'environnement, M. François LEMARCHAND a créé en parallèle la fondation « François Lemarchand » et s'engage dans d'autres fondations ayant pour objet l'écologie et le mécénat.

MANDATS ET FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉS AU 31/12/2023 OU À LA DATE DE DÉMISSION LE CAS ÉCHÉANT

Président du Conseil d'administration :

- Mercator SA
- Importation et Distribution de Produit Exotiques SA

Administrateur :

- Société anonyme Immobilière de Villemiland-Wissous

MANDATS EN DEHORS DU GROUPE ÉCHUS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

Néant

/ SOCIÉTÉ SOGECAP

ADMINISTRATEUR DONT LE REPRÉSENTANT PERMANENT EST M. YANN BRIAND

RENSEIGNEMENTS :

société anonyme d'assurance sur la vie et de capitalisation immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 086 380 730

Siège social:

Tour D2 – 17 bis place des reflets
– 92919 Paris-La Défense 2

PREMIÈRE NOMINATION :

Cooptation par décision du Conseil le 10 mai 2017, ratifiée par l'Assemblée générale du 23 juin 2017

DATE D'ÉCHÉANCE DU MANDAT :

Assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025

Société anonyme d'assurance sur la vie et de capitalisation immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 086 380 730.

MANDATS ET FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉS AU 31/12/2023 OU À LA DATE DE DÉMISSION LE CAS ÉCHÉANT**Sociétés françaises****Administrateur :**

- SA Selectirente
- SA Carmila
- SA FREY
- SAS Oteli France
- SA Covivio Hôtels
- OPCI Raise Immobilier Impact
- OPCI Raise Immobilier
- SA Praemia Healthcare
- OPPCI PWH
- OPPCI POWERHOUSE HABITAT
- OPPCI Icade Healthcare Europe
- SA Fonds Stratégique de Participations

Président :

- SAS SGI Holding SIS
- SAS Orientex Holdings

Gérant :

- Sogevimmo
- Pierre Patrimoine
- Sogepierre
- SGI Immo 1
- SGI Healthcare
- SGI Immo 3
- SGA 48-56 Desmoulins
- SGA Immo 5
- SGI Kosmo
- SGI 1-5 Astorg
- SGI 10-16 Ville l'Évêque
- SGI Caen
- SGI Vilette
- SGI Visitation
- Société Civile Immobilière 89 Grande Armée
- 83-85 Grande Armée
- Massy 30 avenue Carnot
- SGA Infrastructures

Sociétés étrangères**Administrateur :**

- SA BG1 (Luxembourg)
- SA Sogelife (Luxembourg)
- SA La Marocaine Vie (Maroc)

MANDATS EN DEHORS DU GROUPE ÉCHUS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES**Société étrangère****Administrateur :**

- UIB Assurances

Société française**Administrateur :**

- Carmila SAS
- SA Oradéa Vie

Gérant :

- Château Mazeyres Pomerol



M. YANN BRIAND

REPRÉSENTANT DE LA SOCIÉTÉ SOGECAP

COMPÉTENCES DE L'ADMINISTRATEUR :



ÉTAT CIVIL :

Nationalité française, né en 1974 à Carhaix Plouguer

Directeur Immobilier – Sogecap

MANDATS ET FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉS AU 31/12/2023 OU À LA DATE DE DÉMISSION LE CAS ÉCHÉANT

Sociétés françaises

Administrateur (en tant que représentant permanent de Sogécap) :

- SA FREY
- SA CARMILA
- SA COVIVIO HÔTELS
- SA Praemia Healthcare
- OPPCI Icade Healthcare Europe
- SAS PREIM Healthcare
- OPPCI PWH
- OPPCI POWERHOUSE HABITAT
- SAS OTELI France
- OPC I Raise Immobilier Impact
- OPC I Raise Immobilier
- KOMBON

Autre mandat (en nom propre) : Directeur Général

- SAS Sogecap REAL ESTATE

Sociétés étrangères

Administrateur (en tant que représentant permanent de Sogécap) :

- BG1 SA (Luxembourg)

MANDATS EN DEHORS DU GROUPE ÉCHUS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

- Représentant de SOGECAP, administrateur de CARMILA SAS
- Gérant de la SCI SGA RESIPARIS

SOCIÉTÉ CARDIF ASSURANCE VIE

ADMINISTRATEUR DONT LE REPRÉSENTANT PERMANENT EST M^{ME} NATHALIE ROBIN

RENSEIGNEMENTS :

société anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 732 028 154

Siège social 1 Boulevard Haussmann – 75009 Paris

PREMIÈRE NOMINATION :

Cooptation par décision du Conseil le 10 mai 2017, ratifiée par l'Assemblée générale du 23 juin 2017

DATE D'ÉCHÉANCE DU MANDAT :

Assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025

Société anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 732 028 154.

MANDATS ET FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉS AU 31/12/2023 OU À LA DATE DE DÉMISSION LE CAS ÉCHÉANT

Sociétés françaises

Administrateur :

- SA PRAEMIA HEALTHCARE (anciennement ICADE Santé)
- SA Assu-Vie Société Française d'Assurances sur la Vie
- SPPICAV SA Health Property Fund 1
- SPPICAV SAS IHE HEALTHCARE EUROPE (anciennement ICADE HEALTHCARE EUROPE)

Gérant :

- SCI 68/70 rue de Lagny-Montreuil
- SCI BNP Paribas Pierre 1
- SCI BNP Paribas Pierre 2
- SCI Bobigny Jean Rostand
- SC Cardimmo
- SCI Citylight Boulogne
- SC Corosa
- SCI Défense Étoile
- SCI Défense Vendôme
- SCI Étoile du Nord
- SCI Fontenay Plaisance
- SCI Le Mans Gare
- SCI Nanterre Guillaiaies
- SCI Nantes Carnot
- SCI Odyssee
- SCI Pantin Les Moulins
- SCI Paris Batignolles
- SCI Cardif Logements
- SCI Paris Cours de Vincennes
- SCI Saint-Denis Jade
- SCI Rue Moussorgski
- SCI Rueil Ariane
- SCI Reuil-Caudron
- SNC Les Résidences
- SCI Saint-Denis Landy
- SCI Saint-Denis Mitterrand
- SCI Valeur Pierre Épargne
- SCI Villeurbanne Stalingrad
- SCI Paris Turenne
- SCI Bouleragny
- SCI Vendôme Athènes
- SCI Paris Grande Armée
- Société Civile pour l'Étude et l'Aménagement du Centre d'Affaires Régional de Rungis (SECAR)
- SCI Bordeaux Armagnac
- SAS FDI Poncelet

Président :

- SAS FDI Poncelet

Société étrangère

Administrateur :

- Société par actions Cardif El Djazair

MANDATS EN DEHORS DU GROUPE ÉCHUS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

Sociétés françaises

Gérant :

- SPPICAV SA Shopping Property Fund 1

/ M^{ME} NATHALIE ROBIN

REPRÉSENTANT DE LA SOCIÉTÉ CARDIF ASSURANCE VIE

COMPÉTENCES DE L'ADMINISTRATEUR :



1

ÉTAT CIVIL :

Nationalité française,
née en 1962 à Paris

Directeur Immobilier - Cardif Assurance Vie

**MANDATS ET FONCTIONS PRINCIPALES
EXERCÉS AU 31/12/2023 OU À LA DATE DE
DÉMISSION LE CAS ÉCHÉANT**
Sociétés françaises

Administrateur :

- SPPICAV SAS AEW immocommercial
- SA Carmila
- SPPICAV SA BNP PARIBAS Diversipierre
- SAS Powerhouse Habitat

Membre du Conseil de surveillance :

- SCA Covivio Hôtels (anciennement Foncière des Murs)
- SE Covivio Immobilier (anciennement Immeo)
- SA BNP PARIBAS REIM France
- SCPI Opera Rendement
- SA Dauchez
- SAS CFH
- SCPI Placement Ciloger 3
- SCI FLI
- SCI Clariane & Partenaires Immobilier 1 (anciennement SCI Korian & Partenaires Immobilier 1)
- SAS Clariane & Partenaires Immobilier 2 (anciennement SAS Korian & Partenaires Immobilier 2)

Membre du Comité de surveillance :

- SCI Hémisphère Holding
- SAS Preim Healthcare
- SPPPICAV SAS PWH
- SICAV CERTIVIA 2

**MANDATS EN DEHORS DU GROUPE ÉCHUS
AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES**
Société française

- SCPI France Investipierre
- SPPICAV SAS Plein Air Property Fund
- SPPPICAV SAS IHE HEALTHCARE EUROPE (anciennement ICADE HEALTHCARE EUROPE)

/ SOCIÉTÉ PREDICA

ADMINISTRATEUR DONT LE REPRÉSENTANT PERMANENT EST M^{ME} MAGALI CHESSE

RENSEIGNEMENTS :

société anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 334 028 123

Siège social:

50-56, rue de la Procession -
75015 PARIS

PREMIÈRE NOMINATION :

24 juin 2013

DATE D'ÉCHÉANCE DU MANDAT :

Assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Société anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 334 028 123.

MANDATS ET FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉS AU 31/12/2023 OU À LA DATE DE DÉMISSION LE CAS ÉCHÉANT

Sociétés françaises

Membre du Conseil de surveillance (dans Groupe CAA) :

- CA GRANDS CRUS
- PREIM HAELTHCARE
- SOPRESA

Administrateur (dans Groupe CAA) :

- PREISEO OBSÈQUES
- LESICA
- PREDICA BUREAUX

Membre du Conseil de surveillance (hors Groupe CAA) :

- EFFI-INVEST II
- EFFI Invest III
- COVIVIO HÔTELS (ex Foncière des Murs société cotée)
- INTERFIMMO
- ALTAREA (société cotée)
- OFELIA
- PATRIMOINE ET COMMERCE (société cotée)
- WILLOW
- UNUPIERRE ASSURANCES

Administrateur (hors Groupe CAA) :

- KORIAN (société cotée)
- Fonds Nouvel Investissement 1
- Fonds Nouvel Investissement 2
- Fonds Stratégique de Participations
- FONDS IMMOBILIER ADRIAN LUXEMBOURG
- COVIVIO (ex Foncière des Régions société cotée)
- AÉROPORT DE PARIS (société cotée)
- ARGAN (société cotée)
- ARGAN
- CAA Commerces 2
- GECINA (société cotée)
- OPC Messidor
- OPC LOGISTIS
- CARMILA (société cotée)
- SEMMARIS
- AEW IMMOCOMMERCIAL
- FRANCAISE DES JEUX (société cotée)
- CLARIANE (société cotée)
- DEFENSE CB 3

Censeur (hors Groupe CAA) :

- SIPAREX Associés

Président (hors Groupe CAA) :

- PREDI RUNGIS

Sociétés étrangères

Co-gérant (dans Groupe CAA) :

- PREDICARE

MANDATS EN DEHORS DU GROUPE ÉCHUS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

Sociétés françaises

Membre du Conseil de surveillance :

- EFFI-INVEST I
- IMMEO WOHNEN GBMH

Administrateur :

- SANEF (société cotée)
- LOUVRESSES DEVELOPMENT I
- URBIS PARK
- CA LIFE GREECE
- RAMSAY GENERALE DE SANTÉ (société cotée)
- La Médicale de France
- CAAM Mone Cash
- RIVER OUEST
- TIVANA FRANCE HOLDING

Président :

- CITADEL
- CITADEL HOLDING

M^{ME} MAGALI CHESSE

REPRÉSENTANTE DE LA SOCIÉTÉ PREDICA

COMPÉTENCES DE L'ADMINISTRATEUR :



ÉTAT CIVIL :

Nationalité française, née en 1974 à Strasbourg

Responsable des Stratégies d'investissements Actions – Crédit Agricole Assurances.

MANDATS ET FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉS AU 31/12/2023 OU À LA DATE DE DÉMISSION LE CAS ÉCHÉANT

Sociétés françaises

Représentant permanent de PREDICA - Administrateur - Comité d'Audit - Comité des Nominations et des Rémunérations :

- FREY SA (société cotée)

Représentant permanent de PREDICA - Censeur :

- SIPAREX Associés SAS

Représentant permanent de PREDICA - Administrateur :

- SEMMARIS SA

Administrateur en nom propre - Présidente du Comité d'Audit

- CASSINI SAS

Administrateur en nom propre - Membre du Conseil de Surveillance :

- INDIGO GROUP SA
- INFRA FOCH TOPCO SAS
- ARCAPARK SAS

Représentant permanent de CAA - Administrateur - Présidente du Comité d'Audit - Comité des Risques :

- RAMSAY SANTE SA (société cotée)

Société étrangère

Administrateur en nom propre :

- 2i AEROPORTI SPA (Cavour Aero- Italie)
- EDISON RENEWABLES SRL (Vaugirard Italia - Italie)
- MOVHERA SA (Portugal)

MANDATS EN DEHORS DU GROUPE ÉCHUS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

Sociétés françaises

Représentant permanent de PREDICA au Conseil de Surveillance :

- EFFI-INVEST II SCA

Administrateur en nom propre - Membre du Conseil de Surveillance :

- ELIS SA (société cotée)

Administrateur en nom propre :

- Impulse - Daphne 3 SARL (Luxembourg)
- Tunnels de Barcelona i Cadi SA (Espagne)

Adresse professionnelle des administrateurs : 1 rue René Cassin - 51 430 Bezannes.

Composition du Conseil d'administration et des comités du Conseil :

Nom, prénom, titre	Membres du Conseil indépendants	Année première nomination	Echéance du mandat	Comité d'Audit	Comité d'Investissement	Comité des Nominations et Rémunérations
Dirigeant Mandataire Social						
M. Antoine FREY		2013	2026		✓	
Administrateurs						
M. Jean Pierre CEDELLE		2013	2026	✓	✓	
FIRMAMENT PARTICIPATIONS (représentée par MME Aude FREY)		2017	2026			
Mme Inès FREY		2020	2026			
M. Jean Noël DRON		2013	2026			✓
Mme Muriel FAURE	✓	2019	2026	✓		✓
M. François LEMARCHAND	✓	2019	2026	✓		
PREDICA (représentée par Mme Magali CHESSE)		2013	2026	✓		✓
SOGECAP (représentée par M. Yann BRIAND)		2017	2026		✓	✓
CARDIF ASSURANCE VIE (représentée par Mme Nathalie ROBIN)		2017	2026	✓	✓	
Censeurs						
M. Jean Christophe LITTAYE		2017	2026			
M. David FERREIRA		2019	2026		✓	
M. Grégory FRAPET		2019	2026			
SPRL Marc VAN BEGIN (représentée par M. Mar VAN BEGIN)		2019	2026		✓	✓

1.6.2.1.2. Administrateurs indépendants

Au regard des différents critères retenus pour caractériser l'indépendance des membres du Conseil d'administration, à savoir :

- ne pas avoir été, au cours des cinq dernières années, et ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la Société ou d'une société de son Groupe ;
- ne pas avoir été, au cours des deux dernières années, et ne pas être en relation d'affaires significative avec la Société ou son Groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier, etc.) ;
- ne pas être actionnaire de référence de la Société ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif ;
- ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ne pas avoir été, au cours des six dernières années, commissaire aux comptes de l'entreprise.

Mme Muriel FAURE et M. François LEMARCHAND respectent les critères d'indépendance pour être qualifiés d'administrateur indépendant au cours de l'exercice 2023.

Déclarations concernant les membres du Conseil d'administration

Aucun des administrateurs de la Société :

- n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude, d'une incrimination ou d'une sanction publique officielle prononcée contre lui par les autorités statutaires ou réglementaires ;
- n'a été impliqué dans une faillite, mise sous séquestre ou liquidation en tant que dirigeant ou mandataire social ;
- n'a été empêché d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou de participer à la gestion d'un émetteur.

Principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil

La loi n° 2011-103 du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration a imposé aux sociétés cotées de respecter un quota minimum de 40 % de membres de chaque sexe.

Au cours de l'exercice 2023, la Société respecte cette obligation de parité. À ce titre, il est précisé qu'à la date des présentes, le Conseil est composé de cinq (5) hommes et cinq (5) femmes dont les mandats de chacune et de chacun sont détaillés au paragraphe 1.6.2.1.1 « Composition du Conseil d'administration et mandats exercés par les administrateurs ».

Politique de diversité et d'équité au sein de l'entreprise

FREY a pour ambition la représentation équilibrée des hommes et femmes à chaque niveau de son organisation. Le Conseil d'administration s'assure de la mise en place d'une politique de diversité et d'équité au sein du Groupe. Ainsi, sur proposition de la Direction Générale, conformément aux recommandations du Code Middlednext, il s'assure, annuellement, que la Direction Générale fixe des objectifs ambitieux de mixité et est tenu informé des moyens mis en œuvre et des résultats obtenus.

La Société s'est engagée à promouvoir une plus grande diversité au sein de ses effectifs et à faire preuve d'inclusion dans les pratiques quotidiennes en matière de ressources humaines afin de tirer parti de l'ensemble des talents, plus particulièrement en termes de proportion femmes-hommes, d'âge et de handicap.

Le Groupe FREY collabore régulièrement avec des cabinets de recrutement et agences de travail temporaire, soucieux du respect de la diversité et de l'égalité de traitement.

Il se conforme aux conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail en matière d'emploi et ayant notamment pour objectif l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession.

La représentativité des femmes dans l'entreprise reste relativement stable au cours de l'exercice 2023, s'établissant à 56% contre 57% en 2022.

1.6.2.2. Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration

1.6.2.2.1. Missions du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de FREY et veille à leur mise en œuvre.

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de FREY et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

1.6.2.2.2. Information du Conseil d'administration

Les travaux du Conseil d'administration sont préparés sur la base des éléments communiqués par le Président Directeur Général qui adresse à chacun des membres du Conseil les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Les membres du Conseil peuvent, à cette occasion, demander que leur soient communiqués toutes informations ou documents complémentaires préalablement ou lors des réunions du Conseil au cours desquelles le Président Directeur Général est en outre invité à commenter ces documents ou informations.

En outre, le Conseil d'administration est informé de manière permanente et par tous moyens, par le Président Directeur Général ou les équipes de direction du Groupe, de tout événement et/ou opération significatif relatif à FREY ou l'une quelconque de ses filiales.

1.6.2.2.3. Direction Générale de FREY

Le Président du Conseil d'administration assure également la Direction Générale de FREY.

Aucune stipulation statutaire et/ou extrastatutaire ne vient limiter ou encadrer les compétences et pouvoirs que le Président Directeur Général tient de la loi et des règlements en vigueur, à l'exception des stipulations du règlement intérieur modifié par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 24 février 2022, lesdites limitations étant exposées aux paragraphes ci-après dédiés au règlement intérieur et aux comités créés au sein du Conseil d'administration.

Au 31 décembre 2023, le Président Directeur Général est assisté d'un Directeur Général Délégué :

- M. Sébastien EYMARD, Directeur Général Délégué à la Finance et à l'International

D'une manière générale, le Directeur Général Délégué a pour mission d'assister le Président Directeur Général, auquel il est subordonné, dans la gestion courante et administrative de FREY.

Afin d'attirer les meilleurs candidats aux postes de Direction Générale et de retenir des talents qui ont également des fonctions opérationnelles au sein du Groupe, le Conseil d'administration a autorisé le cumul d'un contrat de travail et d'un mandat de dirigeant par son ou ses Directeur(s) Généraux(l) Délégué(s).

Le mandat de M. Sébastien EYMARD a été renouvelé lors de la réunion du conseil d'administration du 9 mai 2023. La durée de son mandat prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Présentation de la liste des mandats du Directeur Général Délégué durant l'exercice 2023 ou jusqu'à la date de fin de leur mandat :

M. SEBASTIEN EYMARD
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ À LA FINANCE ET À L'INTERNATIONAL

ÉTAT CIVIL :
Nationalité française, né en 1978 à Nîmes

DATE DE PREMIÈRE NOMINATION :
21 septembre 2017

DATE D'ÉCHÉANCE DU MANDAT :
3 ans, venant à expiration à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025

Sébastien Eymard a rejoint la société FREY en 2016 en qualité de Directeur de la Stratégie et de la Croissance pour devenir Directeur Général Délégué Finance et Stratégie en septembre 2017. Il a débuté sa carrière chez Arthur ANDERSEN en tant qu'analyste pour ensuite occuper différentes fonctions au Crédit agricole CIB au sein du pôle Investment Banking. Sébastien EYMARD est diplômé de l'école Centrale et CFA Charterholder.

MANDATS ET FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉS AU 31/12/2023

- Au sein du Groupe :**
- Sociétés étrangères
- Président du Conseil d'administration :
- Parc Vallès Inversiones Inmobiliarias SLU
 - Sociedad Gestora Santa Margarida SLU
 - Eurofund Parc Lleida SL
 - Domestreet Invest, SL
- Administrateur :
- Frey Invest
- Président du Conseil de surveillance :
- Freyprop SA
- Président :
- Frey mediterraneo
 - Finestrelles shopping centre

MANDATS ÉCHUS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

- Au sein du Groupe :**
- Sociétés étrangères
- Président du Conseil d'administration :
- FREY Durango SL
 - Parla Natura SL

Adresse professionnelle de la Direction Générale : 1 rue René Cassin - 51 430 Bezannes.

Le Directeur Général Délégué :

- n'a pas fait l'objet d'une condamnation pour fraude, d'une incrimination ou d'une sanction publique officielle prononcée contre lui par les autorités statutaires ou réglementaires ;
- n'a pas été impliqué dans une faillite, mise sous séquestre ou liquidation en tant que dirigeant ou mandataire social ;
- n'a pas été empêché d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou de participer à la gestion d'un émetteur.

1.6.2.2.4. Fonctionnement du Conseil d'administration

Conditions d'organisation des travaux du Conseil d'administration

Le Président Directeur Général organise les travaux du Conseil d'administration qu'il réunit, dans les conditions légales et réglementaires, toutes les fois que nécessaire et, en particulier, lorsque la marche des affaires de FREY et du Groupe le justifie.

Le Conseil d'administration est un organe collégial : ses délibérations engagent l'ensemble de ses membres.

Règlement intérieur

Lors de la réunion du 15 décembre 2020, le Conseil d'administration a adopté à l'unanimité les modifications du règlement intérieur du Conseil d'administration (le « règlement intérieur »), aux termes duquel certaines décisions doivent être soumises à l'approbation préalable dudit Conseil, à savoir :

- approbation des axes de développement stratégique, du plan d'affaires, du budget annuel de FREY et de leurs mises en œuvre, ainsi que leurs avenants significatifs ultérieurs ;
- investissements et engagements fermes pris par FREY, directement ou par l'intermédiaire d'une filiale, dès lors (i) qu'ils n'ont pas fait l'objet d'une approbation par le Conseil d'administration au titre du point 1 ci-dessus et (ii) que le montant hors taxes par actif ou par projet de développement est supérieur à 30 000 000 €, quelle que soit l'issue du projet ;
- cession d'actifs (hors opérations de promotion) ou de participations, si (i) la cession n'a pas été approuvée par le Conseil d'administration au titre du point 1 ci-dessus et (ii) que la valeur des actifs concernés ou sous-jacents excède 30 000 000 € ;
- endettement (y compris par émission d'obligations) ou prise en charge de passifs dès lors (i) qu'il n'a pas fait l'objet d'une approbation par le Conseil d'administration au titre des points 1, 2 et 3 ci-dessus et (ii) que son montant excède 20 000 000 € ;
- fixation de la rémunération du Président Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués ;
- autorisation annuelle à donner au Président Directeur Général pour consentir des cautions, avals et garanties des engagements des filiales de FREY, y compris pour les opérations visées aux points 2, 3 et 4 ci-dessus, et pour une enveloppe que ce dernier proposera ;
- nomination et révocation du Président Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués.

Comité d'investissement

Le Comité d'investissement est composé de six (6) membres choisis parmi les membres du Conseil pour la durée de leur mandat. Ils sont désignés par le Conseil statuant à la majorité absolue (règlement intérieur – Titre 2).

Le Comité d'investissement est composé de :

- M. Antoine FREY ;
- M. Jean-Pierre CEDELLE ;
- Mme Nathalie ROBIN, représentante permanente de la société Cardiff Assurance Vie ;
- M. Yann BRIAND, représentant permanent de la société Sogecap ;
- M. Marc VAN BEGIN, représentant permanent de la société SPRL MARC VAN BEGIN (censeur) ;
- M. David FERREIRA (censeur).

La présence de trois (3) des membres du Comité d'investissement au moins est nécessaire pour la validité des réunions.

Les cautions, avals et garanties devant être consentis par FREY pour le compte de tiers autres que des filiales de la Société doivent également être autorisés par le Conseil dès lors qu'ils n'ont pas été approuvés au titre des points 1, 2, 3 et 4 ci-dessus ou autorisés au titre du point 6 ci-dessus.

Il est par ailleurs prévu que les décisions visées au point 7 (cf. supra) seront valablement adoptées par le Conseil à la majorité des membres, pour autant que la moitié des membres soient présents, le Président du Conseil n'ayant pas de voix prépondérante en cas de partage et que les décisions visées au 1 à 6 (inclus) ci-dessus seront valablement adoptées à la majorité des deux tiers (2/3), des membres présents ou représentés, pour autant que la moitié des membres soient présents.

Comités mis en place au sein du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration a mis en place différents comités chargés de l'assister dans ses travaux, à savoir :

- un Comité d'investissement ;
- un Comité des nominations et des rémunérations ; et
- un Comité d'audit.

Les membres des comités sont choisis parmi les membres du Conseil (administrateur ou censeur). Ces comités ont un rôle d'étude et de préparation de certaines délibérations du Conseil et soumettent au Conseil leurs avis, propositions ou recommandations. Ces comités n'ont qu'un rôle consultatif.

Les comités peuvent dans l'exercice de leurs attributions, après en avoir informé le Président du Conseil, procéder ou faire procéder aux frais de la Société à toutes études susceptibles d'éclairer les délibérations du Conseil, et auditionner les Commissaires aux comptes. Ils rendent compte des avis obtenus.

Chaque comité rend compte (par la voix de son Président) au Conseil d'administration de ses travaux, avis, propositions ou recommandations. Une description de l'activité de ces comités est insérée chaque année dans le rapport annuel de FREY.

Le règlement Intérieur détermine les attributions et modalités de fonctionnement de chaque comité.

Le Comité d'investissement a un rôle consultatif et ne prend aucune décision. Il délibère notamment sur les engagements, investissements et cessions pris par FREY, directement ou par l'intermédiaire d'une filiale, (i) qui n'ont pas fait l'objet d'une approbation par le Conseil d'administration spécifiquement ou dans le cadre d'une enveloppe globale, et (ii) dont :

- le total des coûts de pré-développement (charges, frais, dépenses et honoraires de toute nature en ce compris les engagements financiers fermes corrélatifs à la maîtrise du foncier ou de l'actif) liés à un projet d'investissement qui seront supportés par la Société, quelle que soit l'issue du projet, excède 5 000 000 € par projet d'investissement ;
- l'investissement à réaliser sur des actifs déjà détenus par la Société, directement ou par l'intermédiaire d'une filiale, hors actifs à redéployer, excède 15 000 000 € ;
- la cession d'actifs (hors opérations de promotion) ou de participations concerne des actifs, y compris sous-jacents, dont la valeur excède 15 000 000 € par actif.

Le Comité d'investissement peut être saisi par le Président Directeur Général pour avis consultatif sur tout projet d'investissement, de cession et/ou d'endettement.



Le Comité d'investissement est informé par le Président du Conseil des différents projets d'investissement et/ou de cession étudiés par la Société et ses filiales et des engagements pris dans ce cadre dès lors (i) que leur valeur hors taxes globale serait inférieure à 15 000 000 € par projet, (ii) qu'ils n'ont pas déjà fait l'objet d'un avis du Comité d'investissement au titre du présent Article et (iii) qu'ils n'ont pas fait l'objet d'une approbation par le Conseil d'administration.

Comité des nominations et des rémunérations

Le Comité des nominations et des rémunérations est composé de cinq (5) membres choisis parmi les membres du Conseil pour la durée de leur mandat. Ils sont désignés par le Conseil statuant à la majorité absolue (règlement intérieur – Titre 3).

Le Comité des nominations et des rémunérations est composé de :

- M. Yann BRIAND, représentant permanent de la société Sogecap ;
- M. Jean-Noël DRON ;
- M. Marc VAN BEGIN, représentant permanent de la société SPRL MARC VAN BEGIN (censeur) ;
- Mme Magali CHESSE, représentante permanente de la société Predica ;
- Mme Muriel FAURE.

La présence de la moitié des membres du Comité des nominations et des rémunérations au moins est nécessaire pour la validité des réunions.

Le Comité des nominations et des rémunérations a notamment pour mission :

- d'examiner toute candidature à la nomination à un poste d'administrateur devant être soumise à l'Assemblée générale et de formuler sur ces candidatures un avis auprès du Conseil d'administration ;

Comité d'audit

Le Comité d'audit est composé de cinq (5) membres choisis parmi les membres du Conseil pour la durée de leur mandat. Ils sont désignés par le Conseil statuant à la majorité absolue (règlement intérieur – Titre 4).

Le Comité d'audit est composé de :

- Mme Muriel FAURE ;
- M. Jean-Pierre CEDELLE ;
- Mme Nathalie ROBIN, représentante permanente de la société Cardif Assurance Vie ;
- Mme Magali CHESSE, représentante permanente de la société Predica ;
- M. François LEMARCHAND.

La présence de trois (3) des membres du Comité d'audit au moins est nécessaire pour la validité des réunions.

Le Comité d'audit a notamment pour mission :

- de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance ;
- d'émettre une recommandation sur les Commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'Assemblée générale. Cette recommandation adressée au Conseil est élaborée conformément à la réglementation ; il émet également une recommandation au Conseil lorsque le renouvellement du mandat du ou des commissaires est envisagé dans les conditions définies par la réglementation ;
- de suivre la réalisation par les Commissaires aux comptes de leur mission et tenir compte des constatations et conclusions du Haut Conseil du commissariat aux comptes consécutives aux contrôles réalisés en application de la réglementation ;
- de s'assurer du respect par les Commissaires aux comptes des conditions d'indépendance selon les modalités prévues par la réglementation ;
- d'approuver la fourniture des services autres que la certification des comptes dans le respect de la réglementation applicable ;

Les avis du Comité d'investissement sont adoptés à la majorité des deux tiers (2/3) des membres présents ou représentés.

Au cours de l'exercice 2023, le Comité d'investissement s'est réuni deux fois, les 04 et 25 juillet 2023.

- d'examiner toute candidature à la nomination à un poste de censeur par le Conseil d'administration ;
- de préparer, à l'approche de l'expiration de leur mandat, des recommandations pour le renouvellement ou la succession du Président du Conseil d'administration et des Directeurs Généraux ;
- d'examiner le mode et le montant des rémunérations des dirigeants de la Société ;
- d'examiner les programmes de stock-options, d'attribution d'actions gratuites, les règlements et l'attribution de celles-ci, ainsi que tout plan ou programme d'intéressement au sein de la Société.

Les avis du Comité des nominations et des rémunérations sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés.

Les réunions du Comité des nominations et des rémunérations sont présidées par Mme Muriel FAURE, administrateur indépendant, conformément aux recommandations du Code Middlenext.

Au cours de l'exercice 2023 le Comité des nominations et des rémunérations s'est réuni deux fois, les 21 février et 26 avril 2023.

- de rendre compte régulièrement au Conseil d'administration de l'exercice de ses missions. Il rend également compte des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus. Il l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée.

Les avis du Comité d'audit sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés.

Le Comité d'audit rend compte au Conseil de ses travaux, exprime tous avis ou toute suggestion qui lui sembleraient opportuns et porte à sa connaissance les points qui nécessitent une décision du Conseil.

Les réunions du Comité d'audit sont présidées par Mme Muriel FAURE, administrateur indépendant, conformément aux recommandations du Code Middlenext.

Au cours de l'exercice 2023, le Comité d'audit s'est réuni trois fois, les 17 février, 25 juillet et 21 novembre 2023. Le Conseil d'administration a suivi l'ensemble des recommandations émises par le Comité d'audit au cours de l'exercice 2023.

Confidentialité des informations

Les administrateurs, ainsi que toute personne assistant aux réunions du Conseil d'administration, sont tenus à une stricte obligation de confidentialité et de réserve s'agissant des informations qui leur sont communiquées par FREY, qu'ils reçoivent dans le cadre des délibérations du Conseil, et des informations présentant un caractère confidentiel ou présentées comme telles par le Président du Conseil d'administration.

Les membres du Conseil d'administration sont informés des dispositions du Code monétaire et financier et celles du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers relatives, notamment, à la détention et l'utilisation d'informations privilégiées ainsi qu'aux obligations d'abstention applicables à tout détenteur d'information privilégiée.

En particulier, si un membre du Conseil d'administration a connaissance d'une information confidentielle, précise et susceptible d'avoir, au moment de sa publication, une incidence sensible sur le cours du titre de la Société, il doit s'abstenir de communiquer cette information à un tiers tant qu'elle n'a pas été rendue publique et s'interdit de réaliser toute opération sur les titres de la Société.

En application des dispositions relatives au règlement MAR n° 596/2014 du 16 avril 2014, en vigueur en matière de prévention des délits et manquements d'initié, la direction a mis en place au cours de l'exercice 2017, une charte de déontologie boursière ainsi qu'une liste actualisée mentionnant les initiés permanents de la société FREY.

Réunions du Conseil d'administration

La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés, chaque administrateur disposant d'une voix. La voix du Président n'est pas prépondérante.

Au cours de l'exercice 2023, le Conseil d'administration s'est réuni à douze reprises, à savoir les 23 février, 5 avril, 9 mai, 15 juin, 6 juillet, 27 juillet, 21 septembre, 9 octobre, 19 octobre, 7 novembre, 8 décembre et 21 décembre 2023, avec un taux de participation moyen de 85 % (en ce non compris la participation des censeurs).

Il est ici précisé que la réunion du Conseil d'administration du 5 avril 2023 portant sur la mission et l'empreinte carbone du Groupe FREY s'est tenue en formation RSE. En raison des connaissances et des expériences transversales des membres qui composent le Conseil d'administration, il a été décidé que le Conseil soit le garant de la structuration de l'action et de l'engagement RSE du groupe FREY. Le Conseil d'administration a ainsi choisi de traiter directement les sujets de la RSE sans passer par la création d'un comité pour que chaque membre du Conseil puisse s'impliquer et contribuer à l'élaboration de la stratégie RSE en complément des travaux du comité de mission. En outre, le Conseil d'administration dispose d'une vue régulière sur l'avancement de la stratégie RSE du Groupe, notamment au travers d'une réunion annuelle dédiée. En fonction des actualités, des points d'avancements ponctuels sont également réalisés en cours d'année.

Au cours de ces différentes réunions, le Conseil d'administration de FREY a, notamment, traité les principaux sujets suivants :

- Revue des conflits d'intérêts ;
- Point sur l'activité de la Société et de ses filiales au cours du second semestre 2022 ;
- Examen et arrêtés des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Proposition d'affectation du résultat
- Point sur le contrat de liquidité – Bilan annuel ;
- Conventions réglementées et engagements visés aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce ;
- Examen de l'atteinte des critères de performance et arrêté des rémunérations versées ou attribuées à l'ensemble des mandataires sociaux au cours de l'exercice clos à raison de leur mandat dans la Société et des autres informations visées à l'article L.22-10-9 du Code commerce ;
- Examen et adoption de la politique de rémunération applicable aux mandataires sociaux pour l'exercice 2023, qui sera soumise à l'assemblée générale ordinaire de la Société au titre du vote ex ante ;
- Etablissement du rapport du Conseil d'administration sur les attributions d'actions gratuites au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Examen et mise en place du plan d'attribution gratuite d'actions au profit de salariés et mandataires sociaux du Groupe FREY dans le cadre de l'autorisation consentie par l'assemblée générale extraordinaire du 11 mai 2021 au termes de sa 23ème résolution ;
- Projet de renouvellement des délégations de compétences et autorisations financières consenties au Conseil d'administration ;
- Point annuel sur la politique de la Société en matière d'égalité salariale et professionnelle ;
- Evaluation annuelle du fonctionnement et de la préparation des travaux du Conseil conformément à la recommandation n°13 du Code MiddleNext ;
- Revue annuelle des points de vigilance conformément à la recommandation n°22 du Code MiddleNext ;
- Etablissement du rapport du Conseil d'administration à l'assemblée générale mixte et du texte des résolutions à présenter aux actionnaires ;
- Présentation de la mission et point sur l'empreinte carbone du Groupe FREY ;
- Renouvellement des mandats de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général de Monsieur Antoine FREY ;

- Renouvellement du mandat de Directeur Général Délégué de Monsieur Sébastien EYMARD ;
- Renouvellement des mandats de censeurs ;
- Adoption des modifications au règlement intérieur du Conseil d'Administration ;
- Désignation des membres du Comité de mission ;
- Revue par les membres du conseil du vote des actionnaires lors de l'Assemblée générale mixte du 9 mai 2023 ;
- Mise en œuvre du nouveau programme de rachat d'actions dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 9 mai 2023 aux termes de sa 23ème résolution ;
- Présentation et arrêté du rapport semestriel d'activité de la Société et de ses filiales ;
- Arrêté des comptes consolidés semestriels au 30 juin 2023 et du rapport financier semestriel ;
- Examen et approbation du plan d'affaires à cinq ans (2024-2028) du Groupe FREY ;
- Etablissement du rapport complémentaire sur les conditions définitives de l'opération d'augmentation de capital de la Société dans le cadre de l'autorisation consentie par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 18 mai 2022 aux termes de sa 16ème résolution ;
- Renouvellement de l'autorisation donnée au Président Directeur Général pour consentir cautions, avals ou garanties au nom et pour le compte de la Société.

Participation aux réunions du Conseil par moyens de visioconférence

La participation des administrateurs au Conseil d'administration par voie de visioconférence ou de télécommunication est prise en compte pour le calcul du quorum et de la majorité, à l'exception de la participation relative aux décisions suivantes : établissement des comptes annuels et consolidés et du rapport de gestion.

FREY dispose de moyens matériels de visioconférence dont les caractéristiques techniques répondent aux exigences et contraintes légales et réglementaires applicables.

Au cours de l'exercice écoulé, le Conseil d'administration a utilisé les moyens de visioconférence susvisés lors de certaines de ses réunions.

Comptes rendus de séance

Les délibérations du Conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux retranscrits sur un registre spécial contenant des feuillets mobiles, cotés et paraphés. Ce registre est signé par les membres du Conseil d'administration participant à la séance du Conseil et qui mentionne le nom des administrateurs présents, réputés présents ou représentés au sens de l'article L. 225-37 du Code de commerce. Il mentionne le nom des administrateurs ayant participé aux délibérations par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire auprès de tous tiers et administrations sont certifiés par le Président du Conseil d'administration, le Directeur Général, le Directeur Général Délégué ou un fondé de pouvoir habilité à cet effet.

Évaluation des travaux du Conseil et des comités spécialisés

Le Président du Conseil invite, annuellement, à l'occasion de l'examen des comptes annuels et consolidés de l'exercice écoulé, les membres à s'exprimer sur le fonctionnement du Conseil et sur la préparation de ses travaux.

En outre, les membres du Conseil, lorsqu'ils l'estiment utile, s'expriment ponctuellement sur le fonctionnement du Conseil et la préparation de ses travaux.

Ces discussions sont retranscrites au procès-verbal de la séance.

Lors de la séance du 28 février 2024, les membres du Conseil, invités à s'exprimer sur ces points, n'ont pas formulé d'observation particulière ni d'éventuelles mesures d'amélioration.

Compte tenu de la taille de FREY, le mode de fonctionnement du Conseil est jugé satisfaisant et sa direction estime en conséquence qu'il n'est pas nécessaire de prévoir un système d'évaluation ad hoc de ses travaux ou des travaux des comités.

1.6.2.2.5. Procédure applicable aux conventions libres portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales

Le Conseil d'administration du 6 mars 2020 a approuvé une procédure interne s'inscrivant dans le cadre de la recommandation AMF n° 2012-05 du 2 juillet 2012 modifiée le 5 octobre 2018 et plus particulièrement sa proposition n° 4.1, ainsi que dans le cadre de la procédure de revue des conventions courantes conclues à des conditions normales introduite par la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des entreprises (dite loi « PACTE »).

Cette charte a pour objet d'apporter des précisions sur les règles appliquées au sein de la Société relatives à la revue et l'évaluation des conventions libres portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Dans le cadre de cette procédure, la Direction Financière et la Direction Juridique procèdent à un examen pour évaluer, au cas par cas, si un projet de convention relève de la procédure des conventions réglementées, s'il s'agit d'une convention conclue avec une filiale à 100 % ou si elle satisfait les critères des conventions courantes conclues à des conditions normales au vu des critères décrits dans la charte. Au terme de cet examen, la

Direction Financière et la Direction Juridique peuvent recueillir l'avis du collège des Commissaires aux comptes en cas de doute sur la qualification d'un projet de convention.

Chaque année, avant l'arrêté des comptes de l'exercice écoulé, la Direction Financière informe le Comité d'audit de la liste des conventions courantes conclues à des conditions normales et de ses éventuelles observations. Si, à l'occasion de l'examen annuel, le Comité d'audit estime qu'une convention précédemment considérée comme courante et conclue à des conditions normales ne satisfait plus les critères précités, il saisit le Conseil d'administration. Celui-ci requalifie, le cas échéant, la convention en convention réglementée, la ratifie et la soumet à la ratification de la plus prochaine Assemblée générale, sur rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions de l'article L. 225-42 du Code de commerce. Il est ici précisé que conformément aux dispositions de l'article L. 225-39, alinéa 2 du Code de commerce, les personnes directement ou indirectement intéressées à la convention ne participeront pas à son évaluation.

1.6.2.2.6. Délégations financières

Le tableau récapitulatif des délégations de compétences et autorisations financières consenties au Conseil d'administration figure en Annexe 2 du présent rapport de gestion.

1.6.2.3. Présentation de l'équipe de direction

Au 31 décembre 2023, le Conseil d'administration, le Directeur Général et le Directeur Général Délégué sont assistés du COMEX :

Monsieur François-Xavier ANGLADE, Directeur Général Adjoint Asset Management

François-Xavier a rejoint la société FREY en 2012 en qualité de Directeur Asset Management & Acquisitions pour devenir Directeur Général Adjoint Asset et Acquisitions en juillet 2022.

Il a exercé auparavant différentes fonctions dans des sociétés foncières, chez Unibail-Rodamco et Simon Ivanhoé.

François-Xavier est diplômé de l'ESCP (MS audit) et de l'EBS.

Monsieur Pascal BARBONI, Directeur Général Adjoint au Développement

Pascal a rejoint la société FREY 2016 en qualité de Directeur des Opérations pour devenir Directeur Général Adjoint au Développement en juillet 2022.

Il a exercé auparavant différentes fonctions dans des sociétés foncières, notamment chez Unibail en 2006.

Pascal BARBONI est diplômé de l'École spéciale des Travaux Publics (ESTP).

Madame Mary BLAISE, Directrice financière

Titulaire du DSCG, Mary s'est occupée de la consolidation des comptes du groupe FREY chez KPMG pendant 6 ans ; elle a rejoint l'entreprise en 2016 en qualité d'Analyste consolidation et Reporting.

Sa connaissance du groupe et son expérience l'amènent à prendre très rapidement la responsabilité du Service Reporting et consolidation. Elle occupe désormais le poste de Directrice financière.

Madame Vanessa DEBUT, Directrice Juridique immobilier

Après 8 ans en tant que Directrice juridique du Groupe Grand Frais à Lyon, Vanessa rejoint FREY en septembre 2014 en qualité de Responsable juridique.

En mars 2018, elle est nommée Directrice juridique adjointe.

Son expérience l'amène à prendre la responsabilité de la Direction juridique immobilier de FREY en mars 2020.

Madame Carine STOEFLER, Directrice ESG et Gestion des Risques

Carine a rejoint les équipes du groupe en 2009 pour occuper le poste de Directrice comptable puis Responsable du reporting et de la consolidation.

Riche de sa connaissance du groupe et de son fonctionnement, Carine est devenue en novembre 2019 Risk Manager puis Directrice ESG et Gestion des Risques en 2023.

Carine accompagne FREY et son évolution en identifiant et en renforçant la maîtrise des risques opérationnels, juridiques et financiers.

Monsieur Grégory SAMOCKI, Directeur Commercial

Grégory est diplômé de l'école de commerce NEGOCIA, spécialité « développeur d'enseigne » (2005).

Il a intégré le groupe FREY en avril 2006 en qualité de commercialisateur.

En 2013, il prend en charge la direction commerciale (nommé Directeur commercial).

Monsieur François VUILLET-PETITE, Directeur Général Adjoint

François est présent au sein de FREY depuis plus de 25 ans. Il fut Directeur Commercial puis Directeur de Programmes. Depuis juillet 2022, il est nommé Directeur Général Adjoint.

François est diplômé d'une école de commerce.

1.6.2.4. Conflits d'intérêts potentiels au niveau des administrateurs

Il n'existe aucune restriction acceptée par l'un quelconque des administrateurs concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation dans le capital social de l'émetteur, à l'exception du droit de première offre consentie par les sociétés Predica, Foncière AG Real Estate et Firmament Participations aux termes du pacte d'actionnaires conclu le 15 mai 2019 (ci-après le « pacte d'actionnaires »), (cf. paragraphe 1.5.3 « Principaux actionnaires » du présent rapport de gestion).

Il n'existe aucun conflit d'intérêts potentiel entre les devoirs, à l'égard de la Société, de l'un quelconque des administrateurs et leurs intérêts privés et/ou autres devoirs.

Il n'existe aucun arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'un quelconque des administrateurs a été sélectionné en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que membre de la Direction Générale.

Il est toutefois précisé qu'en application du pacte d'actionnaires :

- M. Antoine FREY, M. Jean-Pierre CEDELLE, Mme Inès FREY, M. Jean-Noël DRON et Firmament Participations (représentée par Mme Aude FREY) ont été désignés en tant que membres du Conseil d'administration sur proposition de Firmament Participations ;
- la société Predica (représentée par Mme Magali CHESSE) a été désignée en tant que membre du Conseil d'administration sur proposition de Predica ;
- M. David FERREIRA a été désigné en tant que censeur du Conseil d'administration sur proposition initiale de Predica ;
- la société SPRL MARC VAN BEGIN (représentée par M. Marc VAN BEGIN) a été désignée en tant que censeur du Conseil d'administration sur proposition initiale de la société FONCIÈRE AG Real Estate ;
- la société Sogecap (représentée par M. Yann Briand) a été désignée en tant que membre du Conseil d'administration sur proposition de la société Sogecap ; et
- la société Cardiff Assurance Vie (représentée par Mme Nathalie Robin) a été désignée en tant que membre du Conseil d'administration sur proposition de la société Cardiff Assurance Vie.

À la date du présent rapport de gestion, il n'existe aucun actif appartenant directement ou indirectement à l'un quelconque des administrateurs ou à des membres de leur famille, qui soit utilisé par FREY.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 du Code de commerce, la Société indique, qu'à sa connaissance, il n'existe aucune convention intervenue, directement ou par personne interposée, entre, d'une part et selon le cas, le Directeur Général, le Directeur Général Délégué, l'un des administrateurs ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % de la Société et, d'autre part, une autre société contrôlée par la première au sens de l'article L. 233-3, à l'exception des conventions listées ci-dessous et des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Conventions réglementées autorisées en 2023

Au cours de l'exercice 2023, il n'a pas été conclu de convention réglementée au sens de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Diligences prises en matière de gestion des conflits d'intérêts

Afin de prévenir la survenance de Conflit d'Intérêts (tel que défini ci-après) à l'occasion d'une réunion du Conseil ou d'un comité, il est institué un processus de prévention des Conflits d'Intérêts dans le cadre de la présentation des dossiers d'investissement soumis au Conseil et/ou au Comité d'investissement. La procédure prévue s'applique à la présentation de tout dossier d'investissement devant être réalisé par la Société, directement ou indirectement, quelle qu'en soit la forme.

Les convocations du Conseil et du Comité d'investissement indiquent l'ordre du jour de la réunion, précisent le nom et l'objet des dossiers d'investissement présentés et rappellent l'obligation de signaler tout conflit d'intérêts à l'auteur de la convocation. À réception de la

convocation, chaque membre du Conseil ou du Comité d'investissement devra, après avoir fait ses meilleurs efforts pour déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un Conflit d'Intérêts, confirmer au Président du Conseil d'administration et au Président du Comité d'investissement, qu'il n'est pas en situation de Conflit d'Intérêts en ce qui concerne chacun des dossiers d'investissement présentés. Lorsqu'un projet d'investissement est présenté au Conseil ou au Comité d'investissement, la convocation précise qu'il appartient aux membres du Conseil ou du Comité d'investissement de confirmer l'absence de Conflit d'Intérêts, qu'elle qu'en soit la cause.

Sous réserve de confirmation par chaque membre du Conseil ou du Comité d'investissement de l'absence de Conflit d'Intérêts en ce qui concerne chacun des dossiers d'investissement présentés, les membres du Conseil ou du Comité d'investissement recevront les dossiers complets de présentation des opérations concernées et seront seuls autorisés à participer aux délibérations du Conseil ou du Comité d'investissement portant sur ce point de l'ordre du jour. À défaut de confirmation par un membre du Conseil ou du Comité d'investissement concerné de l'absence de Conflit d'Intérêts, ce dernier ne sera pas rendu destinataire des dossiers de présentation des opérations en cause et ne pourra participer, lors de la séance du Conseil ou du Comité d'investissement, à l'examen et aux délibérations concernant les dossiers d'investissement sujets à Conflits d'Intérêts et devra sortir de la réunion le temps nécessaire.

En cas de survenance d'une situation de Conflit d'Intérêts au cours de l'examen d'un dossier d'investissement, le membre concerné devra, dès qu'il en a connaissance, immédiatement en avvertir le Président du Conseil et le Président du Comité d'investissement, restituer les pièces en sa possession et ne pourra plus participer aux séances du Conseil ou du Comité d'investissement consacrées à l'examen des points de l'ordre du jour concernant ce projet d'investissement.

Dans l'hypothèse où une situation de Conflit d'Intérêts viendrait à ne plus exister, le membre du Conseil ou du Comité d'investissement pourra à nouveau prendre part aux délibérations du Conseil ou du Comité d'investissement à compter de la réception par le Président du Comité d'investissement et le Président du Conseil de la notification par le membre concerné de la disparition du Conflit d'Intérêts.

Le terme *Conflit d'Intérêts* désigne :

- (i) les situations où un membre du Conseil ou du Comité d'investissement, personne morale, (x) envisagerait de Participer Indépendamment du Groupe FREY au projet d'investissement soumis au Conseil ou au Comité d'investissement (le Projet), (y) exercerait des fonctions de mandataire social ou serait membre d'un Comité d'investissement au sein d'une entité qui envisagerait de Participer Indépendamment du Groupe FREY au Projet ou (z) serait Affilié à une entité qui envisagerait de Participer Indépendamment du Groupe FREY au Projet ; ou
- (ii) les situations où un membre du Conseil ou du Comité d'investissement, personne physique, (x) envisagerait de Participer Indépendamment du Groupe FREY au Projet ou (y) exercerait des fonctions de mandataire social ou de salarié ou serait membre d'un Comité d'investissement au sein d'une entité qui envisagerait de Participer Indépendamment du Groupe FREY au Projet ou qui serait Affiliée à une entité qui envisagerait de Participer Indépendamment du Groupe FREY au Projet.

Pour les besoins du précédent paragraphe :

- le terme *Affilié* désigne, concernant une entité, une entité la contrôlant ou contrôlée par elle, ou une entité placée sous le même contrôle qu'elle, le terme contrôle étant interprété conformément aux dispositions de l'article L. 233-3 du Code de commerce ou conformément à toute disposition similaire selon la législation étrangère applicable ;
- l'expression *Participer Indépendamment du Groupe FREY* désigne la participation à la réalisation (en qualité de promoteur, constructeur, maître d'œuvre, vendeur, d'acquéreur, d'intermédiaire ou de conseil, seul ou dans le cadre de tout groupement) du Projet sans participation de la Société, de ses filiales ou de l'un quelconque de leurs Affiliés.

En tant que de besoin, il est précisé que la présente clause n'est pas applicable aux projets d'investissement qui seront réalisés directement ou indirectement par les sociétés Frey Retail Fund 1 et Frey Retail Fund 2.

1.6.2.5. Opérations réalisées sur les titres de la Société par les mandataires sociaux, les personnes assimilées et leurs proches

Au cours de l'exercice écoulé, les opérations suivantes ont été notifiées à l'AMF en application des dispositions de l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et de l'article 19 du règlement (UE) n° 596/2014 du 16 avril 2014 sur les abus de marché :

Déclarant	Nature de l'opération	Instruments financiers	Description de l'opération	Date de notification	N° de déclaration
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 34,00 €	17/03/2023	2023DD889874
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 34,00 €	20/03/2023	2023DD890100
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 34,00 € Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 34,00 €	22/03/2023	2023DD890652
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 34,00 € Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 34,00 €	24/03/2023	2023DD891220
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 34,00 € Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 33,80 €	30/03/2023	2023DD892106
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 34,00 €	31/03/2023	2023DD892261
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 34,00 € Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 34,00 €	05/04/2023	2023DD893068
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 34,00 €	05/04/2023	2023DD893197
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 34,00 € Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 34,00 €	07/04/2023	2023DD893648
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 34,00 € Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 34,00 €	13/04/2023	2023DD894209
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 34,00 €	14/04/2023	2023DD894530
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 34,00 €	17/04/2023	2023DD894683
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 34,00 € Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 34,00 €	19/04/2023	2023DD895116
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 33,00 € Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 32,60 €	21/04/2023	2023DD895632
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 32,80 € Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 33,00 €	24/04/2023	2023DD896024
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 33,00 € Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 33,00 €	27/04/2023	2023DD896906
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 33,00 € Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 33,00 €	30/04/2023	2023DD897706
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 32,80 € Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 33,00 €	05/05/2023	2023DD898649
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 33,00 € Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 33,00 €	09/05/2023	2023DD898983
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 33,20 € Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 33,40 €	12/05/2023	2023DD899860
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 33,60 €	15/05/2023	2023DD900118
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 32,20 € Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 32,40 € Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 32,40 €	17/05/2023	2023DD900625
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 32,60 € Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 32,80 €	22/05/2023	2023DD911027
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 32,80 € Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 32,80 € Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 32,80 €	24/05/2023	2023DD911512
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 40 actions à un prix unitaire de 32,80 € Acquisition de 22 actions à un prix unitaire de 33,00 €	27/05/2023	2023DD912222
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 33,00 €	05/06/2023	2023DD913308
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 32,80 €	07/06/2023	2023DD913770

Déclarant	Nature de l'opération	Instruments financiers	Description de l'opération	Date de notification	N° de déclaration
			Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 29,60 €		
			Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 29,60 €		
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 29,60 €	20/10/2023	2023DD933952
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 29,80 €	23/10/2023	2023DD934186
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 29,60 €	25/10/2023	2023DD934686
			Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 29,40 €		
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 29,60 €	30/10/2023	2023DD935434
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 29,00 €	30/10/2023	2023DD935430
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 28,80 €	30/10/2023	2023DD935430
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 28,80€	01/11/2023	2023DD935970
			Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 29,00 €		
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 29,20 €	06/11/2023	2023DD936514
			Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 29,40 €		
			Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 29,60 €		
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 29,60 €	08/11/2023	2023DD937257
			Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 29,60 €		
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 29,60€	10/11/2023	2023DD937642
			Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 29,60 €		
Carine STOEFLER (Directrice de l'engagement ESG et de la Gestion des risques)	Cession d'actions gratuites hors plateforme de négociation	Actions	Cession de 20 actions à titre gratuit	10/11/2023	2023DD937656
Carine STOEFLER (Directrice de l'engagement ESG et de la Gestion des risques)	Cession d'actions gratuites hors plateforme de négociation	Actions	Cession de 14 actions à titre gratuit	10/11/2023	2023DD937645
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 29,60 €	14/11/2023	2023DD937916
CARDIF ASSURANCE VIE SA	Souscription sur Euronext	Actions	Souscription de 508 677 actions à un prix unitaire de 25,00 €	20/12/2023	2023DD943390
SOGECAP SA	Souscription sur Euronext	Actions	Souscription de 400 000 actions à un prix unitaire de 25,00 €	21/12/2023	2023DD943588
PREDICA SA	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 798 493 actions à un prix unitaire de 25,00 €	22/12/2023	2023DD943629
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 25,80 €	22/12/2023	2023DD943588
Firmament Participations	Souscription sur Euronext	Actions	Souscription de 1 076 528 actions à un prix unitaire de 25,00 €	22/12/2023	2023DD943750
Firmament Participations	Cession hors marché (DPS)	DPS	Cession de 21 DPS à un prix unitaire de 0,01€	22/12/2023	2023DD943751
Firmament Participations	Acquisition sur Euronext	Actions	Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 25,80 €	25/12/2023	2023DD943843
			Cession 73 371 actions à titre gratuit		
Firmament Participations	Cession hors marché et hors bourse	Actions	Cession de 177 855 actions à titre gratuit	26/01/2024	2024DD947942
			Acquisition de 177 855 actions à un prix unitaire de 25,00 €		

Ces avis peuvent être consultés sur le site Internet de l'AMF : www.amf-france.org.

1.6.2.6. Participation des actionnaires aux assemblées générales

Les conditions et modalités de participation des actionnaires aux assemblées générales sont présentées aux articles 17 à 24 des statuts.

La participation des actionnaires aux assemblées générales est également régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et applicables aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

À l'issue de chaque assemblée générale le Conseil d'administration porte une attention toute particulière aux votes négatifs des actionnaires, en tenant compte du vote des actionnaires minoritaires. Le cas échéant il décide de revoir et faire évoluer ce qui a pu susciter des votes négatifs de la part des actionnaires.

Le Conseil d'administration a constaté à la suite de la dernière Assemblée générale que l'ensemble des résolutions, dont le Conseil d'administration avait recommandé l'approbation, l'ont été par quasi l'unanimité des actionnaires présents, représentés ou votant par correspondance.

1.6.3. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES

1.6.3.1. Rémunération des mandataires sociaux et dirigeants au titre des exercices 2023/2024

Les tableaux et informations figurant au présent chapitre ont été établis conformément à la Position-recommandation AMF n° 2021-02, intitulée Guide d'élaboration des documents d'enregistrement universels.

Figurent également dans le présent chapitre l'ensemble des informations devant être fournies en application de l'article L. 22-10-9, I du Code de commerce pour chaque mandataire social de la Société. Conformément aux dispositions du II de l'article L. 22-10-34 du Code de commerce,

le Conseil d'administration soumettra au vote de l'Assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 un projet de résolution portant sur lesdites informations.

Il est précisé à ce titre que l'Assemblée générale en date du 09 mai 2023 a approuvé à 100 % les informations qui lui ont été communiquées au titre de l'exercice 2022 en application de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce.

1.6.3.1.1. Tableau de l'ensemble des rémunérations et avantages

Bénéficiaires	Rémunérations (brutes) (en €)			Avantages et autres éléments de rémunération			Engagements de toutes natures pris par la Société au bénéfice de ses mandataires sociaux et correspondant à des éléments de rémunérations dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci	
	Fixe	Variable	Exceptionnelle	Rémunérations allouées au titre du mandat d'administrateur	Avantages en nature/en espèces (en €)	Attribution d'actions gratuites d'options de souscription ou d'achat d'actions		Autres titres de capital, titres de créances, titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances
Antoine FREY	440 000	440 000 ⁽⁴⁾	N/A	11 000	29 254	N/A	Néant	Néant
Jean-Pierre CEDELLE	78 334 ⁽¹⁾	6 525 ⁽⁵⁾	Néant	15 000	Néant	Néant	Néant	Néant
Jean-Noël DRON	Néant	Néant	Néant	6 000	Néant	Néant	Néant	Néant
FIMAMENT PARTICIPATIONS	Néant	Néant	Néant	9 000	Néant	Néant	Néant	Néant
Inés FREY	Néant	Néant	Néant	4 000	Néant	Néant	Néant	Néant
François LEMARCHAND	Néant	Néant	Néant	3 000	Néant	Néant	Néant	Néant
SPRL Marc VAN BEGIN ⁽²⁾	Néant	Néant	Néant	4 750	Néant	Néant	Néant	Néant
Sogecap	Néant	Néant	Néant	10 250	Néant	Néant	Néant	Néant
Cardif Assurance Vie	Néant	Néant	Néant	11 000	Néant	Néant	Néant	Néant
Predica	Néant	Néant	Néant	11 250	Néant	Néant	Néant	Néant
Jean-Christophe LITTAYE ⁽²⁾	Néant	Néant	Néant	4 500	Néant	Néant	Néant	Néant
Muriel FAURE	Néant	Néant	Néant	24 250	Néant	Néant	Néant	Néant
Grégory FRAPET ⁽²⁾	Néant	Néant	Néant	3 500	Néant	Néant	Néant	Néant
David FERREIRA ⁽²⁾	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Franck MATHE ⁽²⁾⁽⁶⁾	Néant	Néant	Néant	1 500	Néant	Néant	Néant	Néant
Sébastien EYMARD ⁽³⁾	275 000	311 200 ⁽⁴⁾	Néant	Néant	4 133	5 361 titres	Néant	Néant

(1) Rémunération au titre de son contrat de travail à durée indéterminée au sein de la société FREY, conclu le 1^{er} juillet 1986. M. CEDELLE occupe aujourd'hui le poste de Chargé de mission auprès du Président.

(2) En qualité de censeur

(3) Rémunération au titre de son contrat de travail au sein du Groupe FREY.

(4) Rémunération variable au titre de 2023.

(5) Au titre de l'intéressement

(6) Mandat non renouvelé lors du Conseil d'Administration du 09 mai 2023

Le tableau ci-dessus présente toutes les rémunérations et les avantages de toutes natures versés ou dus par la Société et les sociétés contrôlées par la Société, à chaque mandataire social ou dirigeant au cours de l'exercice écoulé, que ce soit dans le cadre du mandat social, d'un contrat de travail ou de missions ou mandats exceptionnels.

Le versement et/ou l'attribution de l'ensemble de ces rémunérations et avantages aux mandataires sociaux de la Société au titre de l'exercice 2023 ont été faits en stricte conformité avec la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 09 mai 2023 pour l'ensemble des dirigeants mandataires sociaux de la Société.

Les éléments de rémunération variable, à court et long termes, des dirigeants mandataires sociaux, dont l'attribution est conditionnée à la réalisation de critères de performance exigeants, représentent une part substantielle de leur rémunération totale. Cela permet d'aligner leurs intérêts avec ceux de la Société et d'améliorer, sur le long terme, les performances du Groupe.

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-34 du Code de commerce, compte tenu du vote de l'Assemblée générale en date du 09 mai 2023 ayant statué sur la politique de rémunération envisagée pour l'exercice 2023, il sera demandé à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023 d'approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2023 à M. Antoine FREY, au titre de son mandat de Président Directeur Général, et à M. Sébastien EYMARD, au titre de son mandat de Directeur Général Délégué, tels qu'ils sont présentés plus en détail ci-après.

Il est précisé que, exception faite des rémunérations variables de M. Antoine FREY, et M. Sébastien EYMARD ainsi que des rémunérations allouées à M. Antoine FREY au titre de son mandat de Président du Conseil d'administration, l'intégralité des rémunérations indiquées ci-dessus a été versée au cours de l'année 2023.

La Société et/ou l'une quelconque de ses filiales n'a provisionné ni constaté aucune somme aux fins de versements de pensions, retraites et autres avantages au profit des membres du Conseil d'administration.

1.6.3.1.2. Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées aux dirigeants mandataires sociaux

(En €)	Antoine FREY Président Directeur Général		Sébastien EYMARD Directeur Général Délégué à la Finance et à l'International	
	2023	2022	2023	2022
Rémunérations dues au titre de l'exercice ⁽¹⁾	922 254	1 307 584	590 333	514 782
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	293 000	266 667	N/A	N/A
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	N/A	N/A	N/A	N/A
Valorisation des actions attribuées gratuitement ^{(2) (3)}	N/A	N/A	139 386	194 290
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	N/A	N/A	N/A	N/A
TOTAL	1 215 254	1 574 251	729 719	709 072

(1) *Detail des rémunérations dues est présenté dans le tableau ci-dessous.*

(2) *Valorisation des actions gratuites attribuées proratisée au 31 décembre 2023. Le détail est présenté au paragraphe 1.5.11.2.1 ci-avant.*

(3) *Valorisation au dernier cours de l'année 2022 (34,20 €) et 2023 (26,00 €).*

1.6.3.1.3. Tableau des rémunérations et avantages dus et versés aux dirigeants mandataires sociaux

(En €)	Antoine FREY Président Directeur Général				Sébastien EYMARD Directeur Général Délégué à la Finance et à l'International			
	Exercice 2023		Exercice 2022		Exercice 2023		Exercice 2022	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération fixe	440 000	440 000	433 333	433 333	275 000	275 000	267 500	267 500
Rémunération variable annuelle	440 000 ⁽¹⁾	433 333 ⁽²⁾	433 333	400 000	311 200 ⁽¹⁾	243 346 ⁽²⁾	243 346	211 033
Rémunération variable pluriannuelle	N/A	383 334 ⁽⁸⁾	383 334	210 000 ⁽⁷⁾	N/A	N/A	N/A	N/A
Rémunération exceptionnelle	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Rémunération allouée au titre du mandat d'administrateur	13 000 ⁽³⁾	11 000 ⁽⁴⁾	11 000	11 500	N/A	N/A	N/A	N/A
Avantage en nature	29 254 ⁽⁵⁾	29 254 ⁽⁵⁾	46 584	46 584	4 133 ⁽⁶⁾	4 133 ⁽⁶⁾	3 936	3 936
TOTAL	922 254	1 296 921	1 307 584	1 101 417	590 333	522 479	514 782	482 469

(1) *Rémunération variable (y compris intéressement) à verser en 2024 au titre de l'exercice 2023 (voir § relatif à la rémunération variable ci-dessous).*

(2) *Rémunération variable (y compris intéressement) versée en 2023 au titre de l'exercice 2022 (voir § relatif à la rémunération variable ci-dessous).*

(3) *Rémunérations allouées au titre du mandat d'administrateur à verser en 2024 au titre de l'exercice 2023 (voir § relatif à la politique de répartition des Rémunérations allouées au titre d'un mandat d'administrateur ci-dessous).*

(4) *Rémunérations allouées au titre du mandat d'administrateur versées en 2023 au titre de l'exercice 2022 (voir § relatif à la politique de répartition des Rémunérations allouées au titre d'un mandat d'administrateur ci-dessous).*

(5) *Avantages en nature correspondant à un véhicule de fonction et des déplacements en avion.*

(6) *Avantages en nature correspondant à un véhicule de fonction.*

(7) *Prime régie par les conditions du plan d'attribution d'actions gratuites n° 8 acquise en 2020 et versée en 2022.*

(8) *Primes acquises en 2021 (116 667 €) et en 2022 (266 667 €), versées en 2023, régie par les conditions du plan d'attribution d'actions gratuites n 10 et 13.*

1.6.3.1.4. Rémunération variable du Président Directeur Général et du Directeur Général délégué

Rémunération variable court et long terme du Président Directeur Général

Le Conseil d'administration du 23 février 2023, sur avis du Comité des rémunérations du 21 février 2023, a décidé de modifier les modalités d'attribution de la rémunération variable « court terme » du Président Directeur Général en aménageant les objectifs pour l'exercice 2023 en modifiant les critères de performance de la Société:

- fixés annuellement pour l'ensemble des salariés du Groupe ;
- trois types (3) d'objectifs, indépendants les uns des autres ;
- permettent la détermination d'une prime variable annuelle, avec une pondération adaptée en fonction des priorités de l'entreprise pour atteindre 100 %.

En cas d'atteinte de 100 % des critères/objectifs, et sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale, le montant de la prime variable annuelle « court terme » de M. Frey s'élèvera à douze (12) mois de rémunération brute.

Au titre de l'exercice 2023, les critères de performance définis sont déclinés en deux grandes catégories, une financière et une liée à la politique RSE du Groupe (avec une pondération, adaptée en fonction des priorités de l'entreprise, pour atteindre 100 %) :

1. croissance de l'ANR EPRA NTA pa (retraité de la distribution de dividendes et de l'effet dilutif d'opérations d'émission d'équity/quasi equity) ; Critère atteint à 100% sur l'exercice.
2. croissance du Résultat Opérationnel Courant (ROC) (retraité des DAP et DAA) ; Critère atteint à 100% sur l'exercice.
3. l'obtention du quitus du Comité de mission. Critère atteint à 100% sur l'exercice.

Le Conseil d'administration de la Société lors d'une réunion en date du 28 février 2024, sur avis du Comité des nominations et rémunérations, a constaté que ces critères ont été atteints à 100 % soit une rémunération variable court terme représentant 440 000€.

Ainsi, la proportion de sa rémunération variable et de sa rémunération fixe par rapport à sa rémunération totale est respectivement de 64 % et 34 %.

Il est précisé que le versement de cette rémunération variable annuelle au titre de l'exercice 2023 est conditionné à l'approbation par l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Rémunération variable du Directeur Général Délégué

Le Conseil d'administration du 23 février 2023, sur l'avis du Comité des rémunérations du 21 février 2023, a maintenu la prime variable annuelle au profit de Monsieur, Sébastien Eymard, Directeur Général délégué, au titre de son contrat de travail.

La prime est conditionnée à l'atteinte des objectifs individuels et collectifs déterminés chaque année :

- les objectifs individuels (60 % de la prime) sont fixés et appréciés par le Président Directeur Général sur la base notamment de critères de développement d'activité, de performances économiques et de gestion de la Société ; Critère atteint à 100% sur l'exercice.
- les objectifs collectifs (40 % de la prime) sont fixés par l'équipe de direction pour l'ensemble des salariés de la Société, sont indépendants les uns des autres, et sont fixés sur la base de critères de performances économiques de la Société et RSE ; Critère atteint à 100% sur l'exercice.
- les objectifs individuels et collectifs permettent la détermination d'une prime variable annuelle. En cas d'atteinte de 100 % des objectifs individuels et collectifs, le montant de la prime variable annuelle de Monsieur Sébastien Eymard s'élèvera à onze (11) mois de rémunération fixe brute. Critère atteint à 100% sur l'exercice.

Au titre de l'exercice 2023, les critères de performance définis sont déclinés en deux grandes catégories, une financière et une liée à la politique RSE du Groupe (avec une pondération, adaptée en fonction des priorités de l'entreprise, pour atteindre 100 %) :

1. croissance de l'ANR EPRA NTA pa (retraité de la distribution de dividendes et de l'effet dilutif d'opérations d'émission d'équity/quasi equity) ; Critère atteint à 100% sur l'exercice.
2. croissance du Résultat Opérationnel Courant (ROC) (retraité des DAP et DAA) ; Critère atteint à 100% sur l'exercice.
3. l'obtention du quitus du Comité de mission. Critère atteint à 100% sur l'exercice.

Le Conseil d'administration de la Société lors d'une réunion en date du 28 février 2024, sur avis du Comité des nominations et rémunérations, a constaté que ces critères collectifs ont été atteints à 100 %, et les objectifs individuels de Monsieur Sébastien Eymard 100 %, et qui lui ait accordé 30% supplémentaire au titre d'une surperformance sur certains objectifs, établissant sa rémunération variable (y compris intéressement) représentant 311 200 €.

Ainsi, la proportion de la rémunération variable et de la rémunération fixe de M. Sébastien Eymard par rapport à sa rémunération totale est respectivement de 52 % et 47 %.

Il est précisé que le versement de cette rémunération variable annuelle au titre de l'exercice 2023 est conditionné à l'approbation par l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

1.6.3.1.5. Répartition de la rémunération annuelle fixe à allouer au Conseil d'administration (anciennement appelé jeton de présence)

Le Conseil d'administration a décidé le 23 février 2023 que la rémunération annuelle fixe à allouer aux membres du Conseil serait réalisée de la manière suivante pour les administrateurs présents physiquement ou par voie de visioconférence:

- 1 000 € brut par réunion du Conseil d'administration et par réunion du Comité d'audit ;
- 500 € brut par réunion du Comité d'investissement ;
- 250 € brut par réunion du Comité des nominations et des rémunérations ;
- plafond individuel annuel de 15 000 € ;
- une somme supplémentaire de 10 000 € brut pour les administrateurs indépendants, quelle que soit la date d'arrivée ou de départ mais sous réserve que l'administrateur justifie une présence à plus de 2/3 des Conseils et comités dont il est membre et que le montant sera proratisé sur le nombre de mois de présence, sachant que tout mois commencé sera considéré comme un mois complet.

Le Conseil d'administration a décidé lors de cette même réunion qu'il pourrait être attribué aux censeurs une rémunération prélevée sur le montant de l'enveloppe annuelle allouée par l'Assemblée générale au Conseil d'administration selon les montants et modalités suivants:

- 500 € brut par réunion du Conseil d'administration ; des Comités d'investissement et d'audit ;
- 250 € brut par réunion du Comité des nominations et des rémunérations.

Le Conseil d'administration a également décidé le 23 février 2023 que la somme supplémentaire annuelle de 10 000 € brut ne serait allouée qu'aux membres indépendants personnes physiques, à l'exclusion des membres indépendants personnes morales.

Le Conseil d'administration, lors d'une réunion du 09 mai 2023, a décidé de cesser de rémunérer les censeurs dès lors que ladite rémunération s'attacherait à rétribuer la seule participation du censeur à un conseil d'administration ou à un comité.

L'Assemblée générale du 09 mai 2023 a décidé de fixer à la somme de 200 000 € le montant global maximum des rémunérations pouvant être alloués aux membres du Conseil d'administration au titre de leurs mandats pour l'exercice 2023.

	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Rémunérations dues au titre d'un mandat d'administrateur ⁽⁴⁾ (en €)	Autres rémunérations dues (en €)	Rémunérations dues au titre d'un mandat d'administrateur ⁽⁴⁾ (en €)	Autres rémunérations dues (en €)
Administrateurs				
Antoine FREY	13 000	922 254 ⁽³⁾	11 000	1 296 584 ⁽³⁾
Jean-Pierre CEDELLE	15 000	78 334 ⁽¹⁾	15 000	115 472 ⁽¹⁾
Jean-Noël DRON	8 250	Néant	6 000	Néant
Firmament Participations	11 000	Néant	9 000	Néant
Inès FREY	10 000	Néant	4 000	Néant
François LEMARCHAND	Néant	Néant	3 000	Néant
SPRL Marc VAN BEGIN ⁽²⁾	1 250	Néant	4 750	Néant
Sogecap	11 000	Néant	10 250	Néant
Cardif Assurance Vie	15 000	Néant	11 000	Néant
Predica	11 500	Néant	11 250	Néant
Jean Christophe LITTAYE ⁽²⁾	1 500	Néant	4 500	Néant
Muriel FAURE	24 500	Néant	24 250	Néant
Grégory FRAPET ⁽²⁾	500	Néant	3 500	Néant
David FERREIRA ⁽²⁾	Néant	Néant	Néant	Néant
Franck MATHE ^{(2) (6)}	500	Néant	1 500	Néant
TOTAL	123 000 €	1 000 588	119 000 €	1 412 056

(1) Rémunération au titre d'un contrat de travail à durée indéterminée avec la société FREY conclu le 1^{er} juillet 1986. M. CEDELLE occupe aujourd'hui le poste de Chargé de missions auprès du Président.

(2) En qualité de censeur.

(3) Rémunération au titre de son mandat de Président Directeur Général.

(4) Rémunérations allouées au titre de 2023, versées en 2024.

(5) Rémunérations allouées au titre de 2022, versées en 2023.

(6) Mandat non renouvelé lors du conseil d'administration du 09 mai 2023.

1.6.3.1.6. Informations relatives à l'existence au bénéfice des mandataires sociaux dirigeants de SA FREY : d'un contrat de travail, de régimes supplémentaires de retraite, d'indemnités ou d'avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou de changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci, d'indemnités de non concurrence

Dirigeants/mandataires sociaux	Contrat de travail	Régime de retraite supplémentaire	Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions	Indemnités relatives à une clause de non-concurrence
Antoine FREY				
Président Directeur Général	NON	NON	NON	NON
Sébastien EYMARD				
Directeur Général Délégué à la Finance et à l'International	OUI	NON	NON	NON

La rémunération et avantages en nature perçus par Monsieur EYMARD dans le cadre de son activité salariée au sein du Groupe FREY est détaillée dans le tableau figurant au paragraphe précédent « Rémunération des mandataires sociaux et dirigeants ».

Il est par ailleurs précisé que M. Jean-Pierre CEDELLE, actuellement membre du Conseil d'administration, et ancien Président du Conseil de surveillance, est titulaire d'un contrat de travail à durée indéterminée au sein du Groupe FREY depuis le 1^{er} juillet 1986. Il occupe aujourd'hui le poste de Chargé de missions auprès du Président.

1.6.3.1.7. Sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par la Société ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages

Au cours des deux derniers exercices, la Société, ni aucune de ses filiales, n'a provisionné, ni constaté, aucune somme aux fins de versements de pensions, retraites et autres avantages au profit de l'un quelconque des membres du Conseil d'administration.

1.6.3.1.8. Actions gratuites

Les tableaux ci-après présentent le nombre et les caractéristiques des actions attribuées gratuitement aux mandataires sociaux par le Conseil d'administration de SA FREY lors de ses réunions du 6 juillet 2016 (Plan n° 4), du 10 mai 2017 (plan n° 6 et plan n° 7), du 20 juin 2018 (plan n° 8 et plan n° 9), du 7 mars 2019 (plan n° 10), du 2 avril 2020 (plan n° 12), du 11 mai 2021 (plan n° 13), du 24 février 2022 (plan n°14), et du 23 février 2023 (plan n°15) dont les modalités et conditions sont rappelées au paragraphe 1.5.11.2 du présent rapport ainsi que ci-dessous dans le tableau de synthèse Informations sur les actions attribuées gratuitement.

Monsieur Sébastien EYMARD est le seul mandataire social attributaire d'actions gratuites de la Société.

Actions attribuées gratuitement à chaque mandataire social ou dirigeant au cours de l'exercice

Noms des mandataires sociaux ou dirigeants	Numéro de plan et date d'attribution	Nombre d'actions attribuées	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
M. Sébastien EYMARD (Dirigeant)	15 23/02/2023	5 361	139 386 €	23/02/2025	23/02/2027	1. 50 % des actions sous condition d'une croissance de l'ANR EPRA NTA pa (retraité de la distribution de dividendes et de l'effet dilutif d'opérations d'émission d' <i>equity</i> /quasi <i>equity</i>), de +12% entre le 31/12/2022 et le 31/12/2024 ⁽¹⁾ . 2. 50 % des actions sous condition de croissance du Résultat Opérationnel Courant retraité des DAP et DAA (ROC) de +30% entre le 31/12/2022 et le 31/12/2024 ⁽¹⁾ .
TOTAL		5 361	139 386 €			

(1) Sur la base de comptes consolidés audités et certifiés par les CAC.

Pour de plus amples précisions sur les conditions des plans d'attribution d'actions gratuites, il est repris ci-dessous l'historique des plans d'attributions d'actions gratuites en cours au 31 décembre 2023.

INFORMATION SUR LES ACTIONS ATTRIBUÉES GRATUITEMENT

Numéro de plan	Plan n° 4	Plan n° 5	Plan n° 6	Plan n° 7
Date du Conseil d'administration	06/07/2016	22/09/2016	10/05/2017	10/05/2017
Nombre d'actions attribuées gratuitement	3 348	2 635	4 101	31 020
Nombre d'actions attribuées aux mandataires sociaux	1 182	2 635	4 101	14 097
M. François VUILLET-PETITE ⁽²⁾	788 ⁽¹⁾	0	4 101 ⁽¹⁾	0
M. Pascal BARBONI ⁽²⁾	0	2 635	0	4 101
M. Sébastien EYMARD	0	0	0	6 792
M. François-Xavier ANGLADE ⁽²⁾	394	0	0	3 204
Date d'acquisition des actions	06/07/2018	22/09/2018	10/05/2019	10/05/2019
Date de fin de période de conservation	06/07/2020	22/09/2020	10/05/2021	10/05/2021
Nombre d'actions définitivement attribuées au 31/12/2023	3 348	2 635	4 101	30 187
Nombre d'actions annulées ou caduques au 31/12/2023	0	0	0	833
Nombre d'actions attribuées restantes au 31/12/2023	0	0	0	0

Numéro de plan	Plan n° 8	Plan n° 9	Plan n° 10	Plan n° 11
Date du Conseil d'administration	20/06/2018	20/06/2018	07/03/2019	10/07/2019
Nombre d'actions attribuées gratuitement	41 826	1 301	35 502	4 567
Nombre d'actions attribuées aux mandataires sociaux	17 487	337	17 392	0
M. François VUILLET-PETITE ⁽²⁾	4 672 ⁽¹⁾	146	4 348 ⁽¹⁾	0
M. Pascal BARBONI ⁽²⁾	4 672 ⁽¹⁾	73	4 831 ⁽¹⁾	0
M. Sébastien EYMARD	4 672 ⁽¹⁾	73	4 831 ⁽¹⁾	0
M. François-Xavier ANGLADE ⁽²⁾	3 471 ⁽¹⁾	45	3 382 ⁽¹⁾	0
Date d'acquisition des actions	20/06/2020	20/06/2020	07/03/2021	10/07/2021
Date de fin de période de conservation	20/06/2022	20/06/2022	07/03/2023	10/07/2023
Nombre d'actions définitivement attribuées au 31/12/2023	36 282	1 049	16 253	3 567
Nombre d'actions annulées ou caduques au 31/12/2023	5 544	252	19 249	1 000
Nombre d'actions attribuées restantes au 31/12/2023	0	0	0	0

Numéro de plan	Plan n° 12	Plan n° 13	Plan n° 14	Plan n° 15
Date du Conseil d'administration	02/04/2020	31/03/2021	24/02/2022	23/02/2023
Nombre d'actions attribuées gratuitement	36 197	47 015	32 742	29 994
Nombre d'actions attribuées aux mandataires sociaux	17 392	26 089	18 902	5 361
M. François VUILLET-PETITE ⁽²⁾	4 348 ⁽¹⁾	6 522 ⁽¹⁾	3 925 ⁽¹⁾	0
M. Pascal BARBONI ⁽²⁾	4 831 ⁽¹⁾	7 247 ⁽¹⁾	5 371 ⁽¹⁾	0
M. Sébastien EYMARD	4 831 ⁽¹⁾	7 247 ⁽¹⁾	5 681 ⁽¹⁾	5 361
M. François-Xavier ANGLADE ⁽²⁾	3 382 ⁽¹⁾	5 073 ⁽¹⁾	3 925 ⁽¹⁾	0
Date d'acquisition des actions	02/04/2022	11/05/2022	24/02/2024	23/02/2025
Date de fin de période de conservation	02/04/2024	11/05/2023	24/02/2026	23/02/2027
Nombre d'actions définitivement attribuées au 31/12/2023	14 642	43 711	0	0
Nombre d'actions annulées ou caduques au 31/12/2023	21 555	3 304	2 479	0
Nombre d'actions attribuées restantes au 31/12/2023	0	0	30 263	29 994

(1) Actions attribuées sous réserves de conditions de performances liées à un niveau d'ANR et de ROC.

(2) Mandataire social jusqu'au 25 juillet 2022, date de fin de leur mandat.

Il est rappelé que les mandataires sociaux bénéficiant d'actions gratuites devront conserver pendant toute la durée de leurs fonctions de mandataires de la Société ou d'une société qui lui est liée au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce, un tiers au moins de leurs actions acquises dans le cadre d'un plan d'attribution gratuite d'actions.

Actions attribuées gratuitement devenues disponibles pour chaque mandataire social	N° du plan	Date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Dont soumises à conditions de performance
M. Sébastien EYMARD	N° 13	11/05/2021	7 247	7 247

1.6.3.1.9. Options de souscription et/ou d'achat d'actions consenties aux mandataires sociaux

La Société n'a consenti, à la date du présent rapport, aucune option de souscription et/ou d'achat d'actions au profit de ses mandataires sociaux. Les tableaux 4, 5, 8 et 9 de l'annexe 2 de la position-recommandation de l'AMF n° 2021-02, relatifs aux options de souscription et/ou d'achat d'actions, ne sont en conséquence pas applicables.

1.6.3.1.10. Ratios d'équité et évolution annuelle de la rémunération de chaque dirigeant

La Société a déterminé les ratios d'équité pour chaque dirigeant mandataire social de la Société selon la méthodologie suivante :

- périmètre: l'ensemble des salariés de la société FREY et de ses filiales consolidées avec une présence d'une année pleine ;

- ratio Moyen pour chaque année N: rapport entre la rémunération annuelle brute de chaque dirigeant mandataire social et la rémunération moyenne annuelle brute de l'ensemble des salariés (sur une base équivalent temps plein) hors dirigeants mandataires sociaux ;
- ratio Médian pour chaque année N: rapport entre la rémunération annuelle brute de chaque dirigeant mandataire social et la rémunération médiane annuelle brute de l'ensemble des salariés du Groupe (sur une base équivalent temps plein) hors dirigeants mandataires sociaux ;
- ratio SMIC pour chaque année N: rapport entre la rémunération annuelle brute de chaque dirigeant mandataire social et le salaire minimum interprofessionnel de croissance (SMIC) annuel (sur une base équivalent temps plein) ;
- rémunérations visées: au numérateur comme au dénominateur, la rémunération fixe, variable, les primes exceptionnelles ainsi que l'attribution gratuite d'actions et avantage en nature attribués au titre d'une année N.

Sur les cinq derniers exercices, les ratios sont présentés dans le tableau ci-après :

Pour Antoine FREY, Président Directeur Général – depuis le 24 juin 2013 :

x fois	2023 ⁽¹⁾	2022	2021	2020	2019
Ratio Moyenne	14,27	15,69	13,84	10,55	10,48
Ratio Médiane	21,01	19,54	18,72	12,96	13,81
Ratio SMIC	58,40	60,32	59,88	44,56	46,81
Évolution ANR NDV ⁽²⁾	5,7%	9,1%	18,1 %	- 1,3 %	29,2 %
Évolution de la rémunération totale du Président Directeur Général	2 %	6 %	36 %	-4 %	5 %
Évolution de la rémunération moyenne des salariés ⁽³⁾	12 %	-7 %	4 %	-4 %	-2 %

Pour Sébastien EYMARD, Directeur Général Délégué – depuis le 21 septembre 2017 :

x fois	2023 ⁽¹⁾	2022	2021	2020	2019
Ratio Moyenne	8,57	9,34	8,41	7,19	6,66
Ratio Médiane	12,61	11,63	11,38	8,83	8,78
Ratio SMIC	35,06	35,91	36,39	30,36	29,75
Évolution ANR NDV ⁽²⁾	5,7%	9,1%	18,1 %	- 1,3 %	29,2 %
Évolution de la rémunération totale du Directeur Général Délégué	3 %	4 %	22 %	3 %	13 %
Évolution de la rémunération moyenne des salariés ⁽³⁾	12 %	-7 %	4 %	-4 %	-2 %

Pour François VUILLET PETITE, Directeur Général Délégué – du 24 juin 2013 au 25 juillet 2022 :

x fois	2023 ⁽¹⁾	2022 ⁽¹⁾	2021	2020	2019
Ratio Moyenne	N/A	5,86	6,33	5,12	5,51
Ratio Médiane	N/A	7,30	8,56	6,29	7,26
Ratio SMIC	N/A	22,53	27,39	21,63	24,60
Évolution ANR NDV ⁽²⁾	N/A	9,1%	18,1 %	- 1,3 %	29,2 %
Évolution de la rémunération totale du Directeur Général Délégué	N/A	-13 %	29 %	-11 %	4 %
Évolution de la rémunération moyenne des salariés ⁽³⁾	N/A	-7 %	4 %	-4 %	-2 %



Pour Pascal BARBONI, Directeur Général Délégué – du 21 septembre 2017 au 25 juillet 2022 :

x fois	2023 ⁽¹⁾	2022 ⁽¹⁾	2021	2020	2019
Ratio Moyenne	N/A	8,91	8,43	7,21	6,62
Ratio Médiane	N/A	11,10	11,40	8,85	8,72
Ratio SMIC	N/A	34,26	36,46	30,43	29,58
Évolution ANR NDV ⁽²⁾	N/A	9,1%	18,1 %	- 1,3 %	29,2 %
Évolution de la rémunération totale du Directeur Général Délégué	N/A	-1 %	22 %	4 %	12 %
Évolution de la rémunération moyenne des salariés ⁽³⁾	N/A	-7 %	4 %	-4 %	-2%

Pour François-Xavier ANGLADE, Directeur Général Délégué – du 20 mai 2020 au 25 juillet 2022 :

x fois	2023 ⁽¹⁾	2022 ⁽¹⁾	2021	2020	2019
Ratio Moyenne	N/A	5,87	5,06	4,31	N/A
Ratio Médiane	N/A	7,30	6,85	5,29	N/A
Ratio SMIC	N/A	22,55	21,90	18,19	N/A
Évolution ANR NDV ⁽²⁾	N/A	9,1%	18,1 %	- 1,3 %	N/A
Évolution de la rémunération totale du Directeur Général Délégué	N/A	8 %	22 %	4 %	N/A
Évolution de la rémunération moyenne des salariés ⁽³⁾	N/A	-7 %	4 %	-4 %	N/A

(1) En 2022, les DGD démissionnaires ont été traités comme mandataires sur la totalité de l'exercice pour permettre une comparabilité dans le temps. En 2023, les DGD démissionnaires sur l'exercice 2022, étant désormais salariés, ont été intégrés dans le calcul de l'évolution de la rémunération moyenne des salariés.

(2) À compter des exercices ouverts au 1^{er} janvier 2020, l'ANR EPRA triple net est remplacé par l'ANR NDV.

(3) L'échantillon de salariés retenu pour le calcul des ratios est composé des salariés du groupe de toute catégorie sous contrat à durée indéterminées et déterminée avec une présence d'une année pleine. Les entrées et sorties en cours d'année sont par conséquent neutralisées. Pour les salariés, les rémunérations retenues sont les rémunérations brutes versées (fixes, variables, et avantages en nature), ainsi que le cas échéant l'intéressement et la valorisation des actions gratuites attribuées (au dernier cours

1.6.3.2. Politique de rémunération des mandataires sociaux pour l'exercice 2024

1.6.3.2.1. Dispositions communes à l'ensemble des mandataires sociaux

Processus de mise en œuvre de la politique de rémunération

En application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, le Conseil d'administration en date du 28 février 2024, et sur avis du Comité des nominations et des rémunérations réuni le 26 février 2024, a arrêté la politique de rémunération pour l'ensemble des mandataires sociaux de la Société au titre de l'exercice 2024, étant précisé que M. Antoine Frey, en sa qualité de Président Directeur Général de la Société, n'a pas pris part ni aux délibérations ni au vote sur cette décision.

L'ensemble des éléments de rémunération et autres avantages composant cette politique de rémunération sont revus pour chaque mandataire social, sur une base individuelle et globale, une fois par an en même temps que l'arrêté des comptes pour l'exercice clos, par le Conseil d'administration et sur avis du Comité des nominations et rémunérations, composé exclusivement de membres non exécutifs et présidé par un administrateur indépendant.

Dans ce cadre, il sera proposé à l'Assemblée générale annuelle de la Société appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, de voter la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux arrêtée par le Conseil d'administration pour l'exercice 2024, étant précisé que si l'Assemblée générale n'approuve pas cette politique de rémunération, la rémunération des mandataires sociaux sera déterminée conformément à la politique de rémunération précédemment approuvée au titre de l'exercice antérieur, ou, en l'absence de politique de rémunération précédemment approuvée, conformément à la rémunération attribuée au titre de l'exercice précédent.

La politique de rémunération au titre de l'exercice 2024 reste globalement inchangée par rapport à l'exercice 2023. Pour rappel, l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société en date du 09 mai 2023 avait approuvé à 100 % la politique de rémunération applicable aux mandataires sociaux applicable au titre de l'exercice 2023 et aucun avis n'avait été formulé par les actionnaires de la Société lors de ladite assemblée.

La politique de rémunération vise l'ensemble des mandataires sociaux de la Société, à savoir le Président Directeur Général, le Directeur Général Délégué et les membres du Conseil d'administration et, à l'exception d'éventuelles modifications mineures ne nécessitant pas l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société, les dispositions pertinentes de la politique de rémunération selon le type de

mandat concerné, s'appliqueront également aux mandataires sociaux de la Société nouvellement nommés ou renouvelés au cours de l'exercice.

Cependant, conformément à l'article L22-10-8 du Code de commerce, en cas de circonstances exceptionnelles, afin de préserver l'intérêt social et garantir la pérennité de la Société, le Conseil d'administration de la Société se réserve la faculté de déroger temporairement à la politique de rémunération. Cette dérogation serait adoptée par le Conseil d'administration après avis du Comité des nominations et rémunérations et s'appliquerait aux éléments de rémunération prévus pour les dirigeants mandataires sociaux dans la politique de rémunération.

Le Conseil d'Administration serait ainsi en mesure d'accorder un élément de rémunération non prévu dans la politique de rémunération préalablement approuvée par l'Assemblée Générale mais rendu nécessaire au regard de ces circonstances exceptionnelles.

Le Conseil d'Administration pourra également, dans le cadre de son pouvoir discrétionnaire, adapter la politique si des circonstances imprévisibles ou exceptionnelles le justifient. Ainsi, par exemple, le recrutement d'un nouveau dirigeant mandataire social dans des conditions imprévues pourrait nécessiter d'adapter temporairement certains éléments de la politique de rémunération. Le Conseil d'Administration prendrait en compte l'expérience, ainsi que la rémunération précédente du dirigeant concerné afin de lui proposer une rémunération exceptionnelle qui ne pourrait excéder le montant des avantages auxquels il aurait dû renoncer en rejoignant la Société. Il pourrait également être nécessaire de modifier, dans le respect des plafonds prévus dans la politique de rémunération ci-dessous, les conditions de performance conditionnant l'acquisition de tout ou partie des éléments de rémunération en cas de circonstances exceptionnelles dues notamment d'une modification sensible du périmètre du Groupe ou à un événement majeur affectant le marché et les concurrents de la Société.

La réalisation et/ou le niveau d'atteinte des critères de performance arrêtés au titre d'un exercice écoulé pour les éléments de rémunération variables et/ou en actions attribués aux dirigeants mandataires sociaux sont constatés par le Conseil d'administration de la Société, sur avis du Comité des nominations et des rémunérations. Les méthodes d'évaluations appliquées varient en fonction de la nature des critères arrêtés par le Conseil. Pour les critères quantitatifs, la vérification se fait grâce aux comptes consolidés ou autres documents internes de reporting financier, et pour les critères qualitatifs, la vérification se fait de manière empirique, sur la base, notamment, des contrats signés, autorisations administratives délivrées, validations d'étapes, etc.

Principes et critères de la politique de rémunération

D'une manière générale, la politique de rémunération mise en place par le Conseil d'administration au sein du Groupe FREY a pour objectif de contribuer :

- à la réalisation de la stratégie de développement opérationnel et financier ;
- à la défense des intérêts de tous les acteurs participants à la stratégie de développement (actionnaires, mandataires, salariés) ; et
- à la pérennité à long terme du Groupe.

S'agissant des principes généraux fondateurs de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux, le Groupe FREY a bâti un système axé sur :

- l'ADN et les valeurs entrepreneuriales de FREY ;
- des règles stables dans le temps et exigeantes sur les résultats attendus (corrélation entre la performance et la rémunération à court, moyen et long terme) ;
- une appréciation globale de la performance, sur le plan financier (ex. : progression d'un indicateur ou d'un ratio financier), tout en s'assurant de la conformité et des pratiques du Groupe avec l'ensemble des contraintes réglementaires applicables ;

1.6.3.2.2. Dispositions spécifiques à chaque mandataire social

Politique de rémunération applicable aux administrateurs

Critères de répartition de la somme fixe annuelle allouée par l'Assemblée générale aux administrateurs

Lors d'une réunion en date du 28 février 2024, et sur avis du Comité des nominations et des rémunérations réuni le 26 février 2024, le Conseil d'administration a reconduit sa politique en matière de rémunération annuelle fixe des membres du Conseil d'administration, à savoir :

- l'attribution d'une somme fixe annuelle pour un montant global de 200 000 €, telle qu'approuvée par l'Assemblée générale en date du 09 mai 2023 ;
- que l'allocation de cette rémunération annuelle fixe serait réalisée de la manière suivante pour les administrateurs présents physiquement ou par voie de visioconférence :
 - 1 000 € brut par réunion du Conseil d'administration et du Comité d'audit,
 - 500 € brut par réunion du Comité d'investissement,
 - 250 € brut par réunion du Comité des nominations et des rémunérations,
 - plafond individuel annuel de 15 000 € brut.

Une somme supplémentaire annuelle de 10 000 € brut pour les administrateurs indépendants personne physique, à condition qu'ils justifient d'une présence effective à au moins deux tiers (2/3) des réunions du Conseil d'administration et des comités dont ils sont membres, organisés sur l'exercice concerné.

Politique de rémunération applicable au Président Directeur Général

M. Antoine FREY a été renouvelé à son poste de Président Directeur Général de la Société par l'Assemblée générale mixte de la Société du 09 mai 2023 et par le Conseil d'administration du 09 mai 2023 pour une période de 3 ans prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à approuver les comptes pour l'exercice clos le 31 décembre 2025. Conformément à l'article 14.2 des statuts de la Société, le Président Directeur Général peut être révoqué à tout moment par décision du Conseil d'administration.

Lors d'une réunion en date du 28 février 2024, et sur avis du Comité des nominations et des rémunérations réuni le 26 février 2024, le Conseil d'administration a arrêté les principes et critères permettant d'établir les éléments composant la rémunération du Président Directeur Général.

Cette politique de rémunération reste globalement inchangée par rapport à l'exercice 2023.

La structure globale de la rémunération repose sur 3 principaux piliers : une partie fixe, une partie variable court terme soumise à des critères de performance et une partie variable long terme soumise également à des critères de performance.

- une partie de la part variable de la rémunération des dirigeants tenant compte de l'atteinte d'objectifs collectifs applicables à tous les collaborateurs du Groupe ;
- une motivation permettant un alignement sur les intérêts du Groupe et de ses actionnaires, garantissant une offre compétitive des rémunérations en adéquation avec les différents marchés sur lesquelles le Groupe opère, tout en évitant les potentiels conflits d'intérêts qui pourraient conduire à une prise de risques inconsidérés en vue d'un gain à court terme.

En conclusion, cette politique de rémunération des mandataires sociaux a notamment pour objectif :

- d'attirer, développer et motiver les compétences rares et les meilleurs talents ;
- d'encourager la performance ;
- d'aligner les niveaux de rémunération avec les résultats de la Société.

Le Conseil d'administration, sur avis du Comité des nominations et des rémunérations, rappelle qu'afin de déterminer cette rémunération complémentaire en cas de départ, ou d'arrivée, d'un administrateur en cours d'exercice il est appliqué la règle du prorata temporis.

En effet, quelle que soit la date d'arrivée ou de départ, et si l'administrateur justifie d'une présence de plus de 2/3 des Conseils et comités dans lesquels il est nommé, il bénéficiera d'une rémunération complémentaire de 10 000 € prorata sur le nombre de mois de présence, sachant que tout mois commencé sera considéré comme un mois complet.

Rémunérations exceptionnelles

Par ailleurs, conformément à l'article L. 225-46 du Code de commerce, le Conseil d'administration se réserve la faculté d'allouer des rémunérations exceptionnelles aux membres non exécutifs du Conseil d'administration pour des missions ou mandats spécifiques. Ces rémunérations exceptionnelles seraient alors également soumises à la procédure des conventions réglementées.

D'une manière synthétique, la part à risque de la rémunération totale du Président Directeur Général (Rémunération variable court terme et long terme) représente une composante substantielle de sa structure de rémunération, soit 54 % de sa rémunération totale, alignant plus directement sa rémunération avec la stratégie opérationnelle du Groupe et les intérêts des actionnaires.

Rémunération fixe annuelle

Le montant de la partie fixe de la rémunération annuelle a été déterminé en tenant compte du niveau de responsabilité, de l'expérience dans les fonctions de Président Directeur Général et des pratiques de marché.

Lors d'une réunion en date du 28 février 2024, et sur avis du Comité des nominations et des rémunérations réuni le 26 février 2024, le Conseil d'administration a arrêté la rémunération fixe annuelle du Président Directeur Général à 475 000 € brut, soit 469 167€ brut pour une augmentation en mars 2024.

Rémunération variable court terme

Lors d'une réunion en date du 28 février 2024, et sur avis du Comité des nominations et des rémunérations réuni le 26 février 2024, le Conseil d'administration a arrêté les principes et critères applicables à la rémunération variable annuelle du Président Directeur Général pour l'exercice 2024.

À titre d'illustration, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la partie variable annuelle à court terme de la rémunération du Président Directeur Général s'est élevée à 440 000 €.

Pour 2024, la partie variable annuelle de la rémunération du Président Directeur Général est déterminée en tenant compte de l'atteinte d'objectifs collectifs applicables à tous les collaborateurs du Groupe et dont la définition repose sur :

- une répartition en catégories indépendantes les unes des autres sans compensation entre les critères ;
- des critères quantitatifs et qualitatifs ;
- des références à des indicateurs économiques et financiers significatifs pour l'activité du Groupe et sur la politique RSE du Groupe.

Parmi les critères de performance financiers et liés à la politique RSE au titre de l'année 2024, la référence aux éléments suivants a été retenue (avec une pondération, adaptée en fonction des priorités de l'entreprise, pour atteindre 100 %) :

- croissance de l'ANR EPRA NTA Pa (retraité de la distribution de dividendes et de l'effet dilutif d'opérations d'émission d'equity/quasi equity) ; Critère comptant pour 40%.
- croissance du Résultat Opérationnel Courant (ROC) (retraité des DAP et DAA) ; Critère comptant pour 40%.
- Quitus du Comité de Mission. Critère comptant pour 20%.

Les conditions particulières de chacun des objectifs financiers ont été arrêtées par le Conseil d'administration mais ne sont pas mentionnées dans le présent rapport pour des raisons de confidentialité.

Les modalités de calcul de la performance pour chaque critère susvisé sont les suivantes :

- si atteinte du résultat est inférieure à 50 %, l'objectif sera considéré comme non réalisé ;
- si atteinte du résultat est supérieure à 50 %, l'objectif sera réalisé, avec une croissance linéaire entre 50 % et 100 % (plafonné à 100 %).

La prime variable court terme totale du Président Directeur Général pourra atteindre un montant équivalent à 12 mois de sa rémunération fixe, à objectifs atteints à 100 %.

Il est précisé que le versement des éléments de rémunération variable annuel au Président Directeur Général est conditionné à son approbation par une Assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires de la Société.

Rémunération variable long terme

Afin d'aligner la rémunération variable long terme du Président Directeur Général sur celle du Directeur Général Délégué et, compte tenu de l'impossibilité d'attribuer des actions gratuites au Président Directeur Général, le Conseil d'administration lors d'une réunion en date du 28 février 2024, et sur avis du Comité des nominations et des rémunérations réuni le 26 février 2024, a reconduit les principes et critères arrêtés pour l'exercice 2024, sous réserve de l'ajustement de certains critères de performance, permettant d'établir les éléments composant une rémunération variable long terme pour le Président Directeur Général.

Cette rémunération variable long terme s'articulera autour de 4 modalités :

- une période d'acquisition/d'évaluation des critères de performance de 2 ans ;
- une acquisition conditionnée à la réalisation, sans compensation, de 2 critères de performance (croissance de l'ANR EPRA NTA pour 50 % et du ROC retraité des DAP et DAA pour 50 %) ;
- un versement de la rémunération à l'issue d'un délai de 2 ans (équivalente à la période de conservation obligatoire prévue pour les attributions gratuites d'actions) ; et

- la présence du Président Directeur Général à la date d'acquisition (sauf décision contraire du Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, et hors cas d'invalidité, de décès et de départ en retraite).

Les conditions particulières de chacun des objectifs financiers ont été arrêtées par le Conseil d'administration mais ne sont pas mentionnées dans le présent rapport pour des raisons de confidentialité.

La prime variable long terme totale du Président Directeur Général pourra atteindre un montant équivalent à 8 mois de sa rémunération fixe 2023, si les critères de performance sont atteints à 100 %.

À titre d'exemple, la prime variable long terme déterminée en 2024 aura une période d'acquisition jusqu'en 2026 et, sous réserve (i) de la présence du Président Directeur Général et (ii) de la réalisation des critères de performance calculés sur la base des comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2025 par rapport aux comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2023, sera versée en 2028.

Rémunération exceptionnelle

Enfin, le Conseil d'administration a décidé de reconduire dans les éléments de rémunération pouvant être attribués au Président Directeur Général, le principe selon lequel le Conseil d'administration pourra, sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations, décider du versement d'une prime exceptionnelle au Président Directeur Général pour compenser ou récompenser un événement exceptionnel.

La rémunération exceptionnelle du Président Directeur Général ne pourra excéder 30 % du montant de la rémunération variable court terme (sur une base 100 %).

En tout état de cause, il est précisé que le versement des éléments de rémunération exceptionnelle au Président Directeur Général est conditionné à son approbation par une Assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires de la Société.

Avantages en nature

Le Président Directeur Général bénéficie, en raison des obligations découlant pour lui de sa qualité de représentant de la Société, des avantages en nature suivants :

- (i) un véhicule de fonction ;
- (ii) un droit d'utilisation annuel de 10 heures de vol sur un avion acquis en copropriété par la société FREY, tout dépassement de ce montant d'heures de vol étant soit reporté sur le nombre d'heures utilisables au titre de l'exercice suivant, soit intégré dans le nouvel avantage en nature calculé pour l'année.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, il est précisé que le montant des avantages en nature attribués au Président Directeur Général s'est élevé à 29 254 €.

Lors d'une réunion en date du 28 février 2024, et sur avis du Comité des nominations et des rémunérations réuni le 26 février 2024, le Conseil d'administration a décidé de proposer au titre de l'exercice 2024, de renouveler l'attribution de ces avantages en nature pour un montant de 45 010 € prenant en compte l'utilisation du véhicule de fonction et du droit d'utilisation annuel d'heures de vol (10 heures).

Jetons de présence

Le Président Directeur Général pourra se voir attribuer une rémunération annuelle fixe au titre de son mandat de Président du Conseil d'administration, selon les critères de répartition arrêtés par le Conseil d'administration dans le cadre de la politique de rémunération applicable aux administrateurs pour l'exercice 2024.

À titre d'illustration, il est précisé que le Président Directeur Général s'est vu attribuer des jetons de présence pour un montant de 13 000 € au titre de l'exercice 2023.

Autres éléments de rémunérations

Aucune rémunération en actions/Aucune indemnité de cessation des fonctions/Aucune indemnité de non-concurrence/Aucun régime de retraite supplémentaire n'est prévu au bénéfice du Président Directeur Général au titre de la politique de rémunération.

Politique de rémunération applicable au Directeur Général Délégué

À titre liminaire, nous vous précisons que Monsieur Sébastien Eymard, Directeur Général Délégué, est titulaire d'un contrat de travail au sein de la Société, au titre duquel les éléments fixes, variables et exceptionnels de sa rémunération lui sont, le cas échéant, versés, et les avantages en nature dont il bénéficie lui sont attribués.

Monsieur Sébastien Eymard a été renouvelé à son poste par le Conseil d'administration de la Société en date du 09 mai 2023 pour un mandat d'une durée de 3 ans prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à approuver les comptes pour l'exercice clos le 31 décembre 2025. Conformément à l'article 14.4 des statuts de la Société, le Directeur Général Délégué peut être révoqué à tout moment par décision du Conseil d'administration.

Lors d'une réunion en date du 28 février 2024, et sur avis du Comité des nominations et des rémunérations réuni le 26 février 2024, le Conseil d'administration a arrêté les éléments composant la rémunération du Directeur Général Délégué.

Pour l'exercice 2024, cette politique de rémunération est globalement inchangée par rapport à l'exercice 2023.

La structure globale de la rémunération du Directeur Général Délégué repose sur 3 principaux piliers : une partie fixe, une partie variable court terme soumise à des critères de performance et un mécanisme d'intéressement long terme soumis également à des critères de performance.

Rémunération fixe

Les critères permettant d'établir le niveau de la rémunération fixe du Directeur Général Délégué sont déterminés en considération de l'intérêt général de la Société, et résultent de la prise en compte du niveau et de la difficulté des responsabilités attachés au mandat social concerné, de l'expérience et l'ancienneté de son titulaire, de la pratique en matière de rémunération dans les sociétés exerçant des activités comparables.

Sur la base de ces critères, la rémunération fixe versée à Monsieur Sébastien Eymard, au titre de son contrat de travail au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, s'est élevée à 275 000 € brut.

Lors d'une réunion en date du 28 février 2024, et sur avis du Comité des nominations et des rémunérations réuni le 26 février 2024, le Conseil d'administration a décidé d'arrêter la rémunération fixe annuelle de Monsieur Sébastien Eymard à 345 000 € brut soit 333 333 euros pour une augmentation en mars 2024.

Rémunération variable

Lors d'une réunion en date du 28 février 2024, et sur avis du Comité des nominations et des rémunérations réuni le 26 février 2024, le Conseil d'administration a arrêté les principes et critères applicables à la rémunération variable annuelle du Directeur Général Délégué pour l'exercice 2024.

À titre d'illustration, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la partie variable de la rémunération de Monsieur Sébastien Eymard s'est élevée à 311 200 €, y compris intéressement, au titre de son contrat de travail.

Pour 2024, le Directeur Général Délégué est éligible à une part de rémunération variable déterminée en tenant compte de l'atteinte d'objectifs collectifs applicables à tous les collaborateurs du Groupe et identiques à ceux attribués au Président Directeur Général (§ 1.6.3.2.2 ci-dessus).

La prime variable totale de Monsieur Sébastien Eymard pourra atteindre un montant équivalent à 11 mois de sa rémunération fixe à objectifs atteints à 100 %.

Aucune prime variable ne pourra se déclencher en dessous de 50 % d'atteinte des objectifs. Au-delà de 50 %, l'objectif sera réalisé, avec une croissance linéaire entre 50 % et 100 % (plafonné à 100 %).

En plus de sa rémunération variable, Monsieur Sébastien Eymard bénéficie également de l'accord d'intéressement au même titre que l'ensemble des collaborateurs.

Il est précisé que le versement des éléments de rémunération variable annuel au Directeur Général Délégué est conditionné à son approbation par une Assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires de la Société.

Rémunération exceptionnelle

Le Conseil d'administration a décidé d'intégrer dans les éléments de rémunération pouvant être attribués au Directeur Général Délégué, le principe selon lequel le Conseil d'administration pourra, sur proposition du Président Directeur Général et après accord du Comité des nominations et des rémunérations, décider du versement d'une prime exceptionnelle au Directeur Général Délégué pour compenser ou récompenser un événement exceptionnel.

La rémunération exceptionnelle du Directeur Général Délégué ne pourra excéder 30 % du montant de la rémunération variable (sur une base 100 %).

En tout état de cause, Il est précisé que le versement des éléments de rémunération exceptionnelle au Directeur Général Délégué est conditionné à son approbation par une Assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires de la Société.

Avantages en nature

Monsieur Sébastien Eymard bénéficie au titre de son contrat de travail d'un véhicule de fonction.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, il est précisé que le montant de l'avantage en nature attribué à Monsieur Sébastien Eymard au titre de son contrat de travail s'est élevé à 4 133 €.

Il est également précisé que l'attribution de ce droit donne lieu à la constatation d'un avantage en nature soumis à impôt et charges sociales selon le barème Urssaf.

Lors d'une réunion en date du 28 février 2024, et sur avis du Comité des nominations et des rémunérations réuni le 26 février 2024, le Conseil d'administration a décidé au titre de l'exercice 2024, de reconduire l'attribution de cet avantage en nature pour Monsieur Sébastien Eymard à 6 300 €.

Attributions gratuites d'actions de performance

L'intéressement à long terme du Directeur Général Délégué est assuré par des attributions gratuites d'actions de performance. Cet intéressement à long terme vise à inscrire l'action du Directeur Général Délégué dans le long terme mais également à le fidéliser et à assurer un alignement de ses intérêts sur ceux des actionnaires. L'acquisition définitive des actions de performance attribuées sera soumise à la constatation par le Comité des nominations et des rémunérations de la satisfaction de conditions de performance fixées par le Conseil d'administration au moment de leur attribution. Les critères de performance choisis devront être exigeants, en lien avec la performance de la Société et du Groupe.

Dans ce cadre, lors d'une réunion en date du 28 février 2024, et sur avis du Comité des nominations et des rémunérations réuni le 26 février 2024, le Conseil d'administration a décidé du principe de la mise en place d'un seizième plan d'attribution gratuite d'actions, selon les modalités des articles L. 225-197-1 à L. 225-197-6 du Code de commerce, au profit notamment du Directeur Général Délégué de la Société.

Les principaux termes et conditions de ce plan seraient les suivants :

- nombre maximum total d'actions pouvant être attribué au Directeur Général Délégué : 6 569 actions ;
- période d'acquisition : 2 ans à compter de l'attribution ;
- période de conservation obligatoire : 2 ans à compter de l'acquisition, et fenêtres négatives de cession à l'issue de la période de conservation (30 jours calendaires avant l'annonce d'un rapport financier intermédiaire ou d'un rapport financier annuel ; pendant la durée de détention d'une information privilégiée tant que cette dernière n'a pas été rendue publique) ;

- présence du dirigeant à la date d'acquisition, sauf décision contraire du Conseil d'administration sur recommandation du Comité des nominations et des rémunérations et hors des cas d'invalidité, de décès et de départ à la retraite ;
- critères de performance basés (i) à 50 % en fonction de l'ANR EPRA NTA pa (retraité de la distribution de dividendes et de l'effet dilutif d'opérations d'émission d'*equity*/quasi-*equity*) de l'année 2023 et (ii) à 50 % sous condition d'un ROC retraité des DAP et DAA (ROC) de l'année 2023 ;
- obligation de conservation : un tiers des actions gratuites définitivement acquises devront être conservées au nominatif jusqu'au terme du mandat de Directeur Général Délégué.

Il est rappelé que M. Sébastien Eymard s'est vu attribuer des actions gratuites au titre de son mandat de Directeur Général Délégué au cours de l'exercice 2023 (se référer à la section 1.6.3.1.8 « Actions gratuites » du présent rapport).

Autres éléments de rémunérations

Aucune indemnité de cessation des fonctions/Aucune indemnité de non-concurrence/Aucun régime de retraite supplémentaire n'est prévu au bénéfice du Directeur Général Délégué au titre de la politique de rémunération.

1.6.4. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

À la connaissance de la Société, et conformément à l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, aucun élément ne semble susceptible d'avoir une incidence en cas d'offre publique ayant pour cible la société FREY, étant cependant précisé que :

- la structure du capital social est présentée au paragraphe 1.5.1 ci-dessus ;
- il n'existe pas de titres comportant des droits de contrôle spéciaux ;
- à la connaissance de la Société, il n'existe pas d'accord entre actionnaires pouvant entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote ou des clauses comportant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisition des actions de la Société applicables en cas d'offre publique, à l'exception de l'option d'achat offerte pari passu aux sociétés Predica et Foncière AG Real Estate en cas de changement de contrôle de Firmament Participations, tel que défini aux termes du pacte d'actionnaires (cf. paragraphe 1.5.3 « Principaux actionnaires » du présent rapport de gestion) ;
- s'agissant des pouvoirs du Conseil d'administration, concernant en particulier l'émission ou le rachat d'actions, la liste des délégations et autorisations financières en vigueur figure en **Annexe 2** du présent rapport de gestion.

1.7. CONTRÔLE INTERNE

Il est rappelé que FREY a adhéré :

- en 2010 à la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI) et en conséquence à son Code de déontologie ;
- en 2011 au Code de gouvernement d'entreprise Middlednext ;
- en 2015 à l'EPRA (*European Public Real Estate Association*).

1.7.1. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

1.7.1.1. Cadre conceptuel

Outre les principes clés du gouvernement d'entreprise que FREY s'attache à appliquer, tels que la responsabilité et l'intégrité des dirigeants, l'exercice collégial et éclairé par le Conseil d'administration de son pouvoir de surveillance ou encore la transparence et la diffusion de l'information, les procédures actuellement en vigueur au sein de FREY ont principalement pour objectif :

- de veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations ainsi que les comportements des personnels respectent les politiques définies par les organes sociaux, par les lois et règlements applicables ainsi que les valeurs, normes et règles internes au Groupe ;

- de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion, communiquées aux organes sociaux de FREY et au marché reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société.

Le contrôle interne vise à fournir une assurance raisonnable quant à l'atteinte de ces objectifs mais ne peut évidemment représenter une garantie absolue d'absence de réalisation des risques identifiés.

Tout système de contrôle et de gestion présente, en effet, des limites qui peuvent résulter de nombreux facteurs, incertitudes, dysfonctionnements, défaillances pouvant être non imputables à FREY, au Groupe et/ou à ses collaborateurs.

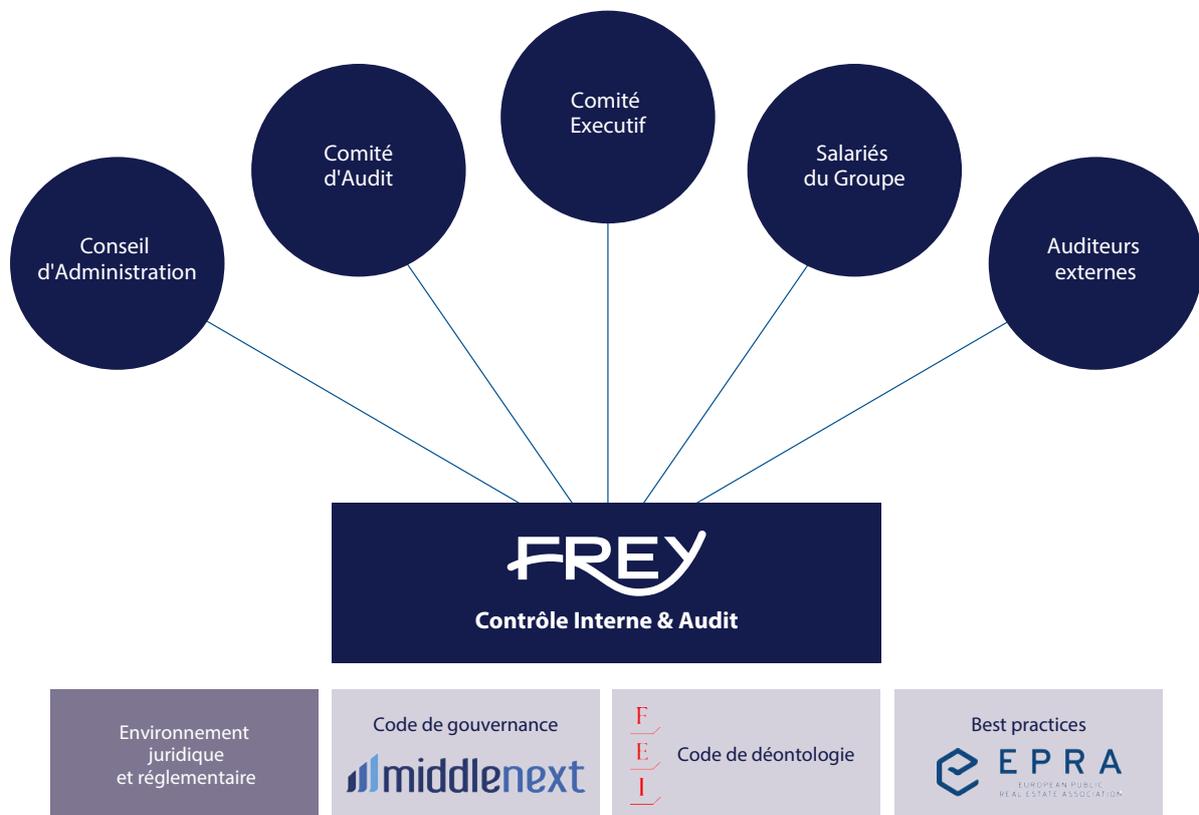
1.7.1.2. Périmètre du Contrôle Interne

Le dispositif de contrôle interne couvre l'ensemble des activités de FREY et de ses filiales. FREY applique son dispositif de contrôle interne aux sociétés entrant dans le périmètre de consolidation de ses comptes, dès leur création ou acquisition.

1.7.1.3. Acteurs du Contrôle Interne

Le contrôle interne est exercé sous la responsabilité du Comité Exécutif de FREY. Ce comité initie les procédures et les rend obligatoires, tout en assurant un rôle de contrôle, de conseil et d'expertise.

Les acteurs privilégiés du contrôle interne au sein du Groupe sont repris dans le graphique ci-dessous :



Ensemble, ils organisent et coordonnent le dispositif de maîtrise des risques afin qu'il soit adapté et efficace pour favoriser l'atteinte des objectifs du Groupe.

1.7.1.3.1. Le Conseil d'administration

Le Conseil d'administration veille au caractère approprié des risques pris par l'entreprise, sur la base d'une évaluation exhaustive et effective de ces différents risques.

Il est renvoyé sur ce point à l'ensemble des informations et renseignements figurant au chapitre 1.6 « Gouvernement d'entreprise » du présent document.

1.7.1.3.3. Le Comité Exécutif

En juin 2022, le Comité de Direction du Groupe a laissé la place à un Comité Exécutif (COMEX), organe de gouvernance plus large et plus représentatif de ce qu'est devenue FREY aujourd'hui : une entreprise à mission certifiée B Corp, un groupe en pleine croissance, toujours plus engagé et prêt à répondre aux nombreux enjeux qui se présentent à lui.

Le Comité Exécutif se compose à ce jour de 9 membres :

Président Directeur Général	M. Antoine FREY
Directeur Général Adjoint Asset Management	M. François-Xavier ANGLADE
Directeur Général Adjoint au Développement	M. Pascal BARBONI
Directrice Financière	Mme Mary BLAISE
Directrice Juridique Immobilier	Mme Vanessa DEBUT
Directeur Général Délégué à la Finance et à l'International	M. Sébastien EYMARD
Directeur Commercial	M. Grégory SAMOCKI
Directrice ESG et Gestion des Risques	Mme Carine STOEFFLER
Directeur Général Adjoint	M. François VUILLET-PETITE

Comme celles du CODIR avant lui, les prérogatives du COMEX sont de déterminer et d'évaluer les indicateurs de performance de FREY et de mettre en œuvre la stratégie de l'entreprise.

Une présentation des membres du Comité Exécutif est donnée au paragraphe 1.6.2.3 "Présentation de l'équipe de direction" du présent rapport de gestion.

1.7.1.3.4. Le Risk Manager

Le Risk Manager définit la structure du système de gestion des risques, notamment sur la base de la cartographie des risques, et garantit le bien-fondé de la méthodologie. Il veille à la cohérence de l'ensemble des dispositifs mis en place.

Il procède à l'évaluation périodique du système en place au travers d'audits et en déduit, en lien avec les managers opérationnels, les actions à entreprendre.

Il rend compte au Comité exécutif et au Comité d'audit du traitement des risques majeurs et de l'évolution du système de gestion des risques.

Il contribue à créer de la valeur ajoutée en apportant des conseils d'amélioration et des points de vue fondés sur une approche par les risques.

Il participe à la formation et à la sensibilisation du personnel sur les sujets touchant au contrôle interne.

Afin d'assurer au mieux son rôle, le Risk Manager reporte directement au Président Directeur Général du Groupe.

1.7.1.3.5. Le personnel de FREY

Les collaborateurs du Groupe sont sensibilisés régulièrement à l'importance du respect du dispositif de contrôle interne.

Ils participent à l'identification et à l'évaluation des risques relatifs à leurs domaines de compétences, proposent et mettent en œuvre les dispositifs de contrôle interne en lien avec les objectifs qui leur sont assignés, ainsi que les plans d'actions adéquats afin de favoriser l'atteindre de ces objectifs.

1.7.1.3.2. Le Comité d'audit

Le Comité d'audit est une émanation du Conseil d'administration.

Il assure une surveillance attentive et régulière de l'efficacité des dispositifs de contrôle interne.

Il est renvoyé sur ce point à l'ensemble des informations et renseignements figurant au chapitre 1.6 « Gouvernement d'entreprise » du présent document.

1.7.1.3.6. Les auditeurs externes

Les Commissaires aux comptes vérifient la sincérité et la conformité de la comptabilité de l'entreprise avec les normes en vigueur. Ils présentent leurs observations et recommandations concernant l'amélioration des procédures et du système de contrôle interne mis en œuvre.

1.7.1.4. Les procédures de Contrôle Interne

1.7.1.4.1. Organisation et structuration

Le contrôle interne est exercé en premier lieu par le Comité Exécutif, de FREY, assisté par le Risk Manager.

Des procédures de contrôle ont été mises en place pour s'assurer de la réalisation et de l'optimisation des opérations décidées par les organes de direction et de la maîtrise des risques :

- résultant ou pouvant résulter de l'activité de FREY et des filiales ;
- liés à l'élaboration de l'information comptable et financière ;
- liés aux enjeux sociaux et environnementaux.

Un recoupement des données entre le Comité Exécutif et la direction opérationnelle des filiales Frey Aménagement et Promotion et IF Gestion & Transactions permet une analyse critique des performances et des risques liés à chacune des activités exercées par le Groupe.

L'organisation opérationnelle du Groupe s'appuie sur les compétences du Comité exécutif, des directions des services supports (finances, juridique, informatique), des managers opérationnels des différentes entités du Groupe, et, enfin, de l'ensemble des salariés du Groupe.

Cette organisation opérationnelle est complétée par un service des ressources humaines, chargé de la gestion, de l'animation et du développement des effectifs de FREY. L'établissement de la paie et des déclarations de charges sociales sont externalisées.

Cette organisation assure au Groupe une souplesse et une réactivité dans le cadre de la gestion de son activité et de son fonctionnement au quotidien.

1.7.1.4.2. Processus concourant à l'élaboration de l'information comptable et financière

L'élaboration de l'information comptable et financière destinée aux actionnaires, notion qui recouvre d'une part la conformité aux principes et normes comptables en vigueur et d'autre part la traduction comptable et financière de l'activité du Groupe, est plus particulièrement assurée par la Direction Générale et la Direction Financière et Comptable.

- La Direction Générale encadre les processus d'arrêté des comptes et fixe le calendrier ainsi que les principaux points spécifiques (engagements, provisions...).
- La Direction Financière et Comptable (comptabilité, trésorerie, fiscalité et consolidation), sous la responsabilité directe du Directeur Général Délégué à la Finance et l'International, est garante de la sincérité et de la fiabilité des comptes des sociétés du Groupe et de leur conformité à la réglementation, notamment en matière fiscale. Cette Direction, qui assure également les relations avec les Commissaires aux comptes, est actuellement composée de treize personnes.

À l'initiative de la Direction Générale, le processus budgétaire débute au cours du troisième trimestre de l'exercice. Les hypothèses servant de base à l'établissement des budgets des filiales sont validées par le Comité Exécutif puis consolidées pour constituer le budget définitif, approuvé par le Conseil d'administration en décembre.

L'organisation en termes d'information financière est centralisée au niveau de FREY :

- les informations comptables et financières de chacune des sociétés du Groupe sont saisies régulièrement par le service comptable de FREY et font l'objet d'une revue semestrielle par la Direction Financière et Comptable et la Direction Générale ;
- la gestion de l'activité foncière s'effectue à l'aide d'un logiciel de gestion locative qui couvre les circuits clients et fournisseurs liés à l'ensemble des sites en exploitation du Groupe ;
- les données comptables extraites de cet outil sont intégrées dans le logiciel comptable via une interface automatique ;
- les factures fournisseurs sont systématiquement contrôlées par la Direction Financière et Comptable après acceptation par le service concerné ;
- les règlements émis sont fiabilisés par l'établissement, dans la quasi-totalité des cas, de virements sous format électronique avec validation sécurisée ;
- les rapprochements bancaires et l'ensemble des contrôles comptables usuels sont systématiquement effectués ;

1.7.2. AUTRES INFORMATIONS SUR LE CONTRÔLE INTERNE

1.7.2.1. Rémunération des mandataires sociaux

Les rémunérations et avantages de toutes natures attribués aux mandataires sociaux au cours de l'exercice écoulé sont présentés à la section 1.6.3.1 « Rémunération des mandataires sociaux et dirigeants au titre des exercices 2023/2024 » du présent rapport de gestion.

- le Directeur Général Délégué à la Finance et à l'International s'assure régulièrement de la bonne tenue de la comptabilité de FREY et de ses filiales par le service comptable ;
- les comptes sociaux et les comptes consolidés sont établis par la Direction Financière et Comptable sous la responsabilité du Conseil d'administration, qui arrête les comptes, après avis consultatif du Comité d'audit.

Afin de fiabiliser l'établissement de ses comptes consolidés et en lien direct avec l'équipe de consolidation du Groupe, FREY s'appuie sur un cabinet externe d'expertise comptable appartenant à un réseau international doté d'une forte notoriété, pour les points techniques et fournir une veille réglementaire IFRS. Ce cabinet est un des principaux acteurs de son marché et intervient régulièrement pour le compte de sociétés cotées.

Les comptes sociaux et consolidés annuels font l'objet d'un audit de la part des Commissaires aux comptes.

L'information financière semestrielle consolidée fait l'objet, quant à elle, d'un examen limité. La coordination avec les travaux des Commissaires aux comptes est assurée par la Directrice Financière.

1.7.1.4.3. Procédures de contrôle au niveau opérationnel

Au niveau opérationnel, les risques de toute nature sont analysés par le Comité exécutif de FREY et par la direction opérationnelle des deux filiales spécialisées, Frey Aménagement et Promotion et IF Gestion & Transactions. Les mesures appropriées pour limiter leurs impacts éventuels au niveau du Groupe sont approuvées par le Président Directeur Général et par le Comité Exécutif.

1.7.1.4.4. Analyse et maîtrise des risques

Le Groupe met en œuvre des dispositifs de surveillance et de maîtrise de ses risques adaptés à ses activités, ses moyens et son organisation.

FREY a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière et patrimoniale ou ses résultats pour élaborer ses procédures de contrôle interne. L'ensemble des risques identifiés, y compris les risques propres à chaque filiale, sont suivis sous la forme d'une cartographie des risques, conformément au référentiel COSO 2013⁽¹⁾ et en adéquation avec le Cadre de référence sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne pour les valeurs moyennes et petites publié par l'AMF en 2010.

Le Groupe considère ne pas être soumis à d'autres risques significatifs, en dehors de ceux présentés au chapitre 1.4 « Facteurs de risques » du présent rapport de gestion.

Il ne peut, toutefois, être exclu que d'autres risques puissent se matérialiser à l'avenir et avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe, son activité, sa situation financière et patrimoniale, ses résultats ou son développement.

1.7.2.2. Règlement intérieur, comités

Il est par ailleurs rappelé que des comités ont été créés au sein du Conseil d'administration, à savoir :

- un Comité d'investissement,
- un Comité des nominations et des rémunérations
- un Comité d'audit.

Le règlement intérieur détermine les attributions et modalités de fonctionnement de chaque comité.

Il est renvoyé sur ce point aux informations présentées au chapitre 1.6 « Gouvernement d'entreprise » du présent rapport de gestion.

1.7.3. ÉVALUATION ET ÉVOLUTIONS DU PROCESSUS DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

Compte tenu de la taille du Groupe, il n'a pas été mis en place de procédure d'évaluation régulière de son contrôle interne.

Pendant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques sont en constante amélioration par :

- la structuration des équipes aussi bien opérationnelles que support ;

- la formalisation des procédures via l'implémentation d'un manuel ;
- le suivi du plan d'audit interne en lien avec le suivi de la cartographie de l'ensemble des risques auxquels le Groupe est soumis.

(1) Le COSO est un référentiel de contrôle interne. Pour ce référentiel, le contrôle interne doit répondre à trois objectifs : un objectif d'efficacité des opérations, un objectif de fiabilité des informations financières et un objectif de conformité à la loi : <https://www.coso.org>.

1.8. CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Les Commissaires aux comptes de la Société vous présenteront, dans leur rapport spécial, les conventions réglementées visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce qui ont été conclues au cours de l'exercice écoulé ou dont l'exécution s'est poursuivie en 2023.

Après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes, l'Assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires de FREY sera invitée à statuer sur lesdites conventions.

1.9. AUTRES INFORMATIONS

1.9.1. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Compte tenu de la nature de son activité, ni la Société ni aucune autre société du Groupe n'a engagé de frais de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

1.9.2. DÉLAIS DE RÈGLEMENT

Conformément aux dispositions des articles L. 441-6-1 et D. 441-4 du Code de commerce, nous vous rendons compte en **Annexe 4** du présent rapport de gestion des conditions de règlement et délais de paiement en vigueur au 31 décembre 2023.

1.9.3. FRAIS GÉNÉRAUX – CHARGES SOMPTUAIRES

1.9.3.1. Frais généraux excessifs ou ne figurant pas sur le relevé spécial

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a pas engagé de frais généraux excessifs ou ne figurant pas sur le relevé spécial au sens des articles 223 quinquies et 39-5 du Code général des impôts.

1.9.3.2. Charges somptuaires

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a comptabilisé et réintégré fiscalement des dépenses et charges somptuaires visées à l'article 39-4 du CGI pour 78 397 €, représentant une charge fiscale additionnelle potentielle de 3 717 € sur le secteur taxable et une obligation de distribution supplémentaire potentielle de 60 353 € sur le secteur non taxable.

ANNEXE 1 – TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES SA FREY

(En €)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Situation financière en fin d'exercice					
Capital social	80 625 245	70 917 008	70 917 008	61 508 158	60 562 493
Nombre des actions émises	32 250 098	28 366 803	28 366 803	24 603 263	24 224 997
Nombre d'obligations convertibles en actions			-	-	-
Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires HT	27 478 662	29 713 899	22 221 299	17 015 612	13 565 588
Bénéfices avant impôt, amortissements et provisions	35 198 967	17 238 942	6 063 726	21 916 463	- 3 819 596
Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-	-
Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	16 781 938	- 3 920 169	- 9 863 711	21 866 472	- 10 000 742
Montant du bénéfice distribué	-	-	-	6 273 663	-
Résultat des opérations réduit à une seule action					
Bénéfice après impôts, mais avant amortissement et provisions	1,09	0,61	0,21	0,89	- 0,16
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	0,52	- 0,14	- 0,35	0,89	- 0,41
Dividende versé à chaque action	1,80	1,70	1,60	1,50	1,50
Effectif					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	35	34	30	30	28
Montant de la masse salariale de l'exercice	4 039 498	3 743 837	2 786 256	2 869 879	2 737 528
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres, etc.).	2 639 993	3 693 840	2 651 731	2 250 032	2 251 326

ANNEXE 2 – TABLEAU DES AUTORISATIONS FINANCIÈRES EN COURS DE VALIDITÉ

Émissions avec droit préférentiel de souscription

Titres concernés	Source (N° de résolution)	Durée de l'autorisation et expiration	Utilisation de l'autorisation	Montant nominal maximum d'augmentation de capital (en €)	Conditions de Prix
(1) Augmentation du capital social (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.	AGM 18/05/2022 16 ^e résolution	26 mois du 18/05/2022 au 18/07/2024	Conseil d'administration du 7 novembre 2023 (Augmentation de capital maximal de 10 131 000 € de nominal)	Dans la limite du plafond maximum de 50 000 000 € (plafond spécifique et plafond maximum global)	Aucune.

Émissions sans droit préférentiel de souscription

Titres concernés	Source (N° de résolution)	Durée de l'autorisation et expiration	Utilisation de l'autorisation	Montant nominal maximum d'augmentation de capital (en €)	
(2) Augmentation du capital social par émission, sans droit préférentiel de souscription, par voie d'offre au public autre que celle visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier, 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 de sociétés dont la Société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital.	AGM 18/05/2022 17 ^e résolution	26 mois du 18/05/2022 au 18/07/2024		Dans la limite de 50 000 000 €, ce montant s'imputant sur le plafond global fixé au ⁽¹⁾	Conformément à l'article L. 225-136 et de l'article R. 22-10-32 du Code de commerce (i.e. moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de Bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10 %).
Détermination du prix d'émission des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital pour les émissions décidées dans le cadre des délégations de compétence visées au (2) et (3) en cas de suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires dans la limite annuelle de 10 % du capital social.	AGM 18/05/2022 18 ^e résolution	26 mois du 18/05/2022 au 18/07/2024		Dans la limite de 10 % du capital social par an et dans la limite du plafond maximum global de 50 000 000 € fixé au ⁽¹⁾	Au minimum, la moyenne des cours de clôture constatés sur une période de 10 jours de Bourse consécutifs, prise dans les trois mois précédant la fixation du prix d'émission.
Augmentation du montant des émissions visées aux (1) et (2) et (3) en cas de demandes excédentaires	AGM 18/05/2022 19 ^e résolution	26 mois du 18/05/2022 au 18/07/2024		Dans les 30 jours de la clôture de la souscription de l'émission initiale, dans la limite de 15 % et dans la limite du plafond maximum global de 50 000 000 € fixé au ⁽¹⁾	N/A

Émissions sans droit préférentiel de souscription (suite)

Titres concernés	Source (N° de résolution)	Durée de l'autorisation et expiration	Utilisation de l'autorisation	Montant nominal maximum d'augmentation de capital (en €)	
(3) Augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires, de valeurs mobilières et/ou de titres financiers donnant accès au capital par une offre visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier avec suppression du droit préférentiel de souscription	AGM 18/05/2022 20 ^e résolution	26 mois du 18/05/2022 au 18/07/2024		Dans la limite de 20 % du capital social par an et dans la limite du plafond de 50 000 000 € fixé au ⁽¹⁾	Conformément à l'article L. 225-136 et de l'article R. 22-10-32 du Code de commerce (i.e. moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de Bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10 %).
Émission d'actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès au capital, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société	AGM 18/05/2022 21 ^e résolution	26 mois du 18/05/2022 au 18/07/2024		Dans la limite de 50 000 000 €, ce montant s'imputant sur le plafond global fixé au ⁽¹⁾	N/A

Émissions avec droit préférentiel de souscription

Titres concernés	Source (N° de résolution)	Durée de l'autorisation et expiration	Utilisation de l'autorisation	Montant nominal maximum d'augmentation de capital (en €)	Conditions de Prix
Émission de titres financiers et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à une quotité du capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de catégories de personnes ⁽¹⁾ conformément à l'article L. 225-138 du Code de commerce.	AGM 09/05/2023 24 ^e résolution	18 mois du 09/05/2023 au 09/11/2023		Dans la limite de 50 000 000 €, ce montant s'imputant sur le plafond global fixé au ⁽¹⁾	Fourchette comprise entre 80 % et 120 % de la moyenne des cours de clôture constatés sur une période de 10 jours de Bourse consécutifs, prise dans les trois mois précédant la fixation du prix d'émission étant précisé que, en toute hypothèse, le prix d'émission ne pourra être inférieur à la quote-part de capitaux propres par action tels qu'ils résultent du dernier bilan approuvé ou de la dernière situation comptable intermédiaire certifiée par les Commissaires aux comptes de la Société.
Attributions gratuites d'actions existantes ou à créer au profit des salariés de la Société et/ou des mandataires sociaux ou de certaines catégories d'entre eux.	AGM 11/05/2021 23 ^e résolution	38 mois du 12/05/2021 au 12/07/2024	Conseil d'administration du 31 mars 2021, du 24 février 2022 et du 23 février 2023	Dans la limite de 10 % du capital social	N/A
Augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des salariés ayant adhéré à un plan d'épargne entreprise conformément à l'article L.225-129-6 du Code de commerce.	AGM 09/05/2023 25 ^e résolution	26 mois du 09/05/2023 au 09/07/2024		Dans la limite de 100 000 euros	Fixation du prix selon les modalités prévues par la loi.
Émission d'actions ordinaires en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital d'une autre société (hors le cas d'une offre publique d'échange initiée par la société).	AGM 18/05/2022 24 ^e résolution	26 mois du 18/05/2022 au 18/07/2024		Dans la limite de 10 % du capital social par an et dans la limite du plafond de 50 000 000 €, ce montant s'imputant sur le plafond global fixé au ⁽¹⁾	N/A
Options de souscription ou d'achat d'actions au profit des salariés de la Société ou de certaines catégories d'entre eux.-	AGM 18/05/2022 25 ^e résolution	38 mois du 18/05/2022 au 18/07/2025		Dans la limite de 10 % du capital social	Fixation du prix dans la limite et selon les modalités prévues par la loi.

Réduction du capital

Titres concernés	Source (N° de résolution)	Durée de l'autorisation et expiration	Utilisation de l'autorisation	Montant nominal maximum d'augmentation de capital (en €)	
Réduction du capital social par annulation des actions auto-détenues	AGM 18/05/2022 26 ^e résolution	26 mois du 18/05/2022 au 18/07/2024		Dans la limite de 10 % des actions composant le capital social de la Société pendant une période de 24 mois	N/A

(1) Sociétés d'investissement, fonds gestionnaires d'épargne collective ou fonds d'investissement (en ce compris tout organisme de placement, OPCVM, FIA ou sociétés holdings) de droit français ou étranger, des compagnies d'assurance (nord-américaines, de l'Union Européenne et suisses), investissant dans des entreprises du secteur de l'immobilier, et des groupes industriels de droit français ou étranger, ayant une activité opérationnelle dans ce secteur, dont le Conseil d'administration fixera la liste étant précisé que le nombre de bénéficiaires ne pourra être supérieur à quinze par émission.

En outre, il est rappelé que l'Assemblée générale des actionnaires du 09 mai 2023 a, aux termes de sa 23^e résolution, autorisé le Conseil d'administration, pour une durée de 18 mois à compter de cette assemblée, à acheter ou faire acheter des actions de la Société, dans les conditions prévues par les articles L22-10-62 et suivants du Code de commerce, dans la limite de 10 % du capital existant à cette même date.

ANNEXE 3 – TABLEAU DE SYNTHÈSE DES INFORMATIONS SOCIALES CONCERNANT LES FILIALES DE FREY SA

Situation au 31 décembre 2023

Sociétés	SIRET	Siège social	Dernière clôture comptable	% capital détenu par FREY	Méthode de consolidation	VNC des titres (en QP de détention)	CA HT (100 %)	Capitaux propres (100 %)	Capital social (100 %)	Réserves & RAN (100 %)	Résultat du dernier exercice (100 %)	Dividendes perçus
SASU F.Events	800 496 374 00011	Bezannes	31/12/23	100 %	IG	150 000 €	1 013 445 €	- 1 602 835 €	150 000 €	- 1 395 722 €	- 357 113 €	-
Groupement Forestier Forey	882 005 598 00017	Bezannes	31/12/23	100 %	IG	9 990 €	217 184 €	12 548 €	10 000 €	-	- 2 548 €	-
SASU Frey Aménagement et Promotion	500 202 049 00028	Bezannes	31/12/23	100 %	IG	-	1 343 383 €	- 7 007 093 €	3 757 500 €	- 6 238 672 €	- 4 525 921 €	40 671 €
SASU Frey Murs 02	813 822 640 00013	Bezannes	31/12/23	100 %	IG	6 922 692 €	8 620 006 €	- 3 296 239 €	10 000 €	1 098 420 €	1 369 376 €	-
SCI IF Allondon	790 403 372 00010	Bezannes	31/12/23	100 %	IG	9 990 €	-	- 11 316 €	10 000 €	-	- 21 316 €	-
SNC IF Bezannes	512 278 334 00028	Bezannes	31/12/23	100 %	IG	9 900 €	442 527 €	234 594 €	10 000 €	-	- 224 594 €	-
SNC IF Chêne Vert	502 925 084 00043	Bezannes	31/12/23	100 %	IG	40 105 €	3 763 131 €	3 224 997 €	10 000 €	-	- 3 214 997 €	-
SAS IF Clos du Chêne	533 187 316 00013	Bezannes	31/12/23	100 %	IG	16 252 450 €	3 746 349 €	9 132 429 €	10 000 000 €	- 5 191 033 €	1 823 462 €	1 606 446 €
SI IF Ecopole	807 934 997 00014	Bezannes	31/12/23	100 %	IG	495 000 €	-	460 535 €	500 000 €	-	- 39 465 €	-
SNC IF Gestion & Transactions	494 334 477 00028	Bezannes	31/12/23	100 %	IG	9 900 €	7 621 781 €	416 090 €	10 000 €	-	406 090 €	-
GF LA CROIX DE POIX	879 575 652 00026	Bezannes	31/12/23	100 %	IG	2 816 658 €	-	1 299 847 €	1 285 000 €	21 631 €	- 6 784 €	-
SCI IF Valentine	790 402 242 00016	Bezannes	31/12/23	100 %	IG	9 990 €	-	15 624 €	10 000 €	-	- 5 624 €	-
SCI IF ZCN Investissement	810 418 889 00012	Bezannes	31/12/23	100 %	IG	9 900 €	9 808 490 €	5 388 583 €	10 000 €	-	5 378 583 €	-
SCI Massonex	508 376 787 00018	Bezannes	31/12/23	100 %	IG	267 195 €	12 650 €	- 67 303 €	1 000 €	- 68 539 €	235 €	-
Association Social Market	893 871 541 00015	Bezannes	31/12/23	100 %	IG	-	50 853 €	-	N/A	N/A	-	N/A
Association Le Mur Qui Bouge	-	Bezannes	31/12/23	100 %	IG	-	-	-	N/A	N/A	9 966 €	N/A
SAS Frey Retail Partnership	950 880 344 00011	Bezannes	31/12/23	100 %	IG	1 000 €	-	- 6 702 €	1 000 €	-	- 16 702 €	-
SNC Retail Prodev	820 821 908 00010	Bezannes	31/12/23	100 %	IG	10 000 €	493 106 €	75 263 €	10 000 €	-	65 263 €	-
SAS ZCN Aménagement	800 827 842 00017	Bezannes	31/12/23	100 %	IG	50 000 €	4 417 321 €	- 1 693 543 €	50 000 €	- 1 435 848 €	- 307 696 €	-
SAS BBC PROMOTION	444 115 992 00042	Bezannes	31/12/23	100 %	IG	61 396 341 €	5 341 119 €	- 1 054 976 €	420 000 €	- 5 593 888 €	4 118 912 €	-
SAS BBC SOLAR	523 470 912 00123	Bezannes	31/12/23	100 %	IG	-	56 363 €	- 26 308 €	100 000 €	- 126 308 €	17 324 €	-
SASU FREY RIVIERA	979 434 321 00019	Bezannes	31/12/24	100 %	IG	1 069 800 €	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Domestreet Invest, SLU	Sté de droit espagnol	Barcelone	31/12/23	100 %	IG	6 087 485 €	-	5 928 423 €	3 000 €	- 673 €	- 155 389 €	-
Frey Invest SLU	Sté de droit espagnol	Barcelone	31/12/23	100 %	IG	157 132 801 €	608 000 €	149 887 366 €	100 000 €	- 9 091 694 €	- 1 726 260 €	-
Parc Vallès Inversiones Inmobiliarias SLU	Sté de droit espagnol	Barcelone	31/12/23	100 %	IG	25 967 602 €	6 586 424 €	12 356 534 €	503 048 €	8 207 131 €	239 756 €	-
Sociedad Gestora Santa Margarida SLU	Sté de droit espagnol	Barcelone	31/12/23	100 %	IG	20 341 €	1 603 776 €	13 974 €	5 246 €	- 9 272 €	-	-
Eurofund Parc Lleida SL	Sté de droit espagnol	Barcelone	31/12/23	100 %	IG	3 625 884 €	-	2 798 933 €	3 000 €	- 1 276 105 €	- 442 835 €	-
FREY Mediterraneo SL	Sté de droit espagnol	Barcelone	31/12/23	100 %	IG	20 003 000 €	6 645 295 €	19 724 415 €	3 000 €	199 955 €	- 478 540 €	-
Finestrelles shopping centre, SLU	Sté de droit espagnol	Barcelone	31/12/23	100 %	IG	33 994 720 €	8 192 515 €	10 966 064 €	3 010 €	- 20 681 239 €	- 1 707 689 €	-
Gemmano, Sp. z.o.o	Sté de droit polonais	Warsaw,	31/12/23	100 %	IG	1 649 €	-	- 68 506 zł	5000 zł	11 223 zł	- 62 283 zł	-
Giarole, Sp. z.o.o	Sté de droit polonais	Warsaw,	31/12/23	100 %	IG	1 649 €	14 788 064 zł	1 779 181 zł	5000 zł	11 223 zł	1 785 404 zł	-
Albufeira Retail Park LDA	Sté de droit portugais	Lisbonne	31/12/23	70 %	IG	13 348 870 €	1 976 059 €	18 738 729 €	12 500 €	3 190 275 €	1 395 260 €	-
Algarve Shopping Centro Commercial SA	Sté de droit portugais	Lisbonne	31/12/23	70 %	IG	75 895 490 €	11 579 165 €	106 367 704 €	50 000 €	95 806 586 €	10 511 118 €	-
Freyprop SA	Sté de droit portugais	Lisbonne	31/12/23	70 %	IG	8 400 000 €	-	17 939 435 €	2 000 000 €	- 1 985 114 €	7 924 549 €	-
Imoconti SA	Sté de droit portugais	Lisbonne	31/12/23	70 %	IG	1 268 768 €	1 461 890 €	1 751 400 €	50 000 €	1 485 289 €	216 111 €	-
Project Guia SA	Sté de droit portugais	Lisbonne	31/12/23	70 %	IG	607 188 €	107 868 €	875 739 €	50 000 €	- 121 534 €	- 47 727 €	-
SAS FRF 1	538 460 650 00012	Bezannes	31/12/23	67 %	IG	1 583 961 €	150 998 €	1 912 526 €	1 736 904 €	117 787 €	57 835 €	8 248 €
SCI FRF 2	538 486 143 00018	Bezannes	31/12/23	62 %	IG	60 936 145 €	-	- 105 058 553 €	80 127 244 €	13 691 466 €	7 930 756 €	7 408 166 €
SCI FRF 2 – Torcy	539 682 930 00018	Bezannes	31/12/23	62 %	IG	3 725 €	1 804 361 €	1 427 282 €	6 000 €	-	1 421 282 €	-
SCI FRF 2 – Torcy II	513 302 703 00022	Bezannes	31/12/23	62 %	IG	1 456 397 €	138 271 €	72 697 €	10 000 €	-	62 697 €	-
SCI FRF2 Apollo	812 955 680 00010	Bezannes	31/12/23	62 %	IG	3 725 €	5 502 664 €	501 942 €	6 000 €	-	495 942 €	-
SCI FRF2 Khepri 1	800 283 236 00019	Bezannes	31/12/23	62 %	IG	3 725 €	681 797 €	2 602 573 €	6 000 €	-	2 608 573 €	-
SCI IF Cormontreuil 01	508 928 314 00022	Bezannes	31/12/23	62 %	IG	4 878 724 €	167 560 €	2 129 226 €	10 000 €	-	2 119 226 €	-
SCI Zone A	488 512 286 00029	Bezannes	31/12/23	62 %	IG	2 487 703 €	1 737 450 €	814 689 €	100 000 €	-	714 689 €	-
SCI Les Docks de Saint Ouen	979 343 316 00019	Bezannes	31/12/23	55 %	MEE	32 099 100 €	26 656 €	58 148 709 €	5 836 199 €	-	- 213 290 €	-
SCCV Porte de Loire Invest	898 725 387 00010	Bezannes	31/12/23	50 %	MEE	5 000 €	19 537 €	- 533 059 €	10 000 €	-	- 543 059 €	-
SCI L'Agenaise d'Investissement	750 095 143 00012	Bezannes	31/12/23	50 %	MEE	3 000 €	3 094 225 €	- 6 841 953 €	6 000 €	- 6 310 418 €	- 537 535 €	-
La Lune des Docks	911 974 673 00012	Paris	31/12/23	39 %	MEE	39 000 €	6 113 €	- 136 376 €	100 000 €	- 73 042 €	- 163 334 €	-
SC Frey Retail Villebon	817 676 240 00010	Bezannes	31/12/23	5 %	MEE	1 846 005 €	9 456 458 €	39 834 218 €	6 161 684 €	-	2 914 113 €	-

ANNEXE 4 – CONDITIONS DE REGLEMENT ET DELAIS DE PAIEMENT EN VIGUEUR AU 31 DÉCEMBRE 2022



	Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	11					17	-					166
Montant total des factures concernées	159 464 €	0 €	4 343 €	122 €	119 372 €	123 837 €	0 €	174 345 €	156 632 €	894 270 €	1 467 986 €	2 693 233 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC*	0,32%	0,00%	0,01%	0,00%	0,24%	0,25%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC							0,00 %	0,53 %	0,48 %	2,71 %	4,45 %	8,17 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues							0	0	0	0	50	50
Montant total des factures exclues TTC	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3 853 907 €	3 853 907 €
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	● Délais légaux : 30 jours fin de mois						● Délais contractuels : Comptant					



◀ **Polygone Riviera**
Cagnes-sur-Mer (06)

2

ÉTATS FINANCIERS

2.1	COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2023	106	2.4	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX	161
2.1.1	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats du Groupe Frey	107	2.4.1	Opinion	161
2.1.2	Événements majeurs survenus au cours de la période	110	2.4.2	Fondement de l'opinion	161
2.1.3	Principes comptables et méthodes de consolidation	112	2.4.3	Justification des appréciations – Points clés de l'audit	161
2.1.4	Périmètre de consolidation	122	2.4.4	Vérifications spécifiques	162
2.1.5	Notes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2023	125	2.4.5	Autres vérifications ou informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires	162
2.1.6	Événements postérieurs au 31 décembre 2023	141	2.4.6	Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels	162
2.2	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	142	2.4.7	Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels	163
2.2.1	Opinion	142	2.5	INFORMATIONS FINANCIÈRES PRO FORMA	164
2.2.2	Fondement de l'opinion	142	2.6	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES INFORMATIONS FINANCIÈRES PRO FORMA	165
2.2.3	Observation	142			
2.2.4	Justification des appréciations – Points clés de l'audit	142			
2.2.5	Vérifications spécifiques	143			
2.2.6	Autres vérifications ou informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires	143			
2.2.7	Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés	143			
2.2.8	Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés	144			
2.3	COMPTES SOCIAUX DE FREY SA	145			
2.3.1	Bilan au 31 décembre 2023	146			
2.3.2	Compte de résultat au 31/12/2023	147			
2.3.3	Faits significatifs	147			
2.3.4	Règles et méthodes comptables	148			
2.3.5	Informations complémentaires	150			
2.3.6	Notes relatives au BILAN	151			
2.3.7	Notes relatives au compte de résultat	156			
2.3.8	Autres informations	157			

2.1. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2023

2.1.1	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DU GROUPE FREY	107			
2.1.1.1	Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2023	107	2.1.3.11	Autres actifs non courants	114
2.1.1.2	État du Résultat Net Global Consolidé au 31 décembre 2023	107	2.1.3.12	Actifs et passifs disponibles à la vente	115
2.1.1.3	État de Situation Financière Consolidée au 31 décembre 2023	108	2.1.3.13	Instruments financiers dérivés	115
2.1.1.4	Tableau de financement par analyse des flux de trésorerie	109	2.1.3.14	Stocks et en-cours	117
2.1.1.5	Variation des capitaux propres	110	2.1.3.15	Créances	117
2.1.2	ÉVÈNEMENTS MAJEURS SURVENUS AU COURS DE LA PÉRIODE	110	2.1.3.16	Trésorerie et équivalents de trésorerie	117
2.1.2.1	Opérations visant l'actionnariat du groupe	110	2.1.3.17	Impôts différés	117
2.1.2.2	Financements	111	2.1.3.18	Actions propres	118
2.1.2.3	Variations de périmètre	111	2.1.3.19	Provisions et passifs éventuels	118
2.1.2.4	Projets et développement	111	2.1.3.20	Coûts des emprunts	118
2.1.3	PRINCIPES COMPTABLES ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION	112	2.1.3.21	Engagement envers le personnel	118
2.1.3.1	Référentiel comptable	112	2.1.3.22	Reconnaissance du revenu	118
2.1.3.2	Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimation	112	2.1.3.23	Contrats de location	118
2.1.3.3	Périmètre et méthode de consolidation	112	2.1.3.24	Autres Produits et autres Charges opérationnels	118
2.1.3.4	Regroupements d'entreprises	113	2.1.3.25	Élimination des opérations internes au groupe	121
2.1.3.5	Conversion des comptes exprimés en devises	113	2.1.3.26	Segments opérationnels	119
2.1.3.6	Immobilisations incorporelles	113	2.1.3.27	Résultat par action	121
2.1.3.7	Immobilisations corporelles	113	2.1.4	PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	122
2.1.3.8	Immeubles de placement	114	2.1.5	NOTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2023	125
2.1.3.9	Dépréciations d'actifs	114	2.1.5.1	Notes sur le compte de résultat	125
2.1.3.10	Actifs et passifs financiers	114	2.1.5.2	Notes sur le Bilan	128
			2.1.5.3	Notes sur le tableau de flux de trésorerie	137
			2.1.5.4	Engagements hors bilan	138
			2.1.5.5	Entreprises liées	140
			2.1.5.6	Rémunérations des dirigeants	140
			2.1.5.7	Honoraires des Commissaires aux comptes	141
			2.1.6	ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS AU 31 DÉCEMBRE 2023	141

2.1.1. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DU GROUPE FREY

2.1.1.1. Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2023

En K€	Note	31.12.2023 12 mois	% CA	31.12.2022 12 mois	% CA
CHIFFRE D'AFFAIRES	5.1.1	148 520	100%	124 096	100%
ACHATS CONSOMMÉS	5.1.3	-46 794	-32%	-44 017	-35%
Charges de personnel	5.1.4	-11 747		-13 166	
Autres Produits	5.1.5	1 328		835	
Autres Charges	5.1.5	-497		-559	
Impôts et taxes	5.1.6	-2 525		-1 464	
Dotations et reprises aux amortissements et dépréciations	5.1.7	-4 062		-2 918	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		84 223	57%	62 807	51%
Autres Produits opérationnels	5.1.8	5 006		2 845	
Autres Charges opérationnelles	5.1.8	-8 376		-10 851	
Résultat de cessions d'Immeubles de placement	5.1.9	-2 091		2 165	
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	5.2.3	14 664		38 936	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		93 426	63%	95 902	77%
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	5.2.4	1 166		3 246	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE		94 592	64%	99 148	80%
Coût de l'endettement net	5.1.10	-23 873		-14 734	
dont Produits financiers		24 742		1 789	
dont Charges financières		-48 615		-16 523	
Autres produits et charges financiers	5.1.10	-40 195		61 086	
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		30 524	21%	145 500	117%
Impôts sur les résultats	5.1.11	-5 734		-10 125	
RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES CONSOLIDÉES		24 790	17%	135 375	109%
RÉSULTAT NET DES PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE		-5 931		-5 997	
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)		18 859	13%	129 378	104%
Résultat par action	5.1.12	0,67		4,57	
Résultat dilué par action	5.1.12	0,67		4,58	

2.1.1.2. État du Résultat Net Global Consolidé au 31 décembre 2023

En K€	Note	31.12.2023 12 mois	31.12.2022 12 mois
RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES CONSOLIDÉES		24 790	135 375
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres :			
Variation de juste valeur des instruments de couverture		-	-
Écarts de change résultant de la conversion des états financiers de filiales étrangères et investissements nets dans ces filiales		1 718	-
Impact des impôts différés sur instruments de couverture		-	-
Sous total des éléments du résultat global recyclables en résultat		1 718	-
Écarts actuariels sur les engagements retraite nets d'impôt		15	225
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat		15	225
TOTAL DES GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES :	1.1.5	1 733	225
RÉSULTAT NET GLOBAL		26 523	135 600
Résultat Net Global – Part du groupe		20 592	129 603
Résultat Net Global – Participations ne donnant pas le contrôle		5 931	5 997

2.1.1.3. État de Situation Financière Consolidée au 31 décembre 2023

Actif

En K€	Note	31.12.2023	31.12.2022
Ecart d'acquisition	1.3.4	5 912	5 912
Immobilisations incorporelles	5.2.1	871	953
Immobilisations corporelles	5.2.2	29 852	25 118
Immeubles de placement	5.2.3	2 054 019	1 739 010
Titres mis en équivalence	5.2.4	45 469	17 536
Autres actifs non courants	5.2.5	3 173	8 350
Impôts différés actif	5.2.13	1 178	1 213
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		2 140 474	1 798 092
Stocks et en-cours	5.2.6	62 684	51 169
Clients & comptes rattachés	5.2.8	25 287	13 923
Autres actifs courants	5.2.9	46 843	36 836
Actifs financiers courants	1.3.13	47 815	76 690
Trésorerie et équivalents	5.2.10	72 985	72 063
TOTAL ACTIFS COURANTS		255 614	250 681
Actifs destinés à être cédés	1.3.12	1 000	1 896
TOTAL DE L'ACTIF		2 397 088	2 050 669

Passif

En K€	Note	31.12.2023	31.12.2022
Capital		80 625	70 917
Réserves consolidées & Primes	1.2.1	947 095	789 789
Réserves de change		-49	-
Résultat		18 859	129 378
CAPITAUX PROPRES (PART DU GROUPE)	1.1.5	1 046 530	990 084
Participations ne donnant pas le contrôle	1.1.5	69 908	63 111
TOTAL CAPITAUX PROPRES	1.1.5	1 116 438	1 053 195
Provisions pour risques & charges	5.2.13	864	679
Instruments financiers dérivés passifs non courants	1.3.13	-	-
Passifs financiers non courants	5.2.11	1 050 187	826 401
Impôts différés passif	5.2.13	27 483	22 994
Autres passifs non courants		9 310	20 957
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		1 087 844	871 031
Fournisseurs & comptes rattachés		15 331	10 235
Autres passifs courants	5.2.15	138 793	64 848
Instruments financiers dérivés passifs courants	1.3.13	11 319	-
Passifs financiers courants	5.2.16	27 363	51 360
TOTAL PASSIFS COURANTS		192 806	126 443
Passifs liés à un groupe d'actifs destinés à être cédés	1.3.12	-	-
TOTAL DU PASSIF		2 397 088	2 050 669

2.1.1.4. Tableau de financement par analyse des flux de trésorerie

En K€	Note	31.12.2023 12 mois	31.12.2022 12 mois
<i>Flux de trésorerie liés à l'activité</i>			
Résultat net des sociétés consolidées		24 790	135 375
<i>Élimination des charges & produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité</i>			
● Amortissements & provisions		2 953	1 718
● Coût de l'endettement	5.1.10	26 589	15 567
● Autres produits et charges financières	5.1.10	-	-
● Variation des impôts	5.1.10	5 734	10 125
● Variation de la valeur sur les immeubles de placement	5.2.3	-14 664	- 38 936
● Variation de la valeur des instruments financiers	5.1.10	40 195	- 70 441
● Plus et moins-values de cession		1 729	- 1 800
● Quote-part de résultat des mises en équivalence	5.2.4	- 1 166	- 3 246
● Frais d'acquisition sur titres de participation		1 848	649
● Autres produits et charges sans incidence sur la trésorerie		-	-
MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES		88 008	49 011
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		-	-
Impôts payés		- 2 223	- 3 878
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	5.3.2	-24 749	13 635
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉS PAR L'ACTIVITÉ (1)		61 036	58 768
<i>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</i>			
Acquisition d'immeubles de placement	5.3.3	- 147 322	- 135 501
Acquisition d'immobilisations	5.3.3	- 3 503	- 5 122
Variations des prêts, avances et autres actifs financiers		259	982
Cession d'immobilisations	5.2.1-3	128 610	59 560
Incidence des variations de périmètre	5.3.4	- 245 124	- 129 782
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT (2)		- 267 080	- 209 863
<i>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</i>			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	2.1.1	- 47 683	- 45 360
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées		-	-
Augmentation, réduction de capital	1.5 / 2.1.2	96 151	-
Cession (acquisition) nette d'actions propres		-11 694	- 1 393
Sommes versées lors d'un changement dans les participations sans perte de contrôle		-	-
Émission d'emprunts	5.2.11-16	618 046	475 393
Remboursement d'emprunts (y compris locations financement)	5.2.11-16	- 423 987	- 274 890
Remboursement des dettes de location	5.2.11-16	- 997	- 952
Intérêts payés (y compris sur les obligations locatives)		- 22 984	- 13 885
Variations des autres financements		-	-
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (3)		206 852	138 913
Incidence de la variation des taux de change sur la trésorerie		129	-
VARIATION DES FLUX DE TRÉSORERIE (1+2+3)		937	-12 182
Trésorerie d'ouverture	5.3.1	72 048	84 230
Trésorerie de clôture	5.3.1	72 985	72 048
VARIATION DE TRÉSORERIE		937	-12 182

2.1.1.5. Variation des capitaux propres

En K€	Capital	Primes	Réserves consolidées et résultats	Réserves de change	Capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total des capitaux propres
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2021	70 917	469 713	366 541	-	907 171	59 107	966 278
Résultat de la période	-	-	129 378	-	129 378	5 997	135 375
Distributions de dividendes	-	- 45 360	-	-	- 45 360	- 1 993	- 47 353
Actions auto-détenues - Paiement fondé sur des actions	-	-	- 1 351	-	- 1 351	-	- 1 351
Autres	-	18	228	-	246	-	246
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2022	70 917	424 371	494 796	-	990 084	63 111	1 053 195
Résultat de la période	-	-	18 859	-	18 859	5 931	24 790
Distributions de dividendes	-	- 47 683	-	-	- 47 683	- 2 134	- 49 817
Augmentation de capital	9 708	86 442	-	-	96 150	3 000	99 150
Actions auto-détenues - Paiement fondé sur des actions	-	-	- 10 792	-	- 10 792	-	- 10 792
Autres	-	-	- 39	- 49	- 88	-	- 88
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2023	80 625	463 130	502 824	- 49	1 046 530	69 908	1 116 438

2.1.2. ÉVÈNEMENTS MAJEURS SURVENUS AU COURS DE LA PÉRIODE

2.1.2.1. Opérations visant l'actionnariat du groupe

2.1.2.1.1. Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale des actionnaires en date du 09 mai 2023 a approuvé le paiement d'un dividende de 1,70 € par action aux 28 366 803 actions existantes, soit un dividende d'un montant total de 48,2 M€.

Compte tenu des actions auto-détenues, le montant versé s'élève à 47,7 M€.

2.1.2.1.2. Augmentation de capital

Le 19 décembre 2023, FREY a procédé à une augmentation de capital pour un montant brut de 97,1 M€ par émission de 3.883.295 actions nouvelles. Le capital social a ainsi été porté à 80,6 M€ divisé en 32 250 098 actions de 2,50 euros de valeur nominale chacune.

2.1.2.1.3. Contrat de liquidité, programme de rachat d'actions

L'assemblée générale du 09 mai 2023 a autorisé le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à acheter ou faire acheter des actions de la Société, dans les conditions prévues par les articles L22-10-62 du Code de commerce en vue :

- d'assurer la liquidité et animer le marché des titres de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement, intervenant au nom et pour le compte de la Société en toute indépendance et agissant dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- de la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des titres financiers et/ou valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à l'attribution d'actions de la Société.
- de permettre la conservation et la remise ultérieure d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations financières ou de croissance externe de la Société, de fusion, de scission ou d'apport ;
- de réduire le capital social par voie d'annulation des actions ainsi rachetées ;
- d'attribuer des actions aux salariés ou mandataires sociaux de la Société ou des sociétés qui lui sont liées, notamment dans le cadre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, au titre d'un plan d'épargne entreprise, ou pour l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions de l'article L.225-197-1 et suivants du Code de commerce ; et/ou

- la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société dans le cadre des dispositions des articles L.225-177 et suivants du Code de commerce.

Ce programme serait également destiné à permettre à la Société d'opérer dans tout autre but autorisé ou qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur, notamment afin de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers.

Dans une telle hypothèse, la Société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

Les actions pourront être ainsi acquises, conservées et, le cas échéant, échangées ou transférées, par tous moyens, sur le marché ou hors marché, et dans le respect de la réglementation applicable, en utilisant, le cas échéant, tous instruments financiers dérivés ou optionnels négociés sur les marchés réglementés ou de gré à gré.

La Société se réserve la possibilité d'intervenir par achat de blocs de titres ainsi que de poursuivre l'exécution du présent programme de rachat d'actions en période d'offre publique d'acquisition ou d'échange portant sur des titres de capital de la Société.

Les modalités fixées par l'assemblée sont les suivantes :

- caractéristiques des titres pouvant faire l'objet d'un rachat : actions ordinaires de la Société admises aux négociations sur le Compartiment B du marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0010588079 ;
- part maximale du capital : 10 % du capital de la Société pendant la durée du programme, cette limite s'appréciant sur la base du nombre d'actions composant le capital de la Société au moment des rachats ;
- prix unitaire d'achat maximum : 55 € (hors frais d'acquisition), sous réserve des ajustements liés aux éventuelles opérations sur le capital de la Société ;
- montant maximal des fonds destinés à la réalisation du programme : 156 017 400 € sur la base du prix unitaire d'achat maximum et du nombre d'actions pouvant être rachetées dans le cadre du programme ;
- durée du programme de rachat : 18 mois à compter du 09 mai 2023, soit jusqu'au 9 novembre 2024.

Au 31 décembre 2023, la Société détenait 526 135 actions propres, soit 1,63 % de son capital à cette date, réparties entre les deux contrats suivants :

- 16 251 titres détenus dans le cadre du contrat de liquidité conclu le 3 mars 2017 ayant pour objectif l'animation du marché ;
- 509 884 titres détenus dans le cadre du contrat de rachat permettant de réaliser les autres objectifs autorisés par l'Assemblée Générale.

2.1.2.2. Financements

Le 25 mai 2023, Frey a obtenu l'accord d'extension d'un an de la date d'échéance de la ligne corporative de 100,0 M€ au 15 octobre 2028.

Le 08 juin 2023, Frey a obtenu l'accord d'extension d'un an de la date d'échéance de la ligne corporative de 110,0 M€ au 27 juillet 2028.

Le 30 juin 2023, Frey a signé une ligne de financement moyen terme assortie de critères de performance ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) d'un montant total de 80,0 M€ à 5 ans avec deux possibilités d'extension d'un an.

Le 24 juillet 2023, Frey a signé une ligne de financement moyen terme assortie de critères de performance ESG d'un montant total de 130,0 M€ à 5 ans avec deux possibilités d'extension d'un an.

Le 17 octobre 2023, Frey a souscrit une nouvelle dette hypothécaire de 120 M€ avec une échéance à 7 ans et un taux d'intérêt calculé sur l'Euribor 3 mois augmenté d'une marge fixée à 1,8%. Cette dette a permis de financer une partie du prix d'acquisition de Polygone Riviera.

Le 25 octobre 2023, Frey a obtenu l'accord d'extension d'un an de la date d'échéance de la ligne corporative de 50,0 M€ au 08 novembre 2028.

Ces lignes de crédit et celles déjà existantes, ont permis de financer les acquisitions récentes et permettront le financement des projets en cours de développement ou ceux pouvant se concrétiser dans les prochains mois.

Ces lignes permettent de bénéficier de conditions financières favorables, d'améliorer la flexibilité financière de FREY et de conforter les bonnes relations du Groupe avec ses partenaires bancaires.

Le Groupe a renforcé ses positions de couvertures de taux en signant plusieurs instruments pour un nominal total de 1 159 M€ dont 1 059 M€ à démarrage différé pour des durées de 1 à 2 ans.

Frey a également résilié un CAP spread de 25 M€ sur le premier semestre 2023.

2.1.2.3. Variations de périmètre

Les variations de périmètre au 31 décembre 2023 sont décrites ci-dessous.

Entrées de périmètre

- En date du 04 avril 2023, la société FREY RETAIL PARTNERSHIP a été créée. Cette nouvelle structure d'investissement, a pour principal objet la gestion de fonds, et visant à investir dans des actifs immobiliers en Europe.
- En date du 18 juillet 2023, le groupement forestier FOREY, filiale du Groupe FREY, a signé en qualité de Cessionnaire, un acte authentique aux termes duquel il a acquis l'intégralité des parts sociales du GF LA CROIX DE POIX (propriétaire de la Forêt du Corbuon (72)).
- En date du 19 juillet 2023, la société FREY a acquis l'intégralité des titres de la société de droit espagnol, DOMESTREET INVEST SL. Ce véhicule a été acquis dans le but d'acquérir le même jour l'intégralité de la participation de FREY INVEST dans le capital de la société EUROFUND PARC LLEIDA SL (70%).
- En date du 28 juillet 2023, l'association LE MUR QUI BOUGE a été constituée dans le but de promouvoir l'art urbain au sein des centres à ciel ouvert par la mise à disposition de murs aux artistes ou associations sélectionnés, plusieurs fois dans l'année. Le premier site pilote est Clos-du-chêne (77).
- En date du 11 septembre 2023, la société civile immobilière LES DOCKS DE SAINT-OUEN a été constituée dans le cadre d'un partenariat à conclure entre la société FREY et la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, pour acquérir puis exploiter des actifs immobiliers en cours de développement ou d'ores et déjà réalisés et/ou partiellement commercialisés au sein d'une partie des Docks de Saint-Ouen (93), et, plus précisément, de la halle gourmande et culturelle et du cours animé situés dans la ZAC des Docks détenus par FREY. Le 20 décembre 2023 la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS est entrée au capital de la SCI LES DOCKS DE SAINT-OUEN à hauteur de 45%. Conformément à la norme IFRS 10, la société est consolidée par mise en équivalence.

- En date du 13 septembre 2023, la société par actions simplifiée FREY RIVIERA a été constituée dans le but d'acquérir les cinq sociétés en nom collectif propriétaires de l'actif POLYGONE RIVIERA.
- En date du 17 et 18 octobre 2023, la société FREY RIVIERA a acquis l'intégralité des parts sociales des cinq sociétés suivantes : SAINT JEAN, SAINT JEAN II, LES TERRASSES DE SAINT JEAN, JUIN SAINT HUBERT et JUIN SAINT HUBERT II. Ces sociétés ont été acquises dans le but d'acquérir par sharedeal l'actif de 77 100 m² dénommé Polygone Riviera à CAGNES-SUR-MER (06). Cette opération a été traitée en actif isolé dans le champ d'application d'IAS 40, le groupe reprenant la gestion de l'actif sans reprise d'un ensemble d'activité.

Sorties de périmètre

- En date du 24 février 2023, FREY a vendu les titres des sociétés PATROCLIENNE D'INVESTISSEMENT et TERVILLOISE D'INVESTISSEMENT au prix de 6,4 M€ intégrant les remboursements des comptes courants.
- Le 28 février 2023, les titres de la société IF SAINT PARRES, détenus par FREY AMENAGEMENT ET PROMOTION, ont été cédés à FREY. Le 25 juillet 2023, l'associée unique de la société IF SAINT PARRES a prononcé la dissolution sans liquidation de ladite société au profit de la société FREY.
- En date du 31 juillet 2023, le GIE FREY SOLIDARITE a été dissout par décision des membres du GIE. Pour mémoire, le GIE avait été créé en 2020 pour accompagner, de manière exceptionnelle, les locataires éligibles pendant la période de fermeture administrative des points de vente au deuxième trimestre 2020 mais aussi pendant la période de relance de l'activité commerciale après réouverture.
- Le 25 septembre 2023, les titres de la société IF PLEIN OUEST, détenus par FREY AMENAGEMENT ET PROMOTION, ont été cédés à FREY. Le 25 octobre 2023, l'associée unique de la société IF PLEIN OUEST a prononcé la dissolution sans liquidation de ladite société au profit de la société FREY.
- Le 23 novembre 2023, il a été constaté la réalisation définitive de la fusion simplifiée de la société PAI 02 au profit de FREY MURS 02.
- Le 15 décembre 2023, les cinq sociétés détenant l'actif de Polygone Riviera ont fait l'objet d'une dissolution sans liquidation par transmission universelle de patrimoine au profit de la société FREY RIVIERA :
 - SAINT JEAN
 - SAINT JEAN II
 - LES TERRASSES DE SAINT JEAN
 - JUIN SAINT HUBERT
 - JUIN SAINT HUBERT II

2.1.2.4. Projets et développement

En 2023, La Halle de Saint-Ouen a été livrée (12.000 m²), l'ouverture au public ayant eu lieu le 18 janvier 2024. Frey et La Banque des Territoires ont signé un nouveau partenariat de long terme se traduisant par la prise de participation par la Banque des Territoires de 45% de la société détenant l'ensemble commercial des Docks de Saint-Ouen (La Halle et le Cours des Lavandières avec ses 50 boutiques).

À la suite de la décision unilatérale de la SA3M, Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole, intervenue en juin 2020, d'arrêter le développement du projet « ODE A LA MER », le Groupe FREY a contesté cette décision et a engagé une procédure judiciaire afin d'obtenir le remboursement des frais engagés préalablement à cette décision de SA3M et la réparation des préjudices subis. À la date d'arrêtés des comptes, nous n'estimons pas d'issue défavorable à l'action judiciaire du Groupe FREY, toujours en cours d'instruction. Par conséquent, nous n'avons pas constaté de dépréciation relative aux coûts engagés d'un montant de 14,4 millions d'euros.

2.1.3. PRINCIPES COMPTABLES ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION

La société mère du Groupe, tel que présentée sur les états ci-après, est la société FREY, société anonyme à Conseil d'Administration et société à mission, dont le siège social est situé dans le Parc d'affaires TGV Reims-Bezannes, 1 rue René Cassin, 51430 Bezannes en France.

Développeur, investisseur et gestionnaire, FREY est une foncière spécialisée dans le développement et l'exploitation de centres commerciaux de plein air en Europe. Pionnier des retail parks écologiques avec son concept Greencenter®, inventeur d'une nouvelle génération de centres commerciaux de plein air Shopping Promenade® et 1^{er} opérateur français spécialisé dans le renouvellement urbain et commercial des entrées de ville, FREY, c'est aussi un état d'esprit incarné dans ses projets pensés pour favoriser le lien social et la convivialité. FREY, entreprise à mission certifiée B Corp™, s'engage donc au quotidien pour une société plus responsable, respectueuse de l'environnement et socialement bénéfique à son écosystème et à ses parties prenantes. Parce que l'entreprise mesure à quel point le commerce est essentiel à la mixité urbaine, au lien social, à la résilience économique locale et à la transition environnementale, elle s'est donnée pour mission de remettre le commerce au service de l'intérêt collectif. Le Groupe mène également de grandes opérations de renouvellement urbain et commercial d'entrées de ville. FREY est cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris.

2.1.3.1. Référentiel comptable

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés annuels sont conformes aux normes et interprétations I.F.R.S (International Financial Reporting Standards) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et en vigueur au 31 décembre 2023 et sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

2.1.3.2. Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimation

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception des immeubles de placement, des instruments dérivés et des VMP assimilables à la trésorerie, qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur.

L'établissement des états financiers nécessite, conformément au cadre conceptuel des normes I.F.R.S, d'effectuer des estimations et d'utiliser des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers. Les estimations significatives réalisées par le Groupe pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement ;
- l'évaluation des instruments financiers dérivés ;
- l'évaluation des actifs d'exploitation, et notamment le taux d'avancement des projets en cours ;
- l'évaluation des provisions.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe révisé ses estimations sur la base des informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du Groupe fait usage de jugement pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations I.F.R.S en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées.

Risques climatiques

La mise en œuvre d'actions pour limiter les effets des activités du Groupe sur le changement climatique (au travers de l'acquisition et de l'exploitation de forêts françaises durablement gérées notamment) fait partie des enjeux de la société dans le cadre de la stratégie environnementale du groupe. Au 31 décembre 2023, à ce stade, les impacts du changement climatique ne sont pas venus impacter les états financiers de manière significative.

2.1.3.3. Périmètre et méthode de consolidation

Entrent dans le périmètre de consolidation, les sociétés placées sous le contrôle de la société FREY, ainsi que les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint ou une influence notable.

Le Groupe prend en compte tous les faits et circonstances lorsqu'il évalue le contrôle potentiel dont il dispose sur une entité contrôlée. Cette notion de contrôle est réexaminée si les faits et circonstances indiquent la présence de changement sur un ou plusieurs éléments mentionnés ci-dessus.

La méthode de consolidation est déterminée en fonction du contrôle exercé :

- contrôle : consolidation par intégration globale. Un investisseur contrôle une entité faisant l'objet d'un investissement lorsqu'il est exposé ou qu'il a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité faisant l'objet d'un investissement et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci ;
- contrôle conjoint : c'est le partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une opération, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Le classement d'un partenariat en tant qu'activité conjointe ou coentreprise est fonction des droits et des obligations des parties à l'opération :

- un coparticipant comptabilise les actifs, passifs et transactions relatifs à son implication dans une activité conjointe, y compris sa quote-part dans ceux générés conjointement. Ces actifs, passifs et transactions sont comptabilisés conformément aux IFRS correspondantes,
- un coentrepreneur doit comptabiliser ses intérêts dans une coentreprise de manière identique à celle utilisée dans le cadre d'une participation dans une entreprise associée, c'est-à-dire selon la méthode de la mise en équivalence ;
- influence notable : consolidation par mise en équivalence. L'influence notable se détermine par le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle de l'entreprise détenue, sans toutefois exercer un contrôle sur ces politiques. Elle est présumée si le Groupe détient directement ou indirectement un pourcentage supérieur à 20 % des droits de vote dans une entité.

2.1.3.4. Regroupements d'entreprises

Dans le cadre des regroupements d'entreprises, le coût d'acquisition est évalué comme le total de la juste valeur à la date d'acquisition, des actifs remis, des passifs encourus ou assumés et des instruments de capitaux propres émis en échange du contrôle de l'entreprise acquise. Selon la norme I.F.R.S 3 révisée, les coûts d'acquisition des titres sont comptabilisés en charges.

À la date d'acquisition, les actifs, passifs, éléments de hors-bilan et passifs éventuels identifiables conformément à la norme I.F.R.S 3 des entités acquises, sont évalués individuellement à leur juste valeur quelle que soit leur destination. Les analyses et expertises nécessaires à l'évaluation initiale de ces éléments, ainsi que leur correction éventuelle en cas d'informations nouvelles, peuvent intervenir dans un délai de douze mois à compter de la date d'acquisition.

2.1.3.5. Conversion des comptes exprimés en devises

Les comptes consolidés annuels du groupe sont établis en euro, qui est la monnaie fonctionnelle et de présentation de la société mère. Les états financiers de chaque société du groupe sont préparés dans la monnaie fonctionnelle de la société. La monnaie fonctionnelle est la devise dans laquelle s'opère l'environnement économique principal de la société. L'intégralité des sociétés étrangères consolidées est située dans la zone euro, à l'exception des deux filiales Polonaises pour lesquelles la monnaie locale est le zloty polonais.

Dans le cadre de la préparation des comptes consolidés, les résultats et la situation financière de chaque entité du groupe dont la monnaie fonctionnelle diffère de la monnaie de présentation du groupe, sont convertis dans la monnaie de présentation selon les règles suivantes :

- les actifs et passifs de ces filiales sont convertis en euros, au taux de change en vigueur à la date de clôture ;
- les produits et charges ainsi que les autres éléments du résultat global sont convertis en euros aux taux moyen pour l'année, sous réserve de fluctuations importantes des cours de change, auquel cas le cours de change utilisé est celui en vigueur aux dates de transaction.
- tous les écarts de change résultat de ces conversions sont comptabilisés en tant qu'élément séparé des capitaux propres (en réserve de change) ; et quand une société du groupe est cédée, les écarts de change accumulés en capitaux propres sont passés en résultat, en produit ou perte de cession.

2.1.3.6. Immobilisations incorporelles

Les actifs non corporels qui peuvent être séparés et être vendus, transférés, concédés par licence, loués ou échangés, soit de façon individuelle, soit dans le cadre d'un contrat, avec un actif ou un passif lié, ou qui résultent de droits contractuels ou autres droits légaux, que ces droits soient cessibles ou séparables, sont comptabilisés en immobilisations incorporelles. Après leur comptabilisation initiale, les immobilisations incorporelles sont comptabilisées pour leur coût diminué du cumul des amortissements éventuels et des pertes de valeur.

Les immobilisations à durée d'utilité finie font l'objet d'un amortissement linéaire pratiqué sur ladite durée. Les durées d'utilité sont examinées chaque année et un test de dépréciation est réalisé dès qu'il y a un indice de perte de valeur.

2.1.3.7. Immobilisations corporelles

Les modalités d'application de la norme I.A.S. 16 (Immobilisations corporelles) adoptées par le Groupe consistent au maintien au coût historique des constructions hors immeubles de placement (siège social), installations techniques, matériels et outillages et des autres immobilisations corporelles. Les forêts acquises par le Groupe dans le cadre de sa démarche RSE sont comptabilisées dans cette rubrique.

Les principales durées d'amortissement effectuées en mode linéaire sont les suivantes :

- structure des constructions 35 ans
- façades 25 ans
- installations générales 20 ans
- installations techniques 4 à 10 ans
- matériels et outillages 4 à 10 ans

Les constructions amorties ne sont pas destinées à faire partie de l'activité patrimoniale et ne sont pas considérées comme immeubles de placement.

L'écart positif entre le coût d'acquisition de l'entité et la quote-part acquise de l'actif net ainsi réévalué est inscrit à l'actif du bilan consolidé dans la rubrique « Écarts d'acquisition » ; en cas d'écart négatif, celui-ci est immédiatement enregistré en résultat au niveau des autres produits opérationnels.

Pour mémoire, le Groupe a acquis le 29 juillet 2019, 70 % des titres de la société de droit espagnol Eurofund Parc Lleida S.L. Le complément de prix y afférent a été considéré en passif conformément aux dispositions d'I.F.R.S 3 et a conduit à la constatation d'un écart d'acquisition de 11,0 M€ en 2019, ramené en 2021 à 5,9 M€, sans impact sur le résultat net.

Le 22 juin 2022, la société FREY INVEST S.L. a acquis l'intégralité des parts de la société détenant le centre commercial de plein air espagnol Finestrelles Shopping Centre. L'entrée de périmètre conformément aux dispositions d'I.F.R.S 3 avait généré un écart d'acquisition de 11,5 M€, intégralement déprécié au 31 décembre 2023.

Les sociétés du groupe réalisent certaines opérations dans une monnaie étrangère qui n'est pas leur monnaie de fonctionnement. Ces opérations sont initialement enregistrées dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de clôture.

A la date de clôture, les actifs et passifs monétaires libellés en devises étrangères sont convertis dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de clôture. Ces gains ou pertes de change liés à cette conversion ou règlement de transactions en devises sont comptabilisés en compte de résultat, à l'exception des opérations suivantes :

- les écarts de conversion latents sur les investissements nets ;
- les écarts de conversion latents sur les avances intra-groupe, qui par nature, font partie de l'investissement net.

Les actifs et passifs non monétaires évalués à leur coût historique en monnaie étrangère sont convertis en utilisant le taux de change à la date de transaction.

2.1.3.8. Immeubles de placement

Un immeuble de placement se définit comme un bien immobilier détenu pour en retirer des loyers ou valoriser le capital ou les deux.

La norme IAS 40 s'applique à l'évaluation, dans les états financiers du preneur, d'un droit sur un bien immobilier détenu dans le cadre d'un contrat de location comptabilisé comme un contrat de location-financement, et à l'évaluation, dans les états financiers du bailleur, d'un immeuble de placement mis à la disposition d'un preneur dans le cadre d'un contrat de location simple.

Le patrimoine immobilier du Groupe FREY, hors siège social, est comptabilisé en immeubles de placement.

En application de la méthode préférentielle proposée par I.A.S. 40, les immeubles de placement sont valorisés à leur valeur de marché, hors droits de mutation, et ne sont plus amortis, ni dépréciés.

Selon I.F.R.S 13, la juste valeur est définie comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif, ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation (valeur de sortie).

Les améliorations ou modifications futures prévues sur l'actif doivent être prises en compte dans l'expertise afin de refléter son utilisation optimale.

La valeur de marché est déterminée semestriellement par des experts indépendants. Elle correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait être cédé au moment de l'expertise dans des conditions normales du jeu de l'offre et de la demande.

Elle est déterminée de la manière suivante :

- pour les terrains, par référence aux prix de vente constatés sur le marché des ensembles immobiliers équivalents en nature et en localisation (méthode comparative) et par référence à la valeur vénale potentielle de l'ensemble immobilier calculée par l'estimation de la différence entre le prix de vente et le coût du promoteur (méthode de la charge foncière ou du bilan promoteur)
- pour les immeubles en cours de construction, par la méthode par Discounted Cash Flow consistant à déterminer la valeur vénale d'un immeuble par actualisation des flux de trésorerie prévisionnels qu'il est susceptible de générer sur un horizon donné, en tenant compte également des décaissements travaux ;

2.1.3.9. Dépréciations d'actifs

Pour apprécier l'existence d'un indice quelconque qu'un actif ait pu se déprécier, il est nécessaire de considérer au minimum les indices suivants :

- durant la période, la valeur de marché de l'actif a diminué de manière importante ;
- d'importants changements sont survenus au cours de la période ou surviendront dans un proche avenir dans l'environnement technologique, économique ou juridique ou du marché dans lequel l'entité opère ;

2.1.3.10. Actifs et passifs financiers

Actifs financiers

La catégorie « actifs financiers » comprend notamment les participations et les valeurs mobilières ne satisfaisant pas aux critères de classement en tant qu'équivalent de trésorerie.

Les dividendes perçus sont enregistrés lorsqu'ils ont été votés. Les intérêts sont enregistrés en résultat sur la base d'un taux d'intérêt effectif.

Lors de la comptabilisation initiale des prêts, les coûts de transaction qui leur sont directement imputables leur sont incorporés, si le montant est significatif.

À chaque clôture, les prêts sont évalués à leur coût amorti. Par ailleurs, des dépréciations sont constituées et comptabilisées au résultat lorsqu'il existe une indication objective de dépréciation du fait d'un événement intervenu après la comptabilisation initiale de l'actif.

2.1.3.11. Autres actifs non courants

Ces autres actifs ont été comptabilisés à leur coût d'acquisition. Ces actifs font l'objet de tests de valeur dès l'apparition d'indice de perte de valeur et au moins annuellement.

- pour les actifs loués par bail à construction, par l'actualisation des revenus nets projetés sur la durée du B.A.C. et la détermination de la valeur résiduelle contractuelle, à son terme ;
- et, pour les immeubles achevés, par capitalisation des revenus nets en fonction des rendements observés sur le marché (méthode par capitalisation), et par la méthode par Discounted Cash Flow.

Les revenus nets sont déterminés en ôtant des loyers réels et potentiels (sur locaux vacants), les charges immobilières non récupérées sur les locataires en fonction des baux concernés, ainsi que les charges liées à la vacance des locaux, déterminées sur la base d'une durée estimée de relocation. Dans l'hypothèse où un site présenterait une vacance structurelle, ces déductions s'accompagneraient de la perte du revenu potentiel correspondant.

Conformément à l'application de la norme I.A.S. 40 révisée, les immeubles en cours de construction ou de développement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeubles de placement, sont classés en immeubles de placement et évalués à la juste valeur dès lors que les critères de fiabilité de la juste valeur sont remplis, à savoir : critères administratifs (obtention des autorisations administratives), de commercialisation (taux de commercialisation supérieur à 25%) et techniques (dépôts de la DROC).

Les mouvements de la juste valeur des investissements sont portés au compte de résultat au cours de la période où ils surviennent. Tout gain ou perte réalisé(e) suite à la vente d'un investissement immobilier est pris(e) en compte sur la période de réalisation, le gain ou la perte est égal(e) à la différence entre le produit net de la vente et la dernière juste valeur estimée y compris semestrielle.

Les valorisations réalisées par les experts indépendants sont revues en interne par la Direction et les personnes compétentes au sein de chaque service, semestriellement, afin d'apprécier la cohérence des valorisations externes et des hypothèses sous-jacentes. Au 31 décembre 2023, 98% de la valeur du patrimoine consolidé (hors droits) ont été évalués par des experts indépendants conformément à la méthode décrite ci-dessus. Le taux de couverture des expertises externes sur les 5 dernières années est compris entre 96% et 98%.

Le Groupe a décidé de présenter le résultat de cession des immeubles de placement sur une ligne distincte du compte de résultat, auparavant présenté dans les autres charges et produits opérationnels. L'impact des cessions est explicité dans la note 5.1.9.

- les taux d'intérêt du marché ou d'autres taux de rendement du marché ont augmenté durant la période, avec pour conséquence une modification du taux d'actualisation utilisé dans le calcul de la valeur d'utilité de l'actif.

Concernant les projets au coût, ils font l'objet d'une revue semestrielle par la Direction afin d'évaluer notamment leur faisabilité et rentabilité prévisionnelle.

Au 31 décembre 2023, il n'a pas été identifié d'indice de perte de valeur nécessitant la constatation d'une dépréciation.

Passifs financiers

Les passifs financiers comprennent les emprunts (y compris obligataires) et autres dettes porteuses d'intérêts.

Lors de leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à leur juste valeur sur laquelle sont imputés les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'émission du passif. Ils sont ensuite comptabilisés au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et des primes d'émission et de remboursement.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée dans le poste passifs financiers courants.

2.1.3.12. Actifs et passifs disponibles à la vente

Les actifs et passifs qui sont immédiatement disponibles pour être vendus, et dont la vente est hautement probable (sous promesse de vente), sont classés en actifs et passifs disponibles à la vente conformément aux dispositions de la norme IFRS 5. Quand plusieurs actifs sont destinés à être cédés lors d'une transaction unique, on considère le groupe d'actifs dans son ensemble ainsi que les passifs qui s'y attachent.

Les actifs, ou groupe d'actifs, disponibles à la vente sont évalués au montant le plus faible entre la valeur nette comptable et la juste valeur nette des coûts de cession. Si les actifs destinés à être cédés correspondent à des immeubles de placement, ces derniers sont évalués à la juste valeur nette des frais de commercialisation (à dire d'expert ou au prix de vente si ce dernier est connu, sous déduction des coûts liés à la vente). Les actifs non courants classés comme détenus pour la vente ne sont plus amortis. Lorsque les actifs destinés à être cédés sont des sociétés consolidées, un impôt différé est constaté sur la différence entre la valeur en consolidation des titres cédés et leur valeur fiscale en application de la norme I.A.S 12 et de la fiscalité en vigueur.

2.1.3.13. Instruments financiers dérivés

L'évaluation et la comptabilisation des instruments financiers ainsi que l'information à fournir sont définies par les normes I.A.S 32, I.F.R.S 9, I.F.R.S 7 et I.F.R.S 13.

Le Groupe FREY n'utilise des instruments dérivés que dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêt de la dette. Ces instruments, présentés à leur valeur notionnelle en hors-bilan en normes françaises, constituent en normes I.F.R.S des actifs et passifs financiers et doivent être inscrits au bilan pour leur juste valeur.

Ces instruments doivent être qualifiés ou non d'opérations de couverture, dont l'efficacité doit être vérifiée. Lorsque la relation de couverture est établie (couverture de flux futurs de trésorerie ou *cash flow hedge*), la variation de valeur de l'instrument, correspondant à la seule partie efficace de la couverture est enregistrée en capitaux propres. La variation de valeur de la part inefficace est comptabilisée, quant à elle, en compte de résultat selon les valorisations « MTM » communiquées par les établissements de crédit concernés.

Dans tous les autres cas, la variation de valeur est directement enregistrée en résultat.

Compte tenu du coût de réalisation des tests d'efficacité et de la prise en compte de l'impact des variations de valeur enregistrées en capitaux propres dans le résultat global, le Groupe a décidé de ne pas tester ses instruments financiers et donc de comptabiliser l'intégralité des variations en résultat.

Les soultes liées à ces instruments financiers sont comptabilisées comme une variation de valeur.

Les actifs et passifs disponibles à la vente sont classés respectivement sur deux lignes du bilan consolidé et les comptes de produits et de charges restent consolidés ligne à ligne dans le compte de résultat du Groupe. Pour les actifs et passifs qui font l'objet d'un abandon d'activité les comptes de produits et de charges sont regroupés sur une seule ligne dans le compte de résultat du Groupe.

À chaque clôture, la valeur des actifs et passifs est revue afin de déterminer s'il y a lieu de constater une perte ou un profit dans le cas où la juste valeur nette des coûts de cession aurait évolué.

Au 31 décembre 2023, une cellule sur l'actif de Bessoncourt (90) et un terrain sur l'actif de Soissons (02) ont été reclassés en "actifs destinés à être cédés" pour 1 M€. (cf. 2.1.5.2.3).

Exposition au risque de crédit d'une contrepartie

Le Groupe, détenant des groupes d'actifs ou de passifs financiers, est exposé à un risque de marché ou un risque de crédit sur chacune de ses contreparties, tel que défini par I.F.R.S 7. Le Groupe utilise l'exception prévue par I.F.R.S 13 qui permet de mesurer à la juste valeur le groupe d'actifs ou de passifs financiers sur la base du prix qui serait reçu pour la vente ou le transfert d'une position nette à l'égard d'un risque particulier lors d'une transaction normale entre des intervenants de marché à la date d'évaluation.

Pour déterminer la position nette, le Groupe tient compte des arrangements existants qui atténueraient le risque de crédit en cas de défaut (par exemple, un accord de compensation globale avec la contrepartie). L'évaluation de la juste valeur prend en compte la probabilité qu'un tel arrangement puisse être juridiquement contraignant en cas de défaut.

L'impact étant non significatif, l'évaluation des dérivés ne prend pas en compte l'ajustement de la valeur de crédit (C.V.A.) et l'ajustement de la valeur de débit (D.V.A.).

Au 31 décembre 2023, les instruments financiers détenus représentent une valeur de 36,5 M€ (hors intérêts courus) contre 76,7 M€ au 31 décembre 2022.

L'impact de la variation de juste valeur net des soultes et primes versées a été comptabilisé en résultat à hauteur de -40,2 M€, hors impôt différé.

Méthodes d'évaluation des actifs et passifs

Les principales méthodes et hypothèses retenues pour le classement des instruments financiers sont reprises dans le tableau suivant (pour les postes de bilan concernés et significatifs) :

Montants en K€	Classement	31.12.2023	31.12.2022
ACTIF			
Écart d'acquisition	D	5 912	5 912
Immobilisations incorporelles	C	871	953
Immobilisations corporelles	C	29 852	25 118
Immeubles de placement	B/D	2 054 019	1 739 010
Autres actifs non courants	D	45 469	17 536
Stocks et en-cours	D	62 684	51 169
Clients & comptes rattachés	D	25 287	13 923
Autres actifs courants	D	46 843	36 836
Instruments financiers dérivés	E	47 815	76 690
Trésorerie et équivalents	B	72 985	72 063
Actifs destinés à être cédés	A	1 000	1 896
PASSIF			
Instruments financiers dérivés non courants (taux)	E	-	-
Instruments financiers dérivés non courants (emprunts)	B	-	-
Passifs financiers non courants	B/C	1 050 187	826 401
Impôts différés passif	D	27 483	22 994
Autres passifs non courants	D	9 310	20 957
Fournisseurs & comptes rattachés	D	15 331	10 235
Autres passifs courants	D	138 793	64 848
Instruments financiers dérivés courants	E	11 319	-
Passifs financiers courants	B/C	27 363	51 360
Passifs liés à un groupe d'actifs destinés à être cédés	C	-	-

A : Actifs destinés à être cédés

B : Juste valeur par résultat

C : Évaluation au coût amorti

D : Évaluation au coût

E : Juste Valeur par Capitaux Propres ou Résultat selon efficacité

Il existe trois niveaux de juste valeur selon que l'instrument est coté sur un marché actif (niveau 1), que son évaluation fait appel à des techniques de valorisation s'appuyant sur des données de marché existantes à la clôture (niveau 2) ou s'appuyant sur des données non observables (niveau 3).

Actifs évalués à la juste valeur (en K€)	Classement	31/12/2023	31/12/2022
Immeubles de placement	Niveau 3	2 054 019	1 739 010
Dérivés actifs courants (instruments de couverture)	Niveau 2	47 815	76 690
Valeurs mobilières de placement	Niveau 1	258	263
TOTAL		2 102 092	1 815 963

Passifs financiers évalués à la juste valeur (en K€)	Classement	31/12/2023	31/12/2022
Dérivés passifs courants (instruments de couverture)	Niveau 2	11 319	-
Dérivés passifs courants (instruments de trading)	Niveau 2	-	-
TOTAL		11 319	-

Gestion des risques financiers

Risque de change

À ce jour, l'essentiel des activités du groupe FREY est réalisé dans des pays de la zone euro, à l'exception de la Pologne. L'acquisition de l'actif Matarnia Park Handlowy ainsi que son financement a été réalisé en euros. La Pologne n'étant pas considéré comme un pays hyperinflationniste et compte tenu de l'exposition limitée du groupe sur des monnaies hors zone Euro, le risque de change n'a pas été jugé suffisamment important pour être couvert par des instruments dérivés.

Risque de taux d'intérêt

Au 31 décembre 2023, la dette financière du groupe auprès des établissements de crédit s'élève à 997,4 M€ contre une dette financière de 806,3 M€ au 31 décembre 2022 hors comptes courants d'associés.

La dette financière nette est principalement à taux variable. Cependant, le Groupe a souscrit plusieurs contrats de couverture de taux sous différente forme (SWAPS, CAP et COLLAR) réduisant ainsi l'exposition au risque de taux. Le pourcentage de la dette financière totale du Groupe, non soumis à une variation de taux, est de 96,5 % au 31 décembre 2023, contre 97,9 % au 31 décembre 2022.

Le tableau suivant présente les impacts sur le résultat financier du Groupe d'éventuelles variations du taux Euribor 3 mois de 100 points et de 50 points de base (en plus et en moins) :

AU 31 DÉCEMBRE 2023

Montant en K€	- 100 pts	- 50 pts	E3M	+ 50 pts	+ 100 pts
Impacts	445	177	-	-177	-354

Sensibilité des immeubles de placement au taux de capitalisation

Le taux moyen de capitalisation utilisé pour l'évaluation des immeubles de placement par les experts indépendants est de 6,75 %, contre 6,25 % sur l'exercice clos au 31 décembre 2022.

Taux de capitalisation	France	Etranger	31/12/2023	31/12/2022
Répartition géographique				
Taux de capitalisation moyen	6,50%	7,26%	6,75%	6,25%

Le tableau suivant présente les impacts sur la valorisation des immeubles de placement d'une évolution du taux de capitalisation de 50 points et de 25 points de base (en plus et en moins) :

TAUX DE CAPITALISATION AU 31 DÉCEMBRE 2023

Montant en K€	- 50 pts	- 25 pts	6,75 %	+ 25 pts	+ 50 pts
Valorisation des immeubles de placement	2 216 590	2 132 041	2 054 019	1 981 573	1 914 318
Écart de valorisation	162 571	78 022	-	-72 446	-139 701

La variation du taux de capitalisation n'impacte pas les immeubles de placement évalués au coût, ni les terrains évalués selon la méthode comparative ou de charge foncière (méthode mixte).

Risque de liquidité

Au 31 décembre 2023, l'ensemble des covenants des actes de prêts signés par le Groupe FREY est respecté.

Les ratios demandés par les partenaires bancaires sont les suivants :

Ratios consolidés	LTV droits inclus	ICR	Dettes sécurisées
Dettes concernées	1 160,0 M€	1 160,0 M€	1 160,0 M€
Ratios demandés	<= 60,0 %	>= 2	< 20,0 %
Ratios 31.12.2023	41,0 %	4,0	6,3 %

Risque de contrepartie

Le Groupe effectue des transactions financières avec des banques de premier rang, tant au niveau des emprunts que des sommes placées.

Les principaux locataires des actifs du Groupe sont des entreprises de premier rang sur lesquels le Groupe n'identifie pas de risque majeur d'insolvabilité. De plus, le Groupe mène une stratégie de diversification de son risque client en limitant l'exposition d'un client à 3 % maximum du loyer économique.

D'autre part, lors de la signature des baux, les locataires remettent au Groupe des garanties financières, soit sous forme de dépôt de garantie, soit sous forme de caution bancaire.

2.1.3.14. Stocks et en-cours

Les terrains et les immeubles en stock sont évalués à leur coût d'acquisition ou à leur coût de revient à l'exclusion de toute autre charge financière. Une dépréciation est constatée pour tenir compte de la valeur économique de chaque bien.

2.1.3.15. Créances

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale, sous déduction des dépréciations.

Les pertes de valeur sont évaluées selon la méthode simplifiée de la norme IFRS 9. Les pertes crédits attendues sont calculées sur leur durée de vie, basée sur l'expérience des pertes de crédit historiques du groupe, et les prévisions.

2.1.3.16. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les disponibilités, les dépôts à court terme et les SICAV monétaires, aisément convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de variation de valeur. Les valeurs mobilières de placement monétaires ont été comptabilisées dans les comptes pour leur juste valeur.

2.1.3.17. Impôts différés

Le Groupe applique la norme I.A.S. 12 (Impôts exigibles et différés).

Les activités soumises à l'impôt sont fiscalisées au taux de droit commun. La fiscalité différée pour les activités soumises à l'impôt sur les sociétés est prise en compte. Les impôts différés sont calculés selon la méthode du report variable sur l'ensemble des différences futures entre les résultats comptables et fiscaux apparaissant lorsque la valeur comptable d'un actif ou d'un passif est différente de sa valeur fiscale. Ces différences temporelles génèrent des actifs et passifs d'impôts qualifiés de différés.

Les impôts différés sur les éléments comptabilisés en capitaux propres sont également comptabilisés en capitaux propres.

Les impôts différés actifs résultant de différences temporaires et de déficits fiscaux reportables correspondent (ou sont limités) au montant de l'impôt récupérable.

La société mère du Groupe, ses filiales transparentes fiscalement et les sociétés FRF 01, IF Clos du Chêne, Frey murs 02 et BBC promotion sont placées sous le régime S.I.I.C. Sur les opérations entrant dans le champ de ce dispositif, aucun impôt différé n'est constaté.

Frey Aménagement et Promotion a opté pour une intégration fiscale à compter du 1^{er} janvier 2017 intégrant ses filiales ZCN Aménagement et F.Events.

Les impôts différés sont calculés aux taux locaux en vigueur à la clôture. Les taux appliqués sont 25% en France, 25% en Espagne, 21% au Portugal et 19% en Pologne.

2.1.3.18. Actions propres

Dans le cadre du contrat de liquidité mis en place par la société FREY, les actions propres sont enregistrées pour leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres. Les résultats de cession de ces titres sont imputés directement dans les capitaux propres et ne contribuent pas au résultat de l'exercice.

Au 31 décembre 2023, FREY détient 526.135 actions dans le cadre du contrat de liquidité et du contrat de rachat, soit une contre-valeur de 13.7 M€ sur la base du dernier cours de Bourse.

2.1.3.19. Provisions et passifs éventuels

Conformément à la norme I.A.S 37 (Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels), les provisions sont comptabilisées lorsqu'à la date de clôture, le Groupe a une obligation actuelle, juridique ou implicite qui résulte d'un fait générateur passé dont le montant peut être estimé de manière fiable et dont il est probable qu'une sortie de ressources représentative d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation. Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire ou contractuel. Ces provisions sont estimées selon leur nature en tenant compte des hypothèses les plus probables. Les montants sont actualisés lorsque l'effet du passage du temps est significatif.

2.1.3.20. Coûts des emprunts

La norme I.A.S 23 prévoit que les coûts d'emprunt qui sont directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié font partie du coût de cet actif. Les autres coûts d'emprunts sont comptabilisés en charges.

Les groupes ne sont pas tenus d'appliquer la norme aux coûts d'emprunts directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production :

- d'un actif qualifié évalué à la juste valeur, tel que peut l'être un immeuble de placement ;
- de stocks qui sont fabriqués ou autrement produits en grandes quantités.

Au sein du Groupe FREY, les frais d'emprunts supportés au cours de la période concernent des actifs comptabilisés en immeubles de placement à la juste valeur. Le montant des coûts d'emprunt reclassé au titre de l'exercice 2023 s'élève à 0,3 M€ dans les comptes du Groupe.

2.1.3.21. Engagement envers le personnel

La norme I.A.S 19 fixe les modalités de comptabilisation des avantages consentis au personnel. Elle s'applique à l'ensemble des rémunérations payées en contrepartie des services rendus, à l'exception des rémunérations en actions qui sont traitées par la norme I.F.R.S 2.

Les salariés du Groupe bénéficient d'avantages à court terme (congrés payés, congés maladie), et d'avantages postérieurs à l'emploi (indemnités de fin de carrière / départ à la retraite).

Les indemnités de départ à la retraite sont versées aux salariés des sociétés françaises au moment de leur départ à la retraite en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la retraite. Ces indemnités relèvent du régime des prestations définies.

Le Groupe n'est pas concerné par l'AD de l'IFRIC, la convention collective à laquelle il est soumis ne plafonnant pas les indemnités de fin de carrière.

Les sociétés du Groupe FREY ont procédé aux calculs d'indemnités de départ à la retraite dans l'hypothèse d'un départ volontaire conformément à la convention collective de promotion immobilière.

Les principaux paramètres retenus pour l'évaluation actuarielle de ces engagements sont les suivants :

- âge du départ à la retraite calculé sur la base de l'âge légal de départ à la retraite et de l'année de naissance
- évolution des salaires 1,50 % ;
- taux de charges sociales 35,00 % à 50,00 % ;
- taux d'actualisation 3,94 %.

2.1.3.22. Reconnaissance du revenu

Les revenus liés à la promotion sont reconnus selon la méthode de l'avancement des travaux.

Les revenus locatifs sont constitués par la location des biens immobiliers, ils sont comptabilisés selon les modalités et échéances prévues à chaque bail et à la date de facturation ; le cas échéant, le produit d'une période locative se situant au-delà de la date de clôture est porté en produits constatés d'avance.

Les droits d'entrées, franchises et paliers sont étalés sur la durée ferme du bail.

2.1.3.23. Contrats de location

Selon la norme I.F.R.S 16, un contrat de location est un contrat, ou une partie d'un contrat, qui confère le droit d'utiliser un actif pour une période donnée moyennant une contrepartie.

Au début de la période de location, le preneur comptabilise les droits d'utilisation à l'actif et au passif du bilan à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des loyers minimaux au titre du contrat de location. Les immobilisations acquises au travers des contrats sont amorties selon les durées d'utilité appliquées par le Groupe.

Les contrats de location du Groupe FREY en tant que bailleur :

Les charges locatives refacturées et charges locatives sous-jacentes font l'objet d'une décompensation au sein respectivement des postes « chiffres d'affaires » et « achats consommés ».

Les contrats de location du Groupe FREY en tant que preneur

Au 31 décembre 2023, cinq contrats de location-financement immobiliers ont été retraités dans les comptes consolidés, dont trois sur les coentreprises.

Au cours de l'année 2023, le contrat du siège social est arrivé à son terme et a fait l'objet d'une levée d'option d'achat. Deux contrats, sur les trois détenus par les coentreprises, ont fait l'objet d'une sortie de périmètre de consolidation.

Concernant les contrats de location simple, le principal retraitement est relatif à la location des bureaux parisiens, arrivée au terme de sa période ferme sur l'exercice et réestimée sur la durée restante du bail.

2.1.3.24. Autres Produits et autres Charges opérationnels

les opérations non courantes dont les montants sont significatifs et pouvant nuire à la lisibilité de la performance courante sont classées sur deux lignes « Autres produits » et « Autres charges ». Ces lignes comprennent notamment :

- les coûts liés aux abandons de projets ;
- les sommes ponctuelles individuellement significatives non directement liées à l'activité ;
- les plus ou moins-values de cession et/ou dilution ou une dépréciation importante et inhabituelle d'actifs non courants ;

2.1.3.25. Élimination des opérations internes au groupe

L'intégralité des produits et charges, ainsi que des actifs et passifs réciproques, liés à des opérations interne entre les entreprises consolidées par intégration globale sont éliminés. L'élimination des résultats internes est répartie entre la part groupe et les intérêts minoritaires dans l'entreprise ayant réalisé les résultats.

Les pertes intra-groupe entre les entreprises intégrées ne sont éliminées que dans la mesure où elles ne nécessitent pas une dépréciation.

2.1.3.26. Segments opérationnels

La norme I.F.R.S 8 impose la présentation d'informations sur les segments opérationnels du Groupe.

Cette norme définit un segment opérationnel de la manière suivante :

« Un segment opérationnel est une composante d'une entité :

- qui se livre à des activités à partir desquelles elle est susceptible d'acquérir des produits des activités ordinaires et d'encourir des charges ;
- dont les résultats opérationnels sont régulièrement examinés par le principal décideur opérationnel de l'entité en vue de prendre des décisions en matière de ressources à affecter au secteur et d'évaluer sa performance ;
- pour laquelle des informations financières isolées sont disponibles. »

Nota Bene : Le terme « résultat opérationnel » ne se rapporte pas ici à la définition des normes I.F.R.S mais au résultat des différentes activités / segments opérationnels identifiés par le principal décideur opérationnel. Le « résultat opérationnel » suivi distinctement par FREY est la marge d'activité.

La norme précise également : « une entité doit fournir des informations qui permettent aux utilisateurs de ses états financiers d'évaluer la nature et les effets financiers des activités auxquelles elle se livre et des environnements économiques dans lesquels elle opère. »

La gestion de la croissance par le Groupe FREY l'oblige à suivre ses activités de manière synthétique tant en termes d'indicateurs que de profitabilité.

Le Groupe Frey présente donc son information sectorielle de la manière suivante :

- trois segments opérationnels sont identifiés par le management du Groupe :
 - activité foncière (loyers et autres revenus perçus sur les actifs en patrimoine),
 - activité de promotion immobilière (développement et aménagement de Parcs d'Activités Commerciales),
 - autres activités (facturations de prestations et d'activités support),
- les loyers et les charges non refacturables font l'objet d'une répartition entre les actifs stabilisés (livrés ou achetés depuis plus d'un an à la date de clôture) et les actifs non stabilisés (livrés ou achetés depuis moins d'un an à la date de clôture),
- les indicateurs suivis par segment opérationnel sont les suivants :
 - le chiffre d'affaires (loyers, ventes, honoraires),
 - les charges non refacturables aux locataires,
 - le coût des ventes,
- les autres items ne pouvant être répartis par des « informations financières isolées » sont présentés de manière globale.

Le Groupe considère que chaque programme en promotion ou chaque immeuble de placement est représentatif d'une U.G.T., chaque U.G.T. pouvant être affectée à un ou plusieurs segments opérationnels selon sa destination économique.

INFORMATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2023

Au 31 décembre 2023 (en K€)	Activité foncière	Promotion immobilière	Autres	Total	Dont France	Dont Etranger
Loyers actifs stabilisés	112 145			112 145	71 576	40 569
Charges non récupérables actifs stabilisés	- 2 085			- 2 085	- 1 017	- 1 068
LOYERS NETS ACTIFS STABILISÉS	110 060			110 060	70 559	39 501
Loyers actifs non stabilisés	1 316			1 316	1 316	-
Charges non récupérables actifs non stabilisés	- 133			- 133	- 133	-
LOYERS NETS ACTIFS NON STABILISÉS	1 183			1 183	1 183	-
Chiffre des ventes		1 482		1 482	1 482	-
Coût d'achat des marchandises vendues		- 1 586		- 1 586	- 1 586	-
MARGE DE PROMOTION		-104		-104	-104	-
AUTRES CHIFFRES D'AFFAIRES			2 430	2 430	2 430	-
MARGE D'ACTIVITÉ				113 569	74 068	39 501
Services extérieurs				- 11 843	- 9 010	- 2 833
Charges de personnel				- 11 747	- 11 512	- 235
Autres Produits et Charges				831	1 022	- 191
Impôts et taxes				- 2 525	- 1 208	- 1 317
Dotations et Reprises sur amortissements et provisions				- 4 062	- 3 275	- 787
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT				84 223	50 085	34 138
Autres Produits et Charges opérationnels				- 3 370	- 3 370	-
Résultat de cessions d'Immeubles de placement				- 2 091	- 2 091	-
Ajustement des valeurs des immeubles de placement				14 664	8 236	6 428
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL				93 426	52 860	40 566
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence				1 166	1 166	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE				94 592	54 026	40 566
Coût de l'endettement net				- 23 873	- 8 479	- 15 394
Autres produits et charges financiers				- 40 195	- 40 234	39
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS				30 524	5 313	25 211
Impôts sur les résultats				- 5 734	- 83	- 5 651
RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES CONSOLIDÉES				24 790	5 230	19 560
Intérêts des minoritaires				- 5 931	- 1 049	- 4 882
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)				18 859	4 181	14 678

L'augmentation des revenus locatifs étranger s'explique principalement par les acquisitions des actifs Finestrelles (Espagne) et Parque Mediterraneo (Espagne) réalisées en juin 2022, ainsi que les acquisitions de l'exercice 2023 à savoir, l'actif Matarnia Park Handlowy à Gdańsk (Pologne) en juillet 2023, pour la France l'augmentation des revenus est principalement expliquée par l'acquisition en Octobre 2023 de l'actif Polygone Riviera à Cagnes-sur-Mer (06).

La charge d'impôt provient essentiellement des sociétés étrangères, n'entrant pas dans le champ du régime fiscal SIIC contrairement aux filiales françaises.

Les principaux agrégats du bilan par segments opérationnels sont les suivants :

ACTIF

Au 31 décembre 2023 (en K€)	Activité foncière		Total activité foncière	Promotion immobilière		Total Promotion immobilière	Autres		Total Autres	Total
	France	Etranger		France	Etranger		France	Etranger		
Immeubles de placement	1 390 146	663 873	2 054 019	-	-	-	-	-	-	2 054 019
Titres mis en équivalence	44 749	-	44 749	720	-	720	-	-	-	45 469
Stocks et en-cours	-	-	-	62 684	-	62 684	-	-	-	62 684

PASSIF

Au 31 décembre 2023 (en K€)	Activité foncière		Total activité foncière	Promotion immobilière		Total Promotion immobilière	Autres		Total Autres	Total
	France	Etranger		France	Etranger		France	Etranger		
Titres mis en équivalence	-	-	-	-	-	-	53	-	53	53
Passifs financiers non courants	994 409	9 299	1 003 708	351	-	351	228	45 900	46 128	1 050 187
Passifs financiers courants	24 486	543	25 029	314	-	314	104	1 916	2 020	27 363

INFORMATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2022

Au 31 décembre 2022 (en K€)	Activité foncière	Promotion immobilière	Autres	Total	Dont France	Dont Etranger
Loyers actifs stabilisés	91 036			91 036	62 895	28 141
Charges non récupérables actifs stabilisés	- 4 519			- 4 519	- 2 545	- 1 974
LOYERS NETS ACTIFS STABILISÉS	86 517			86 517	60 350	26 167
Loyers actifs non stabilisés	500			500	500	-
Charges non récupérables actifs non stabilisés	- 105			- 105	- 105	-
LOYERS NETS ACTIFS NON STABILISÉS	395			395	395	-
Chiffre des ventes		4 884		4 884	4 884	-
Coût d'achat des marchandises vendues		- 4 350		- 4 350	- 4 350	-
MARGE DE PROMOTION		534		534	534	-
AUTRES CHIFFRES D'AFFAIRES			2 103	2 103	2 103	-
MARGE D'ACTIVITÉ				89 549	63 382	26 167
Services extérieurs				- 9 470	- 7 449	- 2 021
Charges de personnel				- 13 166	- 13 007	- 159
Autres Produits et Charges				276	1 336	- 1 060
Impôts et taxes				- 1 464	- 834	- 630
Dotations et Reprises sur amortissements et provisions				- 2 918	- 2 519	- 399
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT				62 807	40 909	21 898
Autres Produits et Charges opérationnels				- 8 006	- 7 322	- 684
Résultat de cessions d'Immeubles de placement				2 165	2 165	-
Ajustement des valeurs des immeubles de placement				38 936	30 062	8 874
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL				95 902	65 814	30 088
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence				3 246	3 246	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE				99 148	69 060	30 088
Coût de l'endettement net				- 14 734	- 7 897	- 6 837
Autres produits et charges financiers				61 086	61 086	-
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS				145 500	122 249	23 251
Impôts sur les résultats				- 10 125	- 114	- 10 011
RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES CONSOLIDÉES				135 375	122 135	13 240
Intérêts des minoritaires				- 5 997	- 5 181	- 816
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)				129 378	116 954	12 424

Les principaux agrégats du bilan par segments opérationnels sont les suivants :

ACTIF

Au 31 décembre 2022 (en K€)	Activité foncière		Total activité foncière	Promotion immobilière		Total Promotion immobilière	Autres			Total
	France	Etranger		France	Etranger		France	Etranger	Total Autres	
Immeubles de placement	1 197 330	541 680	1 739 010	-	-	-	-	-	-	1 739 010
Titres mis en équivalence	17 509	-	17 509	-	-	-	27	-	27	17 536
Stocks et en-cours	-	-	-	51 169	-	51 169	-	-	-	51 169

PASSIF

Au 31 décembre 2022 (en K€)	Activité foncière		Total activité foncière	Promotion immobilière		Total Promotion immobilière	Autres			Total
	France	Etranger		France	Etranger		France	Etranger	Total Autres	
Titres mis en équivalence	-	-	-	20	-	20	-	-	-	20
Passifs financiers non courants	769 990	7 153	777 143	124	-	124	234	48 900	49 134	826 401
Passifs financiers courants	48 936	-	48 936	310	-	310	1 130	984	2 114	51 360

2.1.3.27. Résultat par action

Le résultat par action non dilué (résultat de base par action) correspond au résultat net part du Groupe de l'exercice attribuable aux actions ordinaires rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de l'exercice. Le nombre moyen d'actions en circulation au cours de l'exercice est le nombre d'actions ordinaires en circulation au début de l'exercice, ajusté du nombre d'actions ordinaires rachetées ou émises au cours de l'exercice.

Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet dilutif des instruments de capitaux propres émis par l'entreprise et susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation.

Il n'existe aucun autre titre donnant accès au capital de la société FREY.

2.1.4. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Sociétés du périmètre de consolidation	Méthode de consolidation	31/12/2023		31/12/2022	
		% d'intérêt	% contrôle	% d'intérêt	% contrôle
FREY	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
N° SIRET 398 248 591 00065 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes					
SNC IF Gestion et Transactions	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
N° SIRET 494 334 477 00028 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes					
SAS Frey Aménagement et Promotion	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
N° SIRET 500 202 049 00028 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes					
SNC IF Chêne Vert	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
N° SIRET 502 925 084 00043 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes					
SNC IF Bezannes	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
N° SIRET 512 278 334 00028 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes					
SCI PAI 02⁽²⁾	NC	-	-	100,00 %	100,00 %
N° SIRET 522 765 502 00029 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes					
SNC IF Saint Parres⁽¹⁾	NC	-	-	100,00 %	100,00 %
N° SIRET 520 914 581 00027 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes					
SAS IF Clos du Chêne	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
N° SIRET 533 187 316 00013 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes					
SNC IF Plein Ouest⁽¹⁾	NC	-	-	100,00 %	100,00 %
N° SIRET 533 140 646 00019 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes					
SCI IF Allondon	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
N° SIRET 790 403 372 00010 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes					
SCI IF Valentine	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
N° SIRET 790 402 242 00016 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes					
SAS ZCN Aménagement	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
N° SIRET 800 827 842 00017 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes					
SAS F.Events	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
N° SIRET 800 496 374 00011 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes					
SCI IF Ecopole	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
N° SIRET 807 934 997 00014 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes					
SCI Massonex	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
N° SIRET 508 376 787 00026 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes					
SCI IF ZCN Investissement	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
N° SIRET 810 418 889 00012 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes					
SAS Frey Murs 02	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
N° SIRET 813 822 640 00013 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes					

Sociétés du périmètre de consolidation	Méthode de consolidation	31/12/2023		31/12/2022	
		% d'intérêt	% contrôle	% d'intérêt	% contrôle
SNC Retail Prodev N° SIRET 820 821 908 00010 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Groupement Forestier FOREY N° SIRET 882 005 598 00017 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
GIE FREY SOLIDARITE⁽³⁾ N° SIRET 883 984 106 00012 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	NC	-	-	100,00 %	100,00 %
SOCIAL MARKET N° SIRET 893 871 541 00015 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS BBC PROMOTION N° SIRET 444 115 992 00042 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS BBC SOLAR N° SIRET 523 470 912 00123 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
FREY RETAIL PARTNERSHIP N° SIRET 950 880 344 00011 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	100,00 %	100,00 %	-	-
GF DE LA CROIX DE POIX N° SIRET 879 575 652 00026 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	100,00 %	100,00 %	-	-
LE MUR QUI BOUGE N° W513010094 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	100,00 %	100,00 %	-	-
FREY RIVIERA N° SIRET 979 434 321 00019 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	100,00 %	100,00 %	-	-
JUIN SAINT HUBERT⁽¹⁾ N° SIRET 420 118 739 00044 14 Rue Aubert- 75009 PARIS	NC	-	-	-	-
JUIN SAINT HUBERT II⁽¹⁾ N° SIRET 508 392 628 00030 14 Rue Aubert- 75009 PARIS	NC	-	-	-	-
LES TERRASSES SAINT JEAN⁽¹⁾ N° SIRET 539 955 500 00035 14 Rue Aubert- 75009 PARIS	NC	-	-	-	-
SAINT JEAN⁽¹⁾ N° SIRET 451 417 208 00035 14 Rue Aubert- 75009 PARIS	NC	-	-	-	-
SAINT JEAN II⁽¹⁾ N° SIRET 503 310 260 00032 14 Rue Aubert- 75009 PARIS	NC	-	-	-	-
SAS FRF1 N° SIRET 538 460 650 00012 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	66,67 %	66,67 %	66,67 %	66,67 %
SCI FRF2 N° SIRET 538 486 143 00018 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	62,08 %	62,08 %	62,08 %	62,08 %
SCI IF Cormontreuil 01 N° SIRET 508 928 314 00022 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IG	62,08 %	62,08 %	62,08 %	62,08 %
SCI FRF 2 Torcy II N° SIRET 513 302 703 00022 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IG	62,08 %	62,08 %	62,08 %	62,08 %
SCI FRF 2 Torcy N° SIRET 539 682 930 00018 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	62,08 %	62,08 %	62,08 %	62,08 %
SCI Zone A N° SIRET 488 512 286 00029 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	62,08 %	62,08 %	62,08 %	62,08 %
SC FRF 2 Khépri 1 N° SIRET 800 283 236 00019 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	62,08 %	62,08 %	62,08 %	62,08 %

Sociétés du périmètre de consolidation	Méthode de consolidation	31/12/2023		31/12/2022	
		% d'intérêt	% contrôle	% d'intérêt	% contrôle
SC FRF2 Apollo N° SIRET 812 955 680 00010 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	62,08 %	62,08 %	62,08 %	62,08 %
SL Frey Invest Espagne	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Parc Vallès Inversiones Inmobiliarias S.L.U. Espagne	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Sociedad Gestora Santa Margarida S.L.U. Espagne	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Finestrelles Shopping Centre S.L.U Espagne	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
FREY Mediterraneo S.L Espagne	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Gemmano, Sp. z.o.o Pologne	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Giarole, Sp. z.o.o Pologne	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Domestreet Invest S.L.U Espagne	IG	100,00 %	100,00 %	-	-
Eurofund Parc Lleida S.L Espagne	IG	70,00 %	70,00 %	70,00 %	70,00 %
FREYPROP, UNIPESSOAL Lda Portugal	IG	70,00 %	70,00 %	70,00 %	70,00 %
Algarve Shopping – Centro Comercial SA Portugal	IG	70,00 %	70,00 %	70,00 %	70,00 %
Albufeira Retail Park, Lda Portugal	IG	70,00 %	70,00 %	70,00 %	70,00 %
Immoconti – Sociedade Imobiliária SA Portugal	IG	70,00 %	70,00 %	70,00 %	70,00 %
Project Guia SA Portugal	IG	70,00 %	70,00 %	70,00 %	70,00 %
SCI LES DOCKS DE SAINT-OUEN ⁽⁴⁾ N° SIRET 979 343 316 00019 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	ME – CE	55,00%	55,00%	-	-
SCI L'Agenaise d'Investissement N° SIRET 750 095 143 00012 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	ME – CE	50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %
SCI La Patroclienne d'Investissement ⁽⁵⁾ N° SIRET 803 896 661 00011 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	NC	-	-	50,00 %	50,00 %
SCI Tervilloise d'Investissement ⁽⁵⁾ N° SIRET 818 725 392 00018 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	NC	-	-	50,00 %	50,00 %
SCCV PORTE DE LOIRE INVEST N° SIRET 898 725 387 00010 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	ME – CE	50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %
SAS LA LUNE DES DOCKS N° SIRET 911 974 673 00012 6 rue Juliette Dodu 75010 PARIS	ME – CE	39,00 %	39,00 %	39,00 %	39,00 %
SC Frey Retail Villebon ⁽⁴⁾ N° SIRET 817 676 240 00010 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	ME – CE	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %

IG : Intégration Globale. **ME – CE** : Mise en Équivalence des coentreprises. **NC** : Non consolidé

(1) Les sociétés Plein Ouest, Saint Parres, Juin Saint Hubert, Juin Saint Hubert II, Les Terrasses Saint Jean, Saint Jean, Saint Jean II ont fait l'objet d'une dissolution sans liquidation par Transmission Universelle de Patrimoine au cours de l'année 2023 (cf. note 2.3).

(2) La société PAI02, au 23 novembre 2023 a été absorbée par voie de fusion au profit de FREY MURS 02 (cf. note 2.3).

(3) Le GIE Frey Solidarité a été dissout le 31 juillet 2023 (cf. note 2.3).

(4) Compte tenu des règles de gouvernance définies par leurs associés, les entités Frey Retail Villebon et Les Docks de Saint-Ouen ont été consolidées par mise en équivalence dans les comptes consolidés du groupe.

(5) Les SCI La Patroclienne d'Investissement et Tervilloise d'Investissement ont été cédées le 24 février 2023.

2.1.5. NOTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2023

NOTE 1	NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT	125	NOTE 5	ENTREPRISES LIÉES	140
NOTE 2	NOTES SUR LE BILAN	129	NOTE 6	RÉMUNÉRATIONS DES DIRIGEANTS	140
NOTE 3	NOTES SUR LE TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE	138	NOTE 7	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	141
NOTE 4	ENGAGEMENTS HORS BILAN	139			

2

NOTE 1 | NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

2.1.5.1.1. Chiffre d'affaires

Ventilation du chiffre d'affaires par zone géographique en K€	31.12.2023 12 mois	31.12.2022 12 mois
France	98 239	89 663
Espagne	27 277	17 602
Portugal	18 064	16 831
Pologne	4 940	-
TOTAL	148 520	124 096

Le chiffre d'affaires au 31.12.2023 comprend 31 147 K€ de charges locatives refacturées contre 25 573 K€ au 31.12.2022. Les charges locatives refacturées et charges locatives sous-jacentes font l'objet d'une décompensation au sein respectivement des postes « chiffre d'affaires » et « achats consommés », note 5.1.3.

En K€	31.12.2023 12 mois	31.12.2022 12 mois
Loyers et taxes refacturées	123 578	99 955
Autres charges locatives refacturées	21 030	17 153
TOTAL REVENUS LOCATIFS	144 608	117 108
Chiffre des ventes/ activité promotion	1 482	4 884
Autres chiffre d'affaires	2 430	2 104
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	148 520	124 096

La variation du chiffre d'affaires est expliquée au paragraphe 3.26 ci-dessus.

Le chiffre d'affaires se rapportant à des loyers variables représente 3,0 % du chiffre d'affaires consolidés au 31 décembre 2023.

Chiffre d'affaires pro forma 2022/2023 en k€	Données consolidées aux normes IFRS	Retraitement Proforma		Proforma	Proforma ⁽¹⁾
	31.12.2023	Palier FREY RIVIERA	Matarnia	31.12.2023	31.12.2022
Chiffre d'affaires	148 520	21 994	3 566	174 080	161 214

(1) Données extraites de l'amendement au document d'enregistrement universel 2022 déposé le 27 novembre 2023.

2.1.5.1.2. Détails sur la comptabilisation des contrats à long terme selon la méthode de l'avancement

Aucun contrat de Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) signé n'est en cours au 31 décembre 2023.

2.1.5.1.3. Achats consommés

Détail des achats consommés en K€	31.12.2023 12 mois	31.12.2022 12 mois
Coût de revient de la promotion facturée	1 586	4 350
Charges locatives récupérables (*)	31 147	25 573
Charges non récupérables sur actifs (*)	2 218	4 624
Services extérieurs	11 843	9 470
ACHATS CONSOMMÉS	46 794	44 017

* Cf. 2.1.5.1.1 pour la présentation des charges locatives refacturées et non récupérables présentées sur des lignes séparées.

La variation des achats consommés s'explique principalement par l'impact des variations de périmètre 2022 et 2023.

2.1.5.1.4. Charges de personnel

En K€	31.12.2023 12 mois	31.12.2022 12 mois
Salaires & traitements	8 984	9 906
Charges sociales	2 763	3 260
TOTAL	11 747	13 166

Effectif fin de période – répartition par catégorie*	31.12.2023 12 mois	31.12.2022 12 mois	Variation
Employés	30	25	5
Cadres	71	69	2
TOTAL	101	94	7

* Intègre CDI, CDD et contrats de professionnalisation.

La diminution des charges de personnel est liée à l'attribution d'actions gratuites et aux retraitements des honoraires internes.

2.1.5.1.5. Autres Produits et Charges

En K€	31.12.2023 12 mois	31.12.2022 12 mois
Produits liés aux cessions ⁽¹⁾	-	154
Charges liées aux cessions d'actifs ⁽¹⁾	-201	-256
Droits d'entrée et indemnités reçues	202	15
Autres produits sur projets	860	67
Produits divers de gestion courante	291	599
Rémunérations des administrateurs	-118	-100
Autres charges sur projets	-60	-2
Charges diverses de gestion courante	-143	-201
AUTRES PRODUITS ET CHARGES	831	276

* Hors Immeubles de Placement (cf.5.1.9)

2.1.5.1.6. Impôts et taxes

En K€	31.12.2023 12 mois	31.12.2022 12 mois
Impôts et taxes sur rémunérations	255	135
Autres impôts et taxes : C.E.T., taxes foncières, régie,...	2 270	1 329
TOTAL	2 525	1 464

2.1.5.1.7. Dotations et reprises aux amortissements et dépréciations

En K€	31.12.2023 12 mois	31.12.2022 12 mois
Immobilisations	-1 626	-1 641
Stocks	-51	-
Clients	-2 318	-1 227
Provisions pour risques et charges	-67	-50
TOTAL	-4 062	-2 918

2.1.5.1.8. Autres Produits et autres Charges opérationnels

En K€	31.12.2023 12 mois	31.12.2022 12 mois
Charges sur projets abandonnés	-	- 4 954
Impacts liés aux variations de périmètre *	- 3 370	- 1 374
Abandons créances consentis	-	-
Autres produits et charges opérationnels	-	-1 678
TOTAL	-3 370	-8 006

* En 2023, les impacts sont principalement liés aux frais relatifs à la publication foncière des transmission universelles de patrimoine des cinq SNC détenant l'actif de Polygone.

* En 2022, les impacts sont principalement liés aux frais d'acquisition de la société Finestrelles et aux frais relatifs à la publication foncière des fusions.

2.1.5.1.9. Résultat de cessions d'Immeubles de placement

Au 31 décembre 2023, le résultat de cession des immeubles de placement s'élève à -2,1 M€ contre 2,2 M€ au 31 décembre 2022. Il comprend 128,6 M€ de produits de cessions (contre 62,2 M€ au 31 décembre 2022) diminués des valeurs nettes comptables pour 130,7 M€ (contre 59,9 M€ au 31 décembre 2022).

2.1.5.1.10. Coût de l'endettement net et ajustement des valeurs des actifs financiers

En K€	31.12.2023 12 mois	31.12.2022 12 mois
Charges d'intérêts *	-46 433	-13 866
Charges d'intérêts sur obligations locatives - crédit-bail	-416	-295
Charges d'intérêts sur obligations locatives - locations	-25	-31
Charges et produits liés aux instruments financiers *	23 486	130
Autres produits et charges financiers	-485	-672
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	-23 873	-14 734
Ajustement des valeurs des instruments financiers (cf.3.13)	-40 195	61 035
dont Dérivés de taux **	-40 195	61 035
dont Dérivés des emprunts convertibles	-	-
Autres produits et charges financiers	-	51
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	-40 195	61 086
TOTAL	-64 068	46 352

* En 2023, la variation des charges d'intérêts bancaires et des autres produits et charges liés aux instruments financiers s'explique par la hausse des taux d'intérêts limitée par le bon niveau de couverture de la dette groupe.

** En 2023, la baisse des taux attendue par le marché a généré une baisse de la valorisation des instruments financiers. A l'inverse, en 2022, la tendance haussière des taux a eu un impact positif sur la juste valeur des instruments financiers.

2.1.5.1.11. Impôts sur les résultats

En K€	31.12.2023 12 mois	31.12.2022 12 mois
Résultat avant impôt de l'ensemble consolidé	30 312	145 500
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	- 1 166	- 3 246
Reclassement impactant l'impôt	- 199	- 376
RÉSULTAT AVANT IMPÔT ET QUOTE-PART DE RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE	28 947	141 878
Taux théorique de l'impôt	25 %	25 %
MONTANT THÉORIQUE DE L'IMPÔT	7 251	35 569
Effet sur l'impôt théorique de :		
Incidence du secteur non taxable	- 1 573	- 26 420
Différences permanentes	- 416	- 1 068
Déficits non activés	376	2 605
Différence de taux d'impôt différé sur l'exercice	- 614	- 495
Autres	511	- 442
Taux effectif de l'impôt	19,0 %	6,9 %
MONTANT EFFECTIF DE L'IMPÔT	5 535	9 749
+ Reclassement impactant l'impôt	199	376
MONTANT EFFECTIF DE L'IMPÔT	5 734	10 125
En K€	31.12.2023 12 mois	31.12.2022 12 mois
Impôt exigible	1 561	17 926
Impôt différé	4 173	- 7 801
TOTAL	5 734	10 125

Dans cette analyse, un signe « - » signifie un produit d'impôt, un signe « + », une charge d'impôt.

L'impôt différé passif généré en 2021 relatif à l'entrée de périmètre de BBC Promotion a fait l'objet d'une reprise sur 2022 et a donné lieu à la comptabilisation d'une charge d'impôt exigible liée à l'exit tax pour 14,2 M€.

2.1.5.1.12. Résultat par action

Il n'y a ni droits, ni privilèges, ni restrictions associées aux actions.

En K€	31.12.2023 12 mois	31.12.2022 12 mois
Résultat net part du Groupe	18 859	129 378
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	28 494 473	28 366 803
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation*	28 170 527	28 283 725
RÉSULTAT NET NON DILUÉ PAR ACTION	0,67 €	4,57 €
Nombre de titres ordinaires retenu au titre des éléments dilutifs**	-56 302	-27 808
Nombre moyen d'actions pris en compte après effet dilutif	28 114 225	28 255 917
RÉSULTAT NET DILUÉ PAR ACTION	0,67 €	4,58 €

* Hors auto-détention conformément à la norme IAS 33.19

** Le nombre d'actions retenu dans les éléments dilutifs prend en compte les attributions d'actions gratuites

Les plans d'actions gratuites ont été retraités du calcul du résultat net par action, avec effet rétroactif.

NOTE 2 | NOTES SUR LE BILAN

2.1.5.2.1. Immobilisations incorporelles

TABLEAU DE VARIATION AU 31 DÉCEMBRE 2023

Valeurs brutes en K€	31.12.2022	Augmentation	Diminution	Entrée de périmètre Espagne	31.12.2023
Autres incorporels	2 204	6	-38	-	2 172
Immobilisations incorporelles en cours	-	-	-	-	-
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Amortissements	-1 251	-88	38	-	-1 301
TOTAL	953	-82	-	-	871

TABLEAU DE VARIATION AU 31 DÉCEMBRE 2022

Valeurs brutes en K€	31.12.2021	Augmentation	Diminution	Entrée de périmètre Espagne	31.12.2022
Autres incorporels	2 186	399	-394	13	2 204
Immobilisations incorporelles en cours	-	-	-	-	-
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Amortissements	-1 281	-103	144	-11	-1 251
TOTAL	905	296	-250	2	953

2.1.5.2.2. Immobilisations corporelles

TABLEAU DE VARIATION AU 31 DÉCEMBRE 2023

Valeurs brutes en K€	31.12.2022	Entrée de périmètre	Augmentation	Diminution	Reclassement	31.12.2023
Terrains (*)	18 689	2 837	152	-7	-28	21 643
Constructions	8 210	-	2 799	-	-	11 009
Autres immobilisations corporelles	6 862	-	531	-365	-	7 028
Immobilisations en cours	-	-	15	-	-	15
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles	-	-	-	-	-	-
Amortissements et dépréciations	-8 643	-	-1 561	361	-	-9 843
TOTAL	25 118	2 837	1 936	-11	-28	29 852
Dont Droit d'utilisation - location-financement ^(*)	2 836	-	-59	-	-2 777	-
Dont Droit d'utilisation - location simple	1 321	-	2 181	-	-	3 502

* Les flux d'entrée de périmètre et d'augmentations sur les terrains, correspondent à l'investissement du Groupement Forestier FoREY, dans la filière bois à travers l'acquisition et la gestion durable de forêts françaises.

** Les flux de reclassement du droit d'utilisation - location-financement correspondent à la levée d'option du CBI du siège social qui a eu lieu fin février 2023.

TABLEAU DE VARIATION AU 31 DÉCEMBRE 2022

Valeurs brutes en K€	31.12.2021	Augmentation	Diminution	Reclassement	31.12.2022
Terrains	15 230	3 459	-	-	18 689
Constructions	8 181	29	-	-	8 210
Autres immobilisations corporelles	6 004	1 234	-416	40	6 862
Immobilisations en cours	40	-	-	-40	-
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles	-	-	-	-	-
Amortissements et dépréciations	-7 498	-1 536	391	-	-8 643
TOTAL	21 957	3 186	-25	-	25 118
Dont Droit d'utilisation - location-financement	2 954	-118	-	-	2 836
Dont Droit d'utilisation - location simple	1 782	-461	-	-	1 321

2.1.5.2.3. Immeubles de placement

TABLEAU DE VARIATION AU 31 DÉCEMBRE 2023

Valeurs en K€	Actifs en exploitation	Actifs en cours (y compris terrains nus)	Total immeubles de placement
31.12.2022	1 614 734	124 276	1 739 010
Reclassements			
Stocks	-	-	-
Immobilisations	-	-	-
Abandon de projets	-	4	4
Actifs destinés à la vente	- 1 000	-	- 1 000
Acquisitions	106 704	-	106 704
Travaux	14 067	30 944	45 011
Cessions*	-30 720	- 97 519	- 128 239
Entrée de périmètre	273 779	-	273 779
Reclassement	1 504	-1 508	-4
Création de valeur	-	-	-
Variation de juste valeur	21 513	-2 759	18 754
Variation de cours de change	-	-	-
31.12.2023	2 000 581	53 438	2 054 019

* Ce montant correspond à la valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés.

TABLEAU DE VARIATION AU 31 DÉCEMBRE 2022

Valeurs en K€	Actifs en exploitation	Actifs en cours (y compris terrains nus)	Total immeubles de placement
31.12.2021	1 390 902	97 016	1 487 918
Reclassements			
Stocks	-	- 6 727	- 6 727
Immobilisations	-	10 260	10 260
Abandon de projets	-	- 2 556	- 2 556
Actifs destinés à la vente	- 1 896	-	- 1 896
Acquisitions	83 049	-	83 049
Travaux	12 661	27 117	39 778
Cessions	-48 788	-	- 48 788
Entrée de périmètre	127 500	-	127 500
Reclassement	188	-188	-
Création de valeur	-	2 308	2 308
Variation de juste valeur	51 118	-2 954	48 164
31.12.2022	1 614 734	124 276	1 739 010

Les méthodes de valorisation retenues par les experts indépendants sont détaillées au paragraphe 3.8 « Immeubles de placement ». L'hypothèse déterminante dans la réalisation des expertises est le taux de capitalisation. L'étude de ce taux de capitalisation et de l'impact de sa variation éventuelle sur la valorisation des immeubles de placement de la Société est présentée au paragraphe 3.13 « Gestion des risques financiers ».

Au 31 décembre 2023, la valeur des immeubles de placement acquis à travers de contrats de location-financement s'élève à 43,5 M€, contre 43,7 M€ au 31 décembre 2022.

Les actifs détenus en Espagne représentent 17,1 % des immeubles de placement soit 350,6 M€ au 31 décembre 2023.

Les actifs détenus en Portugal représentent 10,1 % des immeubles de placement soit 206,9 M€ au 31 décembre 2023.

Les actifs détenus en Pologne représentent 5,2 % des immeubles de placement soit 106,4 M€ au 31 décembre 2023.

La valeur des immeubles de placement en cours, évalués au coût, s'élève à 53,4 M€ au 31 décembre 2023 contre 71,9 M€ au 31 décembre 2022.

L'entrée de périmètre concerne l'actif Polygone Riviera à Nice (06), et l'acquisition concerne l'actif Matarnia Park Handlowy près de Gdańsk (Pologne).

Lors de la première comptabilisation d'un terrain ou d'un ensemble immobilier à la juste valeur, la survaleur comptabilisée est appelée « Création de valeur ». Lors des exercices suivants, la variation de cette survaleur correspond à la « Variation de juste valeur ».

Réconciliation de la variation de juste valeur au compte de résultat :

En K€	Variation de la juste valeur	
	31.12.2023	31.12.2022
MONTANT AU COMPTE DE RÉSULTAT	14 578	38 936
Création de valeur	-	2 308
Livraison d'actifs	-	-
Variation de juste valeur*	14 664	36 628
VARIATION TOTALE AU COMPTE DE RÉSULTAT	14 664	38 936

* La différence avec la variation de juste valeur au bilan correspond à l'ajustement du complément de prix de l'actif Finestrelles (Espagne).

2.1.5.2.4. Titres mis en équivalence

TABLEAU DE VARIATION AU 31 DÉCEMBRE 2023

Valeurs brutes en K€	31.12.2022	Résultat	Distributions	Variation de périmètre	Autres variations	31.12.2023
Sociétés mises en équivalence Actif	17 536	453	- 233	26 940	773	45 469
Sociétés mises en équivalence Passif	20	- 713	- 27	-	773	53
TOTAL	17 516	1 166	206	26 940	-	45 416

La variation de périmètre de l'exercice est composée de la sortie de périmètre des sociétés Patroclienne d'Investissement et Terwillioise d'Investissement (-5,2 M€) ainsi que de l'entrée de périmètre de la SCI LES DOCKS DE SAINT-OUEN détenue à 55% en partenariat avec la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS (32,1 M€).

TABLEAU DE VARIATION AU 31 DÉCEMBRE 2022

Valeurs brutes en K€	31.12.2021	Résultat	Distributions	Variation de périmètre	Autres variations	31.12.2022
Sociétés mises en équivalence Actif	14 613	3 128 ^(*)	- 126	- 81	2	17 536
Sociétés mises en équivalence Passif	-	25	- 7	-	2	20
TOTAL	14 613	3 103	- 119	- 81	-	17 516

* Pour rappel, au 31 décembre 2021, la société Bonneuil Retail Park avait été reclassée en "Actifs destinés à être cédés".

Coentreprises

Les coentreprises sont les sociétés dans lesquelles le Groupe FREY dispose d'un contrôle conjoint.

Les regroupements retenus tiennent compte des différentes communications financières utilisées au sein du Groupe sans toutefois individualiser une société car cela reviendrait à fournir des informations confidentielles et stratégiques.

Les principaux éléments de la situation financière et du compte de résultat des coentreprises sont présentés ci-dessous. Il s'agit d'éléments incluant les retraitements de consolidation et présentés à 100 %.

Bilan simplifié en K€	31.12.2023	31.12.2022
Immeubles de placement	281 278	222 449
Immobilisations corporelles	2 674	-
Autres actifs non courants	-	-
Actifs courants*	49 454	27 041
TOTAL ACTIF	333 406	249 490
Capitaux propres retraités	122 013	85 981
Passifs financiers	134 008	95 083
Autres passifs non courants	-	-
Passifs courants	77 385	68 426
TOTAL PASSIF	333 406	249 490
Compte de résultat simplifié en K€	31.12.2023	31.12.2022
Chiffre d'affaires*	25 537	13 157
Résultat opérationnel courant	13 631	11 562
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	-20 223	2 005
RÉSULTAT NET	-10 061	11 286

* La variation des postes actifs courants et chiffre d'affaires s'explique essentiellement par le projet de promotion porté par Porte de Loire Invest.

2.1.5.2.5. Autres actifs non courants

TABLEAU DE VARIATION AU 31 DÉCEMBRE 2023

Valeurs brutes en K€	31.12.2022	Augmentation	Diminution	Reclassement	31.12.2023
Dépôts et cautionnements	8 361	697	-5 902	28	3 184
Autres immobilisations financières	52	-	-	-	52
Provisions financières	-63	-	-	-	-63
TOTAL	8 350	697	-5 902	28	3 173

TABLEAU DE VARIATION AU 31 DÉCEMBRE 2022

Valeurs brutes en K€	31.12.2021	Entrée de périmètre Espagne	Augmentation	Diminution	Reclassement	31.12.2022
Dépôts et cautionnements	14 549	1 328	258	-2 765	-5 009	8 361
Autres immobilisations financières	52	-	-	-	-	52
Provisions financières	-63	-	-	-	-	-63
TOTAL	14 538	1 328	258	-2 765	-5 009	8 350

2.1.5.2.6. Stocks et en-cours

Au 31 décembre 2023

En K€	31.12.2023	31.12.2022
En-cours de production	63 706	52 184
Marchandises	-	-
Provisions	-1 022	-1 015
TOTAL	62 684	51 169

Au 31 décembre 2022

En K€	31.12.2022	31.12.2021
En-cours de production	52 184	37 350
Marchandises	-	-
Provisions	-1 015	-1 015
TOTAL	51 169	36 335

2.1.5.2.7. Variation des stocks nets de promotion immobilière

En K€	Ouverture	Acquisitions	Cessions	Reclassement*	Autres*	Clôture
2022	36 335	19 290	- 4 350	6 727	- 6 833	51 169
2023	51 169	13 113	- 1 586	-	- 12	62 684

* En 2022, ces flux concernent une opération d'aménagement transférée au sein du groupe, en immeuble de placement, avec retraitement de la marge interne correspondante.

2.1.5.2.8. Clients et compte rattachés

En K€	Echues			Non échues			31.12.2023
	Brut	Dépréciation	Net	Brut	Dépréciation	Net	Net
	22 455	-10 065	12 390	12 898	0	12 898	25 287

ECHEANCIER DES CREANCES CLIENTS ECHUES

<i>En K€</i>	Moins de 30 Jours	Plus de 30 Jours	Plus de 60 jours	Plus de 90 jours	31.12.2023
Valeur comptable brute	600	1 193	5 054	15 608	22 455
Dépréciation	- 43	- 144	- 357	- 9 521	- 10 065

2.1.5.2.9. Autres actifs courants

Au 31 décembre 2023

<i>En K€</i>	31.12.2023	31.12.2022
Prêts, cautionnements & autres créances à moins d'un an	1 238	3 489
Avances et acomptes versés sur commandes	560	405
Comptes courants d'associés	11 417	12 194
Créances fiscales	13 690	11 403
Autres créances *	17 714	6 294
Charges constatées d'avance	2 224	3 051
TOTAL	46 843	36 836

* La variation des autres créances est principalement liée à l'entrée de périmètre des cinq SNC acquises sur l'exercice.

Au 31 décembre 2022

<i>En K€</i>	31.12.2022	31.12.2021
Prêts, cautionnements & autres créances à moins d'un an	3 489	10 711
Avances et acomptes versés sur commandes	405	417
Comptes courants d'associés	12 194	10 423
Créances fiscales	11 403	16 995
Autres créances	6 294	6 257
Charges constatées d'avance	3 051	3 531
TOTAL	36 836	48 334

2.1.5.2.10. Trésorerie et équivalents

Au 31 décembre 2023

<i>En K€</i>	31.12.2023	31.12.2022
Valeurs mobilières de placement	258	263
Disponibilités	72 727	71 800
TOTAL	72 985	72 063

Au 31 décembre 2022

<i>En K€</i>	31.12.2022	31.12.2021
Valeurs mobilières de placement	263	282
Disponibilités	71 800	84 184
TOTAL	72 063	84 466

2.1.5.2.11. Passifs financiers non courants

TABLEAU DE VARIATION AU 31 DÉCEMBRE 2023

	Evolution en K€	31.12.2022	Entrée de périmètre	Augmentation	Diminution	Reclassement (*)	31.12.2023
	Emprunts obligataires	-	-	-	-	-	-
	Emprunts bancaires	759 760	-	615 000	-385 000	-5 344	984 416
cash	Dettes au titre du droit d'utilisation - location-financement	7 598	-	-	-	-2 023	5 575
	Dettes au titre du droit d'utilisation - location simple	405	-	2 271	-	-256	2 420
	Autres	52 349	-	486	-	-3 000	49 835
	Dépôts et cautionnements reçus	9 525	1 176	2 527	-1 019	1 536	13 745
	Emprunts obligataires	-	-	-	-	-	-
non cash	Emprunts bancaires	-3 236	-	-4 261	187	1 506	-5 804
	Dettes au titre du droit d'utilisation - location-financement	-	-	-	-	-	-
	Dettes au titre du droit d'utilisation - location simple	-	-	-	-	-	-
	Dépôts et cautionnements reçus	-	-	-	-	-	-
TOTAL		826 401	1 176	616 023	-385 832	-7 581	1 050 187

* Il s'agit du reclassement des dettes à moins d'un an (cf. note 5.2.16).

TABLEAU DE VARIATION AU 31 DÉCEMBRE 2022

	Evolution en K€	31.12.2021	Entrée de périmètre	Augmentation	Diminution	Reclassement (*)	31.12.2022
	Emprunts obligataires	-	-	-	-	-	-
	Emprunts bancaires	591 375	59 318	475 000	-329 911	-36 022	759 760
cash	Dettes au titre du droit d'utilisation - location-financement	10 563	-	-	-	-2 965	7 598
	Dettes au titre du droit d'utilisation - location simple	1 026	-	275	-24	-872	405
	Autres (**)	50 608	-	1 525	-	216	52 349
	Dépôts et cautionnements reçus	7 731	1 726	1 652	-1 280	-304	9 525
	Emprunts obligataires	-	-	-	-	-	-
non cash	Emprunts bancaires	-3 140	-	-1 735	373	1 266	-3 236
	Dettes au titre du droit d'utilisation - location-financement	-	-	-	-	-	-
	Dettes au titre du droit d'utilisation - location simple	-	-	-	-	-	-
	Dépôts et cautionnements reçus	311	-	-	-	-311	-
TOTAL		658 474	61 044	476 717	-330 842	-38 992	826 401

* Il s'agit du reclassement des dettes à moins d'un an (cf. note 5.2.16).

Ventilation par échéances en K€	De 1 à 5 ans	+ 5 ans	Total
Emprunts bancaires	859 354	119 258	978 612
Dettes de location-financement	5 575	-	5 575
Dettes au titre du droit d'utilisation	2 406	14	2 420
Dépôts et cautionnements reçus	13 745	49 835	63 580
TOTAL	881 080	169 107	1 050 187

2.1.5.2.12. Engagements envers le personnel

En K€	31.12.2023	31.12.2022
DÉBUT DE PÉRIODE	609	821
Dotations	102	62
Reprises	-	-3
Ecart actuariels	-17	-271
FIN DE PÉRIODE	694	609

2.1.5.2.13. Impôts différés

En K€	31.12.2023		31.12.2022	
	ID Actif	ID Passif	ID Actif	ID Passif
I.F.R.S. – Immeubles de placement	- 228	28 039	- 140	23 685
PIDR	56	-56	91	-
Activation de reports déficitaires	973	-	973	-
Autres	377	- 500	289	- 691
TOTAL	1 178	27 483	1 213	22 994

En 2022, l'entrée de périmètre de la société Finestrelles a généré un impôt différé passif de -8,1 M€.
Réconciliation de la variation des impôts différés entre le bilan et le compte de résultat :

En K€	Variation des impôts différés	
	31.12.2023	31.12.2022
VARIATION AU BILAN	- 4 524	5 270
Montant au compte de résultat	-	-
Entrée de périmètre	310	2 485
Impact des instruments financiers de couverture	-	-
Impact des engagements de retraite	2	46
Impact écarts de conversion	39	-
Impact des retraitements liés aux droits d'utilisation (IFRS 16)	-	-
VARIATION TOTALE DE LA PÉRIODE	- 4 173	7 801

2.1.5.2.14. Provisions pour risques & charges

TABLEAU DE VARIATION AU 31 DÉCEMBRE 2023

En K€	31.12.2022	Augmentation	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Autres Variations	31.12.2023
Provisions pour litiges	-	-	-	-	-	-
Autres provisions pour risques	50	120	-53	-	-	117
Provisions pour retraites (cf. 3.21)	609	102	-	-	-17	694
Titres mis en équivalence	20	33	-	-	-	53
TOTAL	679	255	-53	-	-17	864

TABLEAU DE VARIATION AU 31 DÉCEMBRE 2022

En K€	31.12.2021	Augmentation	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Autres Variations	31.12.2022
Provisions pour litiges	-	-	-	-	-	-
Autres provisions pour risques	-	50	-	-	-	50
Provisions pour retraites (cf. 3.21)	821	62	-	-3	-271	609
Titres mis en équivalence	-	20	-	-	-	20
TOTAL	821	132	-	-3	-271	679

2.1.5.2.15. Autres passifs courants

En K€	31.12.2023	31.12.2022
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	101 985	34 603
Clients – Avances & acomptes reçus	2 689	461
Dettes sociales	4 750	4 991
Dettes fiscales	15 206	13 598
Autres dettes	10 127	7 284
Produits constatés d'avance	4 036	3 911
TOTAL	138 793	64 848

Les dettes sur acquisitions d'immobilisations concernent essentiellement le différé de paiement relatif à l'entrée de périmètre des cinq SNC acquises sur l'exercice par l'entité FREY RIVIERA.

2.1.5.2.16. Passifs financiers courants

TABLEAU DE VARIATION AU 31 DÉCEMBRE 2023

Evolution en K€	31.12.2022	Entrée de périmètre	Augmentation	Diminution	Reclassement (*)	Ecart de conversion	31.12.2023
Emprunts obligataires	-	-	-	-	-	-	-
Emprunts bancaires	36 022	-	-	-36 022	5 344	-	5 344
Dettes au titre du droit d'utilisation - location-financement	2 965	-	-	-2 965	2 023	-	2 023
cash	872	-	774	-997	256	-	905
Dépôts et cautionnements reçus	6 375	2 616	1 046	-1 205	-1 067	27	7 792
Concours bancaires (dettes)	-	-	-	-	-	-	-
Concours bancaires (trésorerie)	-	-	-	-	-	-	-
Comptes courants d'associés	1 852	227 175	-	-227 162	-	-	1 865
Emprunts obligataires	-	-	-	-	-	-	-
Emprunts bancaires	3 259	-	6 540	1 141	-1 506	-	9 434
Dettes au titre du droit d'utilisation - location-financement	-	-	-	-	-	-	-
non cash	-	-	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	-	-	-	-	-	-	-
Concours bancaires (dettes)	15	-	-	-15	-	-	-
Comptes courants d'associés	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	51 360	229 791	8 360	-267 225	5 050	27	27 363

* Il s'agit du reclassement des dettes à moins d'un an (cf. note 5.2.11).

TABLEAU DE VARIATION AU 31 DÉCEMBRE 2022

	Evolution en K€	31.12.2021	Entrée de périmètre	Augmentation	Diminution	Reclassement (*)	31.12.2022
cash	Emprunts obligataires	-	-	-	-	-	-
	Emprunts bancaires	2 716	3 144	-	-5 860	36 022	36 022
	Dettes au titre du droit d'utilisation - location-financement	2 106	-	-	-2 106	2 965	2 965
	Dettes au titre du droit d'utilisation - location simple	834	-	118	-952	872	872
	Dépôts et cautionnements reçus	7 265	-	497	-1 786	399	6 375
	Concours bancaires (dettes)	-	-	-	-	-	-
	Concours bancaires (trésorerie)	-	-	-	-	-	-
	Comptes courants d'associés	1 838	33 276	-	-33 262	-	1 852
	Emprunts obligataires	-	-	-	-	-	-
	Emprunts bancaires	538	539	2 642	806	-1 266	3 259
non cash	Dettes au titre du droit d'utilisation - location-financement	-	-	-	-	-	-
	Dettes au titre du droit d'utilisation - location simple	-	-	-	-	-	-
	Dépôts et cautionnements reçus	-	-	-	-	-	-
	Concours bancaires (dettes)	236	-	-	-221	-	15
	Comptes courants d'associés	-	-	-	-	-	-
	TOTAL	15 533	36 959	3 257	-43 381	38 992	51 360

* Il s'agit du reclassement des dettes à moins d'un an (cf. note 5.2.11).

2.1.5.2.17. Informations complémentaires sur les passifs financiers courants et non courants

Répartition des emprunts bancaires et des dettes de location-financement avant couverture

Endettement financier net en K€	31.12.2023	31.12.2022
Taux fixe	2 025	2 659
Taux variable	995 333	803 685
TOTAL	997 358	806 344

Droit de tirage non utilisé

Au 31 décembre 2023, le Groupe bénéficiait d'un droit de tirage non utilisé d'un montant de 305 M€ sur les lignes corporate.

Taux moyen de la dette

Après prise en compte des couvertures, le taux moyen de la dette du Groupe sur la base des conditions de marché au 31 décembre 2023 (marge incluse), est de 2,37 % contre 1,82 % au 31 décembre 2022.

Ce taux de 2,37 % se décompose en un taux moyen de 4,77 % sur les crédits hypothécaires et 1,98 % sur les financements corporate

Ventilation du nominal des instruments de couverture par échéance

Ventilation par échéances en K€	À moins d'1 an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	Total
Instruments financiers	-19 *	860 000	100 000	959 981

* Le montant négatif de la part à moins d'un an est engendré par la hausse du nominal sur la durée du contrat.

Le pourcentage de la dette financière non soumis à variation de taux est de 96,5% au 31 décembre 2023, contre 97,9% au 31 décembre 2022.

NOTE 3 | NOTES SUR LE TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

2.1.5.3.1. Réconciliation entre la trésorerie au bilan et la trésorerie du tableau de flux de trésorerie

Au sein du tableau consolidé des flux de trésorerie, la trésorerie et les découverts bancaires comprennent les éléments suivants :

En K€	31.12.2023	31.12.2022
Trésorerie et équivalents (note 5.2.10)	72 985	72 063
Valeurs mobilières de placement – Autres placements	-	-
Découverts bancaires (note 5.2.16)	-	-15
Reclassement des concours bancaires correspondants à des dettes financières à court terme	-	-
TOTAL	72 985	72 048

Les découverts bancaires correspondent intégralement à de la trésorerie. Conformément à IAS 7, ces dettes sont prises en compte dans les flux de trésorerie liés aux opérations de financement.

Au 31 décembre 2023, le Groupe dispose de dix lignes corporate pour un nominal total de 1 160 M€ tirées à hauteur de 855 M€.

2.1.5.3.2. Détail de la rubrique « Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité »

En K€	31.12.2023	31.12.2022
Stocks (cf. notes 5.2.6 et 5.2.7)	- 11 515	- 8 107
Clients	- 4 664	5 218
Autres créances	- 3 589	9 294
Fournisseurs	3 681	4 512
Autres dettes	- 8 662	2 718
TOTAL	- 24 749	13 635

2.1.5.3.3. Détail de la rubrique « Acquisition d'immobilisations »

En K€	31.12.2023	31.12.2022
Acquisition d'immobilisations incorporelles (cf. note 5.2.1)	- 6	- 399
Acquisition d'immobilisations corporelles (cf. note 5.2.2)	- 3 497	- 4 723
Acquisition des immeubles de placement (cf. note 5.2.3)	- 151 716	- 122 829
Variation des dettes sur acquisitions d'immobilisations	4 394	- 12 672
TOTAL	- 150 825	- 140 623

2.1.5.3.4. Détail de la rubrique « Variation de périmètre »

En K€	31.12.2023	31.12.2022
Flux liés aux prises de participation *	- 245 124	- 129 782
Flux liés aux variations du pourcentage de détention	-	-
TOTAL	- 245 124	- 129 782

* En 2023, il s'agit principalement des flux de trésorerie nets des décaissements liés aux acquisitions des sociétés détenant l'actif Polygone Riviera, de la prise de participation dans la SCI LES DOCKS DE SAINT-OUEN, ainsi que l'acquisition du groupement forestier LA CROIX DE POIX.

En 2022, il s'agit principalement des flux de trésorerie nets des décaissements liés à l'acquisition de la société Finestrelles, ainsi qu'au complément de prix des sociétés portant l'actif de Carré Sud à Nîmes (30).

NOTE 4 | ENGAGEMENTS HORS BILAN

2.1.5.4.1. Engagements de location-preneur

Le montant total des paiements minimaux futurs à effectuer au titre des contrats de location financement, s'élève à :

En K€	31.12.2023	31.12.2022
À moins d'un an	2 257	3 277
De un à cinq ans	5 701	7 957
Au-delà de cinq ans	-	-
VALEUR DES PAIEMENTS AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATIONS FINANCEMENT	7 958	11 234

En K€	31.12.2023	31.12.2022
À moins d'un an	2 205	3 233
De un à cinq ans	5 217	7 228
Au-delà de cinq ans	-	-
VALEUR ACTUALISÉE DES PAIEMENTS AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATIONS FINANCEMENT	7 422	10 461

Le contrat de location financement relatif au siège social est arrivé à son terme au cours du 1^{er} semestre 2023.

Le montant de paiements minimaux futurs à effectuer au titre des contrats de location simple non retraité par IFRS16 car relatif à des immeubles de placement s'élève à 3,9 M€.

Au 31 décembre 2023, les loyers annuels sur la base des baux de sous-location signés s'élèvent à 2,4 M€, contre 2,2 M€ au 31 décembre 2022.

Compte tenu des durées fermes de ces baux, les futurs paiements que la Société s'attend à recevoir sur les contrats de sous-location non résiliables s'élèvent à 4,3 M€, contre 4,1 M€ au 31 décembre 2022.

2.1.5.4.2. Autres engagements donnés

En K€	31.12.2023	31.12.2022
Garanties hypothécaires	136 957	58 603
Promesses d'affectation hypothécaire	15 839	2 464
Cautions et indemnités d'immobilisations	6 527	4 408
Autres avals et cautions	5 560	4 920

Nous vous rappelons l'existence de covenants bancaires liés aux financements souscrits par le Groupe FREY (note 3.13).

Au 31 décembre 2023, il n'existe pas d'engagements donnés liés aux participations de sociétés du Groupe dans des coentreprises.

2.1.5.4.3. Engagements de location-bailleur

Le montant des paiements minimaux futurs à recevoir jusqu'à la prochaine date de risque au titre des contrats de location simple s'élève à :

En K€	31.12.2023	31.12.2022
À moins d'un an	104 334	84 652
De un à cinq ans	163 466	140 039
Au-delà de cinq ans	28 419	24 158
VALEUR DES PAIEMENTS AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATIONS SIMPLES	296 219	248 849

2.1.5.4.4. Autres engagements reçus

En K€	31.12.2023	31.12.2022
Cautions bancaires (baux signés avec les preneurs)	8 129	5 379
Cautions bancaires (réalisation des cellules commerciales)	1 474	3 752
Droits de tirages résiduels sur emprunts à long terme	305 000	205 000
Autres engagements reçus dans le cadre de cession d'actifs	-	205

Au 31 décembre 2023, il n'existe pas d'engagements reçus liés aux participations de sociétés du Groupe dans des coentreprises.

NOTE 5 | ENTREPRISES LIÉES

La norme IAS 24 préconise d'indiquer les entreprises liées au Groupe consolidé ainsi que la nature des flux existant entre celles-ci et le Groupe.

Les relations qui existent entre le Groupe FREY et les coentreprises sont les suivantes :

En K€	31.12.2023	31.12.2022
Prestations de services ⁽¹⁾	536	652
Honoraires de commercialisation ⁽²⁾	139	335
Frais généraux ⁽³⁾	2	6
Intérêts de comptes courants nets reçus ⁽⁴⁾	431	147
TOTAL AUTRES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE	1 108	1 140

(1) Facturation par le Groupe FREY de prestations de services et administratives.

(2) Honoraires de commercialisation facturés par le Groupe FREY aux coentreprises.

(3) Refacturation par le Groupe FREY des frais généraux supportés pour le compte des coentreprises (charges de structure, frais téléphoniques, frais de déplacement, taxe foncière...).

(4) Relation de financement des coentreprises.

Les principales positions bilantielles avec les coentreprises sont les suivantes :

En K€	31.12.2023	31.12.2022
Comptes clients	330	203
Comptes courants débiteurs	11 417	12 194
TOTAL AUTRES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE	11 747	12 397

Les relations qui existent entre le Groupe FREY et les autres entreprises liées sont les suivantes :

- Firmament Participations, actionnaire à hauteur de 26,5% : une convention d'animation a été signée en juillet 2017 entre Firmament Participations et Frey pour un montant semestriel de 10 000 €. Aucun autre flux n'a été constaté sur l'exercice, excepté le dividende voté par l'Assemblée Générale du 9 mai 2023.
- Foncière AG Real Estate*, actionnaire à hauteur de 10,1 % (*participation incluse de la société LOUVRESSES DEVELOPMENT II, entité du groupe AG INSURANCE) : aucun flux existant sur l'exercice avec le Groupe excepté le dividende voté par l'Assemblée Générale du 9 mai 2023.
- Predica, actionnaire à hauteur de 19,8 % : aucun flux existant sur l'exercice avec le Groupe excepté le dividende voté par l'Assemblée Générale du 9 mai 2023.

- Cardif Assurance Vie, actionnaire à hauteur de 12,6 % : aucun flux existant sur l'exercice avec le Groupe excepté le dividende voté par l'Assemblée Générale du 9 mai 2023.
- Sogecap, actionnaire à hauteur de 12,3 % : aucun flux existant sur l'exercice avec le Groupe excepté le dividende voté par l'Assemblée Générale du 9 mai 2023.
- Primonial, actionnaire à hauteur de 7,4% : aucun flux existant sur l'exercice avec le Groupe excepté le dividende voté par l'Assemblée Générale du 9 mai 2023.
- Actionnariat flottant à 11,3% : aucun flux existant sur l'exercice avec le Groupe excepté le dividende voté par l'Assemblée Générale du 9 mai 2023.

NOTE 6 | RÉMUNÉRATIONS DES DIRIGEANTS

Les dirigeants ont reçu de la Société 1,8 M€ de rémunération au titre de la période de 12 mois entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2023 ; sur l'exercice précédent, ces rémunérations s'élevaient à 1,6 M€ pour la même période de 12 mois.

NOTE 7 | HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le montant des honoraires des commissaires aux comptes supportés par le Groupe FREY se présente comme suit :

31 DÉCEMBRE 2023

Montants en K€	F.C.N.	Grant Thornton	Autres	Total
Société mère	141	139	-	280
Filiales (France et Etranger)	73	145	48	266
Missions accessoires	11	74	-	85
TOTAL	225	358	48	631

31 DÉCEMBRE 2022

Montants en K€	F.C.N.	Grant Thornton	Autres	Total
Société mère	134	158	-	292
Filiales (France et Etranger)	61	102	55	218
Missions accessoires	-	13	-	13
TOTAL	195	273	55	523

2.1.6. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS AU 31 DÉCEMBRE 2023

Néant.



2.2. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée Générale des Actionnaires de la société FREY,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société **Frey** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « *Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés* » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note 3.8 de l'annexe des comptes consolidés concernant le changement de présentation du résultat de cession des immeubles de placement dans le compte de résultat.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS – POINTS CLÉS DE L'AUDIT

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Évaluation des Immeubles de placement

Risque identifié

Les immeubles de placement sont inscrits en valeur nette au bilan pour un montant de 2 054 millions représentant 85,7 % du total bilan au 31 décembre 2023.

La société Frey a opté, conformément à la norme IAS 40, pour l'évaluation et la comptabilisation de ses immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur, comme indiqué dans la note 2.1.3.8 de l'annexe.

En raison des variations de périmètre de la période et des estimations inhérentes aux méthodes d'évaluation retenues par les experts immobiliers pour l'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement, nous avons considéré que l'évaluation des immeubles de placement constituait un point clé de notre audit.

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Nos diligences ont consisté notamment à :

- apprécier l'indépendance des experts ainsi que leur compétence ;
- rapprocher les valeurs des expertises immobilières des valeurs retenues dans les comptes consolidés ;
- apprécier par sondage, la concordance des données locatives retenues par l'expert avec les différents états locatifs obtenus lors de nos travaux ;
- apprécier le traitement comptable des entrées de périmètre ;
- apprécier la documentation communiquée pour la prise à la juste valeur des projets en cours ;
- apprécier l'origine des variations significatives des justes valeurs de la période et à revoir les calculs de sensibilité sur les taux de rendement ;

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires, des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

AUTRES VÉRIFICATIONS OU INFORMATIONS RÉSULTANT D'AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n°2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au 1 de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Président. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société FREY par l'Assemblée Générale du 30 octobre 2007 pour le cabinet Grant Thornton et du 29 juin 2010 pour le cabinet FCN.

Au 31 décembre 2023, le cabinet Grant Thornton était dans la 17^{ème} année et le cabinet FCN dans la 14^{ème} année de leur mission sans interruption.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

RESPONSABILITÉS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDÉS

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- Concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur-Seine et Reims, le 21 mars 2024

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Amandine Huot-Chailleux

FCN

Pamela Bonnet

2.3. COMPTES SOCIAUX DE FREY SA

2.3.1 BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2023	146	2.3.5 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	150
Bilan Actif	146	Effectif moyen	150
Bilan Passif	146	Rémunérations des dirigeants	150
2.3.2 COMPTE DE RÉSULTAT AU 31/12/2023	147	Identité de la société consolidante	150
2.3.3 FAITS SIGNIFICATIFS	147	Transaction avec les parties liées	150
Activité	147	Événements post-clôture	151
Emprunt et Lignes de crédit	147	2.3.6 NOTES RELATIVES AU BILAN	151
Titres, adhésion et Participation	148	2.3.7 NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT	156
Dividendes	148	2.3.8 AUTRES INFORMATIONS	157
2.3.4 RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES	148	Hors-Bilan	157
Principes et conventions générales	148	Liste des filiales et participation	159
Immobilisations	148	Dividendes reçus	159
Actions propres	149	État des prêts et avances consentis aux filiales	160
Créances et dettes	149		
Stocks	149		
Primes d'émission	149		
Dettes financières	149		
Dépôts à terme (DAT)	149		
Chiffre d'affaires	149		
Comptabilisation du résultat des opérations immobilières	150		
Transferts de charges	150		
Charges financières	150		
Produits et charges exceptionnels	150		
Instruments financiers	150		
Impôts sur les sociétés	150		
Engagements en matière de retraite et indemnités en matière de départ en retraite	150		

Exercice clos le 31/12/2023

2.3.1. BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2023

Bilan Actif

(en euros)	Brut	Amort / Prov	31/12/2023	31/12/2022
Immobilisations incorporelles	1 649 441	598 385	1 051 057	1 053 612
Immobilisations corporelles	284 392 027	47 908 294	236 483 733	307 736 914
Participations	582 216 291	17 692 849	564 523 442	341 067 055
Autres immobilisations financières	14 066 153	1 514 148	12 552 005	13 363 446
ACTIF IMMOBILISÉ	882 323 912	67 713 676	814 610 236	663 221 028
En cours de production	1 304 176	74 740	1 229 436	1 216 495
Avances et acomptes versés sur commandes	169 191		169 191	194 244
Créances clients et comptes rattachés	14 597 321	3 211 595	11 385 726	11 665 942
Autres créances	660 700 381	3 507 505	657 192 876	597 226 359
Valeurs Mobilières (Actions propres)	1 919 754		1 919 754	3 372 721
Disponibilités	32 028 528		32 028 528	24 319 520
ACTIF CIRCULANT	710 719 351	6 793 840	703 925 511	637 995 282
Charges constatées d'avance	104 043		104 043	91 041
Primes de CAP à étaler	7 039 959		7 039 959	10 630 067
Frais d'émission d'emprunt à étaler	4 874 171		4 874 171	4 424 832
COMPTE DE RÉGULARISATION	12 018 172		12 018 172	15 145 940
TOTAL GENERAL	1 605 061 437	74 507 516	1 530 553 921	1 316 362 249

Bilan Passif

(en euros)	31/12/2023	31/12/2022
Capital social	80 625 245	70 917 007
Primes d'émission, de fusion, d'apport...	463 102 008	424 371 247
Réserve légale	2 814 573	2 814 573
Autres réserves	612	612
Report à nouveau	-13 783 880	-9 863 710
Résultat de l'exercice	16 781 938	-3 920 169
Provisions réglementées	1 984 720	1 320 805
CAPITAUX PROPRES	551 525 217	485 640 365
Provisions pour risques	1 701 701	568 401
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 701 701	568 401
Emprunts obligataires convertibles		
Emprunts et dettes financières divers	866 702 407	752 335 943
Avances et acomptes reçus sur commande en cours	117 335	210 440
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 793 023	2 116 203
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	13 220 112	9 835 510
Dettes fiscales et sociales	4 739 843	4 669 207
Autres dettes	89 689 563	60 899 096
DETTES	977 262 283	830 066 399
Produits constatés d'avance	64 719	87 084
TOTAL GÉNÉRAL	1 530 553 921	1 316 362 249

2.3.2. COMPTE DE RÉSULTAT AU 31/12/2023

(en euros)	France	Export	31/12/2023	31/12/2022
Chiffre d'affaires net	27 478 662		27 478 662	29 713 899
Autres produits	11 705 155		11 705 155	11 215 652
PRODUITS D'EXPLOITATION	39 183 817		39 183 817	40 929 551
Achat de matières premières et autres approvisionnements			- 318 790	- 4 162 811
Charges externes			-18 749 584	- 18 443 390
Impôts, taxes et versements assimilés			-4 357 818	- 3 930 939
Charges de personnel			-6 679 491	- 8 184 982
Dotation d'exploitation			-12 947 955	- 12 751 450
Autres charges d'exploitation			-969 102	- 288 500
CHARGES D'EXPLOITATION			-44 022 741	- 47 762 073
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-4 838 924	- 6 832 522
OPÉRATIONS EN COMMUN (PERTE)			-12 763	- 56 662
Produits financiers			58 386 034	24 865 103
Charges financières			-51 052 250	- 23 099 236
RÉSULTAT FINANCIER			7 333 784	1 765 867
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS			2 482 096	- 5 123 318
Produits exceptionnels			114 507 024	28 457 614
Charges exceptionnelles			-100 218 552	- 27 253 652
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			14 288 472	1 203 962
Impôt sur les bénéfices ou crédit d'impôt			11 370	814
BÉNÉFICE OU PERTE			16 781 938	- 3 920 169

2.3.3. FAITS SIGNIFICATIFS

Activité

- En septembre 2023, Frey a cédé une partie de son lot situé à ST QUENTIN pour 356 K€.
- En décembre 2023, Frey a cédé ses actifs sis à Saint-Ouen pour un montant de 97,6 M€ et à Soissons pour 11,5 M€.
- Le 19 décembre 2023, Frey a réalisé une augmentation de capital. Le montant brut, prime d'émission incluse se monte à 97,1 M€ avec l'émission nouvelle de 3 883 295 actions. Le capital est porté à 80 625 245 € divisé en 32 250 098 actions de 2,50 euros de valeur nominale chacune.
- En 2023, FREY a terminé les travaux d'extension Times Square pour 489 K€, Livré la cellule « Base vie » à Arles pour 628 K€, livré une partie de son actif à Saint Ouen pour 47,9 M€ et réalisé des compléments d'immobilisation sur les sites de Cesson, Claye et Clos du Chêne.

Emprunt et Lignes de crédit

- En janvier 2023, le prêt BPI France contracté au cours de l'année 2016 s'est terminé selon l'échéancier transmis.
- En juin 2023, Frey a signé un emprunt de 80 M€ pour une durée de 5 ans, puis 130 M€ supplémentaires en juillet 2023 avec trois extensions possibles sur 2028, 2029, et 2030. Ce prêt est assorti de critères de performances ESG.
- Des frais d'émission d'emprunts ont été activés pour 1 550,8 K€ et des frais de renouvellement pour 235 K€.
- Frey a obtenu deux extensions d'un an, pour son prêt de 150 M€ et celui de 110 M€ jusqu'en 2028.
- Frey SA a signé plusieurs contrats avec ses filiales étrangères. Une partie des prêts consentis à FREY INVEST, sa filiale espagnole a été recapitalisée à hauteur de 75 M€ et sa filiale portugaise, FREYPROP pour 7 M€. Frey a accordé un prêt d'un montant 126,3 M€ à sa filiale Polonaise qui a été partiellement remboursé pour un montant de 23,4 M€.
- Le Groupe FREY a renforcé ses positions de couvertures de taux en signant :
 - Courant juin 2023, trois CAP (strike plafond) 2,5%, à prime lissée, pour une durée d'un an qui débiteront en 2025.
 - Trois CAP (strike plafond) 2,5%, à prime lissée, qui débiteront en 2026 pour une durée de deux ans et résilié son CAP contracté en 2022.
 - Deux SWAP qui débiteront en 2026 d'une durée de deux ans.

Titres, adhésion et Participation

- En 2023, FREY a acheté les parts sociales de la société IF PLEIN OUEST et de IF SAINT PARRES à la société FAP afin de réaliser les TUP. La filiale PAI 02 initialement détenue par IF SAINT PARRES puis FREY a été rattachée dans la société FREY MURS 02 (filiale de FREY à 100%).
- En février 2023, la société FREY a vendu ses participations dans les sociétés TI et PI pour un montant de 5 M€.
- Au cours de l'année 2023, FREY a constitué la société FR PARTNERSHIP, filiale destinée à rechercher des investisseurs pour ses projets à l'étranger.
- En juillet 2023, une augmentation de capital d'un montant de 6 081,5 M€ a été réalisée sur sa filiale DOMESTREET INVEST qui porte le projet Lleida en Espagne.
- En septembre 2023, FREY a versé 1 K€ pour le capital de sa nouvelle filiale FREY RIVIERA qu'elle détient à 100%, et en octobre procède à une augmentation de capital d'un montant de 1 069 K€. La société FREY RIVIERA contracte un prêt hypothécaire dans le but de finaliser l'acquisition du site Polygone Riviera situé à Cagnes-sur-Mer d'une superficie de 77 100 m² pour un montant de 272,3 M€.
- En novembre 2023, Frey a constitué la société la SCI LES DOCKS DE ST OUEN, elle rachète ensuite la participation de FAP. Lors de l'acquisition du site de Saint-Ouen par la SCI, un nouvel associé est entré au capital avec une participation de 45 %. FREY participe à l'augmentation de capital et investit 32,1 M€ (Dont une partie constituée par un apport en nature de 29,8 M€ et l'autre partie par un apport numéraire de 2,3€).

Dividendes

Lors de l'Assemblée Générale du 09 mai 2023, les actionnaires ont voté la distribution d'un dividende de 1,7 € par action, soit un dividende versé de 47,7 M€, les actions auto-détenues à la date de distribution ne donnant pas droit à dividende.

2.3.4. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Principes et conventions générales

Les comptes annuels sont établis conformément aux règles édictées par les règlements ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général (PCG) et n°2016-07 du 4 novembre 2016 et aux principes comptables généralement admis en France.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- permanence des méthodes ;
- indépendance des exercices ;
- continuité de l'activité.

Immobilisations

Immobilisations incorporelles et corporelles

Celles-ci sont évaluées à leur coût d'acquisition, prix d'achat majoré des frais accessoires d'achat.

Les intérêts des emprunts spécifiques à l'acquisition ou à la production d'immobilisation n'ont pas été immobilisés.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie :

- Logiciels 2 à 3 ans
- Matériel et outillage 3 à 5 ans
- Matériel de bureau et informatique 3 à 5 ans
- Mobilier 3 à 10 ans
- Agencements 20 ans
- Constructions – structures 35 ans
- Constructions – façade 25 ans
- Constructions – installation générale 20 ans

A chaque clôture, les actifs (terrains + constructions achevées) détenus par Frey font l'objet d'expertises.

La valeur de marché est déterminée par des experts indépendants. Elle correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait être cédé au moment de l'expertise dans des conditions normales du jeu de l'offre et de la demande.

Elle est déterminée de la manière suivante :

- pour les terrains, par référence aux prix de vente constatés sur le marché des ensembles immobiliers équivalents en nature et en localisation (méthode comparative) et par référence à la valeur vénale potentielle de l'ensemble immobilier calculée par l'estimation de la différence entre le prix de vente et le coût du promoteur (méthode de la charge foncière ou du bilan promoteur),

Les comptes sont établis en euros.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 1 530 553 921 euros et le résultat net comptable est un bénéfice de 16 781 938 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes comptables utilisées sont décrites ci-après.

- pour les immeubles en cours de construction, par la méthode par Discounted Cash Flow consistant à déterminer la valeur vénale d'un immeuble par actualisation.
- pour les actifs loués par bail à construction (BAC), par l'actualisation des revenus nets projetés sur la durée du BAC et la détermination de la valeur résiduelle contractuelle, à son terme,
- et, pour les immeubles achevés, par capitalisation des revenus nets en fonction des rendements observés sur le marché (méthode par capitalisation), et par la méthode des flux de trésorerie actualisés (actualisation des loyers futurs). Les revenus nets sont déterminés en ôtant des loyers réels et potentiels (sur locaux vacants), les charges immobilières non récupérées sur les locataires en fonction des baux concernés, ainsi que les charges liées à la vacance des locaux, déterminées sur la base d'une durée estimée de relocation. Dans l'hypothèse où un site présenterait une vacance structurelle, ces déductions s'accompagneraient de la perte du revenu potentiel correspondant.

La société constitue des provisions pour dépréciation de son patrimoine immobilier dès lors que la valeur d'inventaire déterminée par référence à la valeur d'expertise hors droits (valeur de marché) s'avère inférieure à la valeur nette comptable. Ce test de validité ou impairment test permet de valider la cohérence entre la valeur nette comptable et la valeur de récupération (valeur d'expertise).

En application de l'article 745-6 du PCG, la mali technique de 12 474 373 € est comptabilisé en valeur brute dans les sous comptes des actifs sous-jacents correspondant :

- Mali de fusion – Terrains : 5 976 763 €
- Mali de fusion – Constructions et agencements : 6 497 610 €

Le mali technique

- N'est pas amorti pour la part affectée au poste « Terrains »
- Est amorti au même rythme que les actifs du poste « Constructions et agencements », c'est-à-dire sur la durée résiduelle d'utilisation de l'actif à la date de la fusion.

En 2023, nous comptabilisons un amortissement de 498 361 €.

Immobilisations financières / créances rattachées et/ou en compte courant

Les immobilisations financières sont comptabilisées à leur coût d'acquisition, y compris les frais accessoires.

Le tableau des filiales et participation présente les caractéristiques des titres et créances rattachées détenus.

Les pertes des filiales transparentes pour lesquelles Frey en sa qualité de gérant va proposer l'affectation en compte courant d'associé, font l'objet d'une dépréciation en compte courant à chaque clôture.

Actions propres

Les actions propres détenues dans le cadre d'un plan d'attribution d'actions gratuites sont présentées en valeurs mobilières de placement et font l'objet, le cas échéant, lorsque les conditions d'attribution sont remplies d'une provision pour charges. En l'absence d'affectation explicite ou d'objectif, elles sont enregistrées en immobilisations financières.

Les actions détenues dans le cadre du contrat de liquidité (délégation au conseil d'administration donnée par l'assemblée générale du 9 mai 2023 pour une période de 18 mois dans les conditions prévues par les articles L22-10-62 et suivant du Code commerce) sont enregistrées pour leur coût d'acquisition en immobilisation financière. Les résultats de cession de ces titres sont imputés en autres produits ou autres charges financières.

Créances et dettes

Les créances et dettes sont évaluées à leur valeur nominale.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque cette valeur est supérieure à la valeur d'inventaire. Concernant les dépréciations clients, nous distinguons les clients qui ont fait l'objet d'une procédure ou d'un contentieux lourd, cette créance sera provisionnée en intégralité, et les autres créances clients seront provisionnées à 50 % pour une créance entre 3 et 6 mois et 100 % au-delà. Nous déduirons ensuite le DG à hauteur de 80 %.

Stocks

Les terrains et les immeubles en stock sont évalués à leur coût d'acquisition ou à leur coût de revient externe à l'exclusion de toute autre charge financière.

Des provisions pour dépréciations et/ou reprises de provisions pour dépréciation sont constatées pour tenir compte de la valeur économique de chaque bien, laquelle est déterminée à dire d'experts indépendants.

Primes d'émission

Les factures relatives à l'augmentation de capital viennent s'imputer sur les primes d'émission.

Dettes financières

Les dettes bancaires sont constituées d'emprunts amortissables et lignes utilisables par tirages. Les tirages successifs sont constatés dans les états financiers pour leur valeur nominale, la capacité d'emprunt résiduelle constituant un engagement hors-bilan.

Les frais d'émission des emprunts bancaires sont portés en charge à répartir via un transfert de charge, puis sont étalés sur la durée des financements.

Les charges de couverture sont réparties sur la durée de la couverture par le biais de charges constatées d'avance.

Dépôts à terme (DAT)

S'agissant de dépôts à terme débloqués, ils sont compris dans le poste « disponibilités ». La valeur des Dépôts à terme est évaluée au montant de la souscription. Les intérêts à percevoir sont provisionnés le cas échéant.

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est composé des revenus de l'activité foncière, de vente de terrain et d'immeubles pour les opérations de promotion immobilière, de refacturation de travaux et de prestations de services annexes. Ces prestations correspondent à la facturation annuelle par FREY SA à ses filiales des services et conseils donnés dans les domaines financier, juridique, ressources humaines, stratégie et de Direction Générale.

Une valeur d'utilité des titres est estimée par la direction et déterminée au cas par cas pour chaque filiale.

Cette valeur est définie sur la base d'une approche multicritères en tenant compte de la quote-part d'actif net réévalué, des perspectives de résultats futurs et de développement à long terme. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous filiales.

Une dépréciation sur titres est constatée lorsque la valeur d'utilité est inférieure à la valeur comptable des titres.

Lorsque la valeur d'utilité des titres devient négative, les créances détenues sur la filiale concernée sont également dépréciées et une provision pour risques et charges complémentaire peut également être constatée si cela est nécessaire.

La société FREY a enregistré des amortissements dérogatoires relatifs aux frais d'acquisition des titres d'une société.

Lorsque la valeur d'inventaire au 31 décembre est inférieure au prix d'achat, une provision pour dépréciation est constatée.

Les modalités fixées par l'assemblée générale sont les suivantes :

- Prix maximum d'achat fixé à 55 euros par action,
- Total des actions détenues par la société à une date donnée ne pourra dépasser 10% du capital existant à cette même date.

Les actions pourront être ainsi acquises, conservées et, le cas échéant, échangées ou transférées, par tout moyen et dans le respect de la réglementation boursière applicable et des pratiques de marché admises et publiées par l'AMF.

Comptabilisation du résultat des opérations immobilières

Le chiffre d'affaires et le résultat de l'ensemble des opérations immobilières sont comptabilisés selon la méthode de l'achèvement.

Transferts de charges

Les transferts de charges sont constitués majoritairement des refacturations aux locataires des frais et taxes liés aux immeubles de la foncière, de l'étalement des frais d'émission d'emprunt, et des refacturations aux filiales.

Charges financières

Les écarts de change sont comptabilisés dans les différences de change, et s'expliquent notamment par le remboursement du prêt contracté auprès de sa filiale Polonaise.

Produits et charges exceptionnels

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte non seulement des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise mais également à ceux qui représentent un caractère exceptionnel eu égard à leur montant.

Notamment les cessions d'immobilisations de l'année qui représentent des montants significatifs.

Les attributions gratuites d'actions comptabilisées dans les produits et charges exceptionnels se compensent de façon équivalente.

Instruments financiers

Les instruments financiers utilisés ont pour but la couverture des risques de taux d'intérêt. Il s'agit de Swaps et de CAP. Ces instruments ne sont pas constatés dans les états financiers lors de leur conclusion mais constituent des engagements hors bilan. En revanche, le différentiel de taux payé ou reçu en application de ces accords, est comptabilisé en charge ou en produit financier de l'exercice.

Les primes versées sont étalées sur la durée du contrat de couverture par le biais du compte « Prime sur CAP à étaler ».

Une provision pour risques et charges financières sur les pertes latentes des instruments financiers qualifiés en position ouverte isolée est constituée à la clôture de chaque exercice, le cas échéant.

Le Groupe FREY a renforcé ses positions de couvertures de taux en signant, tout au long de l'année 2023, trois CAP, à échéance en 2026, trois CAP à échéance en 2028 et 2 SWAP à échéance 2028.

Impôts sur les sociétés

À la suite de l'option pour le régime d'imposition SIIC, et donc pour le calcul de l'impôt des exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009, deux secteurs d'activité sont distingués, l'un imposable à l'impôt sur les sociétés, et l'autre exonéré.

Le secteur exonéré comprend les charges et revenus inhérents à l'exploitation des opérations de location simple, il reprend les dividendes reçus des filiales SIIC et les résultats de cession d'actifs.

Le secteur taxable comprend lui, l'ensemble des autres opérations et les dividendes reçus des filiales non SIIC.

Engagements en matière de retraite et indemnités en matière de départ en retraite

Les engagements de retraites estimés au 31/12/2023 s'élèvent à 247 K€, contre 243 K€ au 31/12/2022.

La baisse de l'engagement actuel résulte essentiellement de l'évolution du taux d'actualisation.

Les indemnités de départ à la retraite sont versées aux salariés des sociétés françaises au moment de leur départ à la retraite en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la retraite. Ces indemnités relèvent du régime des prestations définies.

Les sociétés du Groupe Frey ont procédé aux calculs d'indemnités de départ à la retraite dans l'hypothèse d'un départ volontaire conformément à la convention collective de promotion immobilière.

Les principaux paramètres retenus pour l'évaluation actuarielle de ces engagements au 31/12/2023 sont les suivants :

- Age du départ à la retraite calculé sur la base de l'âge légal de départ à la retraite et de l'année de naissance, 1,5 % ;
- évolution des salaires 35 % à 50 % ;
- taux de charges sociales 3,94 %.
- taux d'actualisation

2.3.5. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Effectif moyen

Effectif salarié au titre de l'exercice : 35,05 personnes

Effectif salarié au titre de l'exercice précédent : 33,55 personnes

Rémunérations des dirigeants

Les dirigeants ont reçu de la société 1,8 M€ de rémunération au titre de l'exercice ; sur l'exercice précédent, ces rémunérations s'élevaient à 1,9 M€.

Identité de la société consolidante

La société FREY est la société mère du groupe consolidé FREY.

Transaction avec les parties liées

Trésorerie

Depuis le 1^{er} décembre 2010, Frey a conclu une convention de trésorerie avec chacune de ses filiales afin d'assurer la centralisation et la gestion de la trésorerie du groupe et en 2022 elle a mis en place une convention de Cash Pooling avec ses filiales.

La société présente au 31/12/2023 à l'actif des comptes courants pour un total de 646 758 K€ dont 32 188 K€ pour le cash Pooling et un apport en compte courant pour les filiales étrangères d'un montant de 200 K€ qui n'est pas rémunéré.

Au passif, le solde des comptes courants pour le cash Pooling s'élève à 84733 K€.

La rémunération de ces comptes courants a généré chez Frey un produit financier de 15 967 K€, et une charge financière à 453 K€.

Les produits financiers liés aux prêts participatifs de la filiale FREY PROP pour 107 100 K€ s'élèvent à 2 217 K€, et celui de la filiale GIAROLE pour un montant de 102 819 K€ se montent à 2 468 K€ (dont 397 K€ sur le prêt qui a été remboursé).

Prestations de services

Au cours de l'exercice 2023, Frey a assuré les services suivants pour le compte de ses filiales :

Assistance comptable

Le produit correspondant dans les comptes sociaux s'élève à 276 K€ pour l'exercice 2023 ;

Management Fees

Le produit correspondant dans les comptes sociaux s'élève à 4 169 K€ pour l'exercice 2023.

Gestion locative

Les prestations de gestion locative du groupe et assets managements, (centralisation des facturations et de la gestion des encaissements) sont assurées par IF Gestion & Transactions, filiale de Frey. La charge correspondante s'élève à 931 K€ chez Frey, pour un montant de loyers facturés de 21 893 K€.

Les transactions effectuées avec les parties liées sont des opérations courantes pour notre groupe conclues à des conditions normales, elles ne sont pas davantage détaillées dans le présent document.

Événements post-clôture

Néant.

2.3.6. NOTES RELATIVES AU BILAN

NOTE 1 | ÉTAT DES IMMOBILISATIONS

(en euros)	31/12/2022	Augmentations	Virements de poste à poste	Diminutions	31/12/2023
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 687 769			38 328	1 649 441
Terrains ⁽¹⁾	38 175 352	1	17 323 344	19 386 764	36 111 932
<i>Dont mali</i>	<i>5 976 763</i>				<i>5 976 763</i>
Constructions et agencements ⁽¹⁾	246 592 445		31 046 051	40 133 465	237 505 031
<i>Dont mali</i>	<i>6 474 036</i>				<i>6 474 036</i>
Autres immobilisations corporelles	8 339 876	573 863	810 880	447 344	9 277 275
<i>Dont mali</i>	<i>23 574</i>				<i>23 574</i>
Immobilisations en cours ⁽²⁾	56 614 746	38 133 280	- 49 180 275	44 069 962	1 497 788
Avances et acomptes					
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	349 722 418	38 707 144		104 037 535	284 392 026
Participations ⁽³⁾	244 659 904	127 067 533	7 000 000	6 430 646	372 296 791
Créances rattachées à des participations ⁽⁴⁾	114 100 000	126 270 123	- 7 000 000	23 450 623	209 919 500
Autres immobilisations financières ⁽⁵⁾	13 363 446	13 322 272		12 619 565	14 066 153
<i>Dont Contrat de liquidité</i>	<i>796 243</i>	<i>119 021</i>		<i>216 590</i>	<i>698 674</i>
<i>Dont actions propres</i>		<i>13 204 450</i>			<i>13 204 450</i>
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	372 123 350	266 659 927		42 500 833	596 282 444
TOTAL	723 533 537	305 367 071		146 576 696	882 323 912

(1+2) En 2023 FREY a terminé les travaux d'extension Times Square pour 489 K€, Livré la cellule « Base vie » à Arles pour 628 K€, livré une partie de son actif à Saint Ouen pour 47,9 M€ et réalisé des compléments d'immobilisation sur les sites de Cesson, Claye et Clos du Chêne. En septembre 2023, FREY a sorti une partie de son terrain sis à Saint Quentin pour 358,5 K€, en décembre 2023, son actif sis à Saint Ouen pour 91,9 M€ et son actif situé à Soissons pour 11,7 M€.

(3+4) Une partie des créances accordées aux filiales FREY PROP et FREY INVEST a été recapitalisée pour 7 M€ et 75 M€. La société la SCI les Docks de Saint Ouen a été créée afin de porter le projet Saint Ouen en partenariat avec une autre société. 2 TUP ont été réalisées au cours de l'année 2023, la société IF PLEIN OUEST et IF SAINT PARRES dans FREY SA et une fusion de PAI 02 dans la filiale de FREY détenue à 100%, FREY MURS 02.

(5) La variation des autres immobilisations financières concerne principalement les dépôts liés à l'actif de Saint-Ouen.

(en euros)	31/12/2022	Augmentations	Diminutions	31/12/2023
Participations en détail (2.3.6 - Note 1)				
FREY PROP	1 400 000	7 000 000		8 400 000
FREY INVEST	82 132 801	75 000 000		157 132 801
DOMESTREET		6 087 485		6 087 485
LES DOCKS DE SAINT OUEN		32 099 100		32 099 100
FREY RIVIERA		1 069 800		1 069 800
PAI 02		6 400 302	6 400 302	
FREY MURS 02	522 390	6 400 302		6 922 692
IF SAINT PARRES	9 900	543	10 443	
IF PLEIN OUEST				
	9 900	1	9 901	
TI	5 000		5 000	
PI	5 000		5 000	
FR PARTNERSHIP		10 000		10 000
Sociétés sans mouvement	160 574 913			160 574 913
TOTAL	244 659 904	134 067 533	6 430 646	372 296 791

NOTE 2 | ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET DES PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS

(en euros)	31/12/2022	Dotations	Diminutions	31/12/2023
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	634 156	2 556	38 328	598 385
Terrains				
Constructions et agencements	39 128 192	9 001 331	4 430 215	43 699 309
<i>Dont mali</i>	<i>1 452 909</i>	<i>495 060</i>		<i>1 947 969</i>
Installations techniques, matériel et outillage industriel	64 173	10 054	1 325	72 902
Autres immobilisations corporelles	2 793 138	827 475	68 472	3 552 141
<i>Dont mali</i>	<i>6 603</i>	<i>3 302</i>		<i>9 905</i>
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	41 985 503	9 838 861	4 500 012	47 324 352
TOTAL	42 619 660	9 841 416	4 538 340	47 922 737

NOTE 3 | ÉTAT DES AUTRES PROVISIONS

(en euros)	31/12/2022	Dotations	Reprises non utilisées	Reprises utilisées	31/12/2023
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	1 320 805	663 915			1 984 720
Amortissements dérogatoires ⁽¹⁾	1 320 805	663 915			1 984 720
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	568 401	1 133 300			1 701 701
Provisions pour pertes de change					
Autres provisions pour risques et charges ⁽²⁾	568 401	1 133 300			1 701 701
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	25 847 254	3 486 083		2 748 558	26 584 778
Provisions sur participations	17 692 849				17 692 849
Provision sur les actions FREY		1 514 148			1 514 148
Provisions sur immobilisations (3)		583 941			583 941
Provisions sur stocks et en cours	23 500	51 240			74 740
Provisions sur comptes clients	2 600 237	941 952		330 594	3 211 595
Provisions pour dépréciation des comptes courants ⁽⁴⁾	5 530 669	394 800		2 417 964	3 507 505
TOTAL	27 736 460	5 283 298		2 748 558	30 271 200

(1) Amortissement dérogatoire relatif à l'acquisition des titres BBC PROMOTION et FRF1.

(2) Provision concernant les PAGA (Plan d'attribution gratuite d'action).

(3) Provision sur le projet de Rennes.

(4) Dépréciations et reprises relatives aux pertes de l'exercice des filiales.

NOTE 4 | ÉTAT DES CRÉANCES ET DETTES

État des créances (en euros)	31/12/2023			31/12/2022
	Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'un an	
Créances rattachées à des participations	209 919 500		209 919 500	114 100 000
Prêts				
Autres immobilisations financières	14 066 153	14 066 153		13 363 446
<i>Dont montant concernant des entreprises liées</i>				
Créances clients	14 597 321	12 936 334	1 660 988	14 266 179
<i>Dont montant concernant des entreprises liées</i>	5 056 557	5 056 557		4 683 926
Personnel et comptes rattachés	24 305	24 305		20 304
Sécurité sociale et autres organismes	7 203	7 203		4 999
Impôts sur les bénéfices	11 370	11 370		14 443
État – Taxe sur la valeur ajoutée	4 371 980	4 371 980		2 869 302
Autres impôts, taxes et versements assimilés	56 126	56 126		
Groupe et associés ⁽¹⁾	653 337 924	653 337 924		597 168 544
<i>Dont montant concernant des entreprises liées</i>	653 337 924	653 337 924		597 168 544
Débiteurs divers	2 891 473	2 891 473		2 679 435
<i>Dont montant concernant des entreprises liées</i>				
Charges constatées d'avance	104 042	104 042		91 041
Primes de CAP à étaler	7 039 959	3 643 308	3 396 652	10 630 067
TOTAL	906 427 357	691 450 217	214 977 139	755 207 760

État des dettes (en euros)	31/12/2023				31/12/2022
	Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'1 an et 5 ans au plus	À plus de 5 ans	
Emprunts obligataires					
● À 1 an maximum à l'origine					
Auprès des établissements de crédit					
● À 1 an maximum à l'origine ⁽¹⁾	153 061 195	153 061 195			238 377 714
● À plus d'1 an à l'origine	710 000 000		710 000 000		510 100 000
Dépôts et cautionnements reçus	3 641 211	565 446	2 928 565	147 200	3 858 228
Fournisseurs et comptes rattachés	2 793 023	2 793 023			2 116 203
<i>Dont montant concernant des entreprises liées</i>	355 707	355 707			315 053
Personnel et comptes rattachés	1 596 295	1 596 295			1 883 537
Sécurité sociale et autres organismes	767 918	767 918			881 949
État – Impôt sur les bénéfices					
État – Taxe sur la valeur ajoutée	1 722 832	1 722 832			1 465 303
État – Autres impôts, taxes et assimilés	652 799	652 799			438 418
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	13 220 112	13 220 112			9 835 510
<i>Dont montant concernant des entreprises liées</i>	835 222	835 222			292 814
Groupe et associés ⁽¹⁾	85 954 159	85 954 159			58 009 887
<i>Dont montant concernant des entreprises liées</i>	85 954 153	85 954 153			58 009 880
Autres dettes	3 735 404	3 735 404			2 889 210
Produits constatés d'avance	64 719	27 681	37 038		87 084
TOTAL	977 209 668	264 096 865	712 965 603	147 200	829 943 043

(1) Présentation à moins d'un an à défaut de convention contraire, mais pas de paiement ni de remboursement exigé à moins d'un an.

2

NOTE 5 | SITUATION FINANCIÈRE ET ENDETTEMENT

Dettes bancaires

Au 31/12/2023, l'encours de crédit tiré par la Société est de 855 M€, il se compose de crédits long-terme remboursables dans les 5 ans.

Le taux d'intérêt moyen de la dette, après prise en compte des couvertures de taux et avec un Euribor 3 mois au 31/12/2023 à (3,909 %), ressort à 1,93 %.

Placements

La société gère son excédent de trésorerie par le biais de placements sous forme de compte ou dépôt à terme et de compte rémunéré.

NOTE 6 | CHARGES À PAYER

Montant des charges à payer inclus dans les postes suivants du bilan (en euros)	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit (intérêts courus)	8 004 723	3 360 280
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 211 839	1 398 138
Dettes sur immobilisations	13 117 081	9 716 420
Personnel et comptes assimilés	2 196 658	2 600 480
Dettes fiscales et sociales	1 476 711	1 336 428
Autres dettes	470 340	36 938
TOTAL	27 477 352	18 448 684

NOTE 7 | PRODUITS À RECEVOIR

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan (en euros)	31/12/2023	31/12/2022
Créances clients et comptes rattachés ⁽¹⁾	8 105 322	9 374 811
État / TVA ⁽²⁾	3 297 276	1 917 037
Intérêts courus à recevoir ⁽³⁾	4 078 002	932 667
Associés intérêts courus ⁽⁴⁾	6 580 006	2 282 000
Autres produits à recevoir	514 611	524 871
TOTAL	22 575 217	15 031 386

(1) Dont 5 003 K€ concerne la facturation des FEES

(2) Augmentation de la TVA sur factures non parvenues liée au projet de Saint-Ouen.

(3) Augmentation des taux d'intérêts et du nombre de couverture.

(4) Entrée dans la participation de la nouvelle filiale Giarole et intérêts FREY PROP.

NOTE 8 | CHARGES À ÉTALER

Au 31/12/2023, le montant des frais d'émission d'emprunt nets liés aux lignes Corporate s'élèvent à 4 874 K€. Ces charges sont étalées sur la durée de vie des crédits.

NOTE 9 | CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Au 31/12/2023, les charges constatées d'avance s'élèvent à 104 K€ pour 91 K€ au 31/12/2022. Elles concernent exclusivement des charges d'exploitation.

Au 31/12/2023, les produits constatés d'avance s'élèvent à 65 K€ pour 87 K€ au 31/12/2022. Ces produits correspondent à des produits d'exploitation dont 62 K€ de droits d'entrée.

NOTE 10 | PRIME DE CAP À ÉTALER

Au 31/12/2023, les Charges liées à la souscription d'instruments restant à étaler se montent à 7 040 K€ contre 10 630 K€ au 31/12/2022.

NOTE 11 | COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

	Nombre	Valeur Nominale
Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	28 366 803	2,50 €
Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice	3 883 295	2,50 €
Actions ou parts sociales remboursées ou annulées pendant l'exercice		
ACTIONS OU PARTS SOCIALES COMPOSANT LE CAPITAL SOCIAL À LA FIN DE L'EXERCICE	32 250 098	2,50 €

Au 31/12/2023, la société détenait :

- 16 251 de ses actions dans le cadre du contrat de liquidité présenté dans les faits significatifs de l'exercice en début de la présente annexe, pour une valeur comptable de 419 K€.

Cette valeur comptable est déterminée sur la base du cours de bourse au 31 décembre 2023.

- 60 257 actions acquises dans le cadre du plan d'Attribution Gratuites d'Actions au personnel décidé par le Conseil d'Administration, pour une valeur comptable de 1 920 K€.
- 449 627 actions acquises sans affectation définie pour une valeur de 11 690 K€ (dont une moins-value latente de 1 514 K€).

2

NOTE 12 | VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en euros)	31/12/2022	Affectation du résultat	Dividendes versés	Augmentation	31/12/2023
Capital social	70 917 008			9 708 237	80 625 245
Prime d'émission	424 371 246		- 47 683 252	86 414 013	463 102 008
Réserves réglementées	612				612
Réserve légale	2 814 574				2 814 574
Autres réserves					
Report à nouveau	- 9 863 711	- 3 920 169			- 13 783 880
Résultat 31/12/2022		3 920 169			
Résultat 31/12/2023	- 3 920 169	16 781 938			16 781 938
Provisions réglementées	1 320 805			663 915	1 984 720
TOTAL	485 640 365	16 781 938	-47 683 252	96 786 165	551 525 217

NOTE 13 | VENTILATION DE L'IMPÔT AU 31 DÉCEMBRE 2023

	Résultat avant impôts	Impôt	Résultat net
Résultat courant	2 482 096	11 370	2 493 466
Résultat exceptionnel	14 288 472		14 288 472
TOTAL	16 770 568	11 370	16 781 938

2.3.7. NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT

NOTE 1 | CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31/12/2023 ressort à 27 478 662 € et se décompose comme suit :

(en euros)	31/12/2023	31/12/2022
Loyers	21 893 121	20 373 394
Prestations de service intra-groupe	4 445 250	4 232 647
VEFA (Terrain et construction)	304 192	4 275 080
Refacturation travaux	194 869	223 849
Droits d'entrée	24 989	45 225
Honoraires de gestion locative	389 324	377 349
Produits divers	226 917	186 354
TOTAL	27 478 662	29 713 899

L'augmentation des loyers s'explique notamment par la livraison de nouvelles cellules sur les sites d'Amiens, Times Square et Arles et de l'indexation des loyers.

NOTE 2 | PRODUITS FINANCIERS

(en euros)	31/12/2023	31/12/2022
Produits financiers liés aux participations	5 359 641	6 320 872
Dividendes (détail 2.3.8)	6 002 448	2 826 352
Intérêts sur comptes courants et Cash Pooling ⁽¹⁾	15 967 062	10 959 529
Intérêts sur prêts participatifs ⁽¹⁾	4 685 066	2 328 410
Reprise sur dépréciations financières		31 111
Reprise sur dépréciation d'actifs financiers	2 361 302	872 528
Produits financiers sur CAP ⁽²⁾	23 342 229	1 356 904
Gain sur différence de change	916	19 648
Boni	197 467	
Divers ⁽³⁾	470 025	149 748
TOTAL	58 386 034	24 865 103

(1) Variation liée à la mise en place du Cash Pooling, et de l'augmentation des taux d'intérêts.

(2) Augmentation du nombre de couverture de taux et des taux d'intérêts.

(3) Augmentation principalement liée à la comptabilisation des intérêts liés aux Cash Pooling.

NOTE 3 | CHARGES FINANCIÈRES

(en euros)	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts sur emprunts ⁽¹⁾	-41 776 866	- 10 673 101
Autres charges financières – couvertures ⁽¹⁾	- 3 575 150	- 2 636 830
Intérêts sur comptes courants	- 452 937	- 166 756
Quote-part de résultat des filiales transparentes	- 2 361 301	- 617 196
Mali sur Tup / Fusion des sociétés	- 51 726	
Dépréciations des filiales	- 394 800	- 8 966 058
Dépréciation des actions FREY	- 1 514 148	
Perte de change	- 825 954	
Divers	- 99 368	-39 295
TOTAL	- 51 052 250	- 23 099 236

(1) Variation liée à l'augmentation des taux intérêts et de la dette bancaire, à mettre en perspective avec les produits du CAP.

NOTE 4 | RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel de l'exercice clos le 31/12/2023 est de 14 288 K€ et se décompose comme suit :

(en euros)	Charges	Produits
Valeur des immobilisations corporelles et incorporelles cédées ⁽¹⁾	- 99 537 523	109 525 525
Cessions de titres ⁽²⁾	- 10 000	4 967 499
Attribution d'actions aux salariés		
Pénalités / Rappels d'impôts / Litige / Bonus / Boni	- 7 113	14 000
Amortissement dérogatoire sur acquisitions titres	- 663 915	
TOTAL	- 100 218 552	114 507 024

(1) Cession de l'actif à Soissons (02), et Saint Ouen (93).

(2) Cession de titres Pl et Tl

2.3.8. AUTRES INFORMATIONS

Hors-Bilan

Engagements donnés

	31/12/2023	31/12/2022
Garanties hypothécaires ⁽¹⁾	2 464 K€	2 464 K€
Cautions et indemnités d'immobilisations	6 527 K€	4 408 K€

(1) Engagement hypothécaire sur la couverture de prêt signé par la SAS LA PLAINE avant fusion

Engagements reçus

	31/12/2023	31/12/2022
Cautions bancaires (baux signés avec les preneurs)	2 642 K€	2 377 K€
Cautions bancaires (réalisation de cellules commerciales)	1 474 K€	548 K€

Au 31/12/2023, la société dispose également d'un droit de tirage résiduel, sur ses financements signés avec ses partenaires financiers, de 305 M€.

Covenants

Au 31/12/2023, l'ensemble des covenants des actes de prêts signés par FREY SA est respecté.

Ratios consolidés	LTV DI	ICR	Dettes sécurisées
Dettes concernées	1 160,0M€	1 160,0M€	1 160,0M€
Ratios demandés	<=60,0%	>= 2	<20,0%
Ratios 31.12.2023	41,0%	4,0	6,3%

Instruments financiers

Type de couverture	Date de début	Montant initial	Valorisation Mark to Market	Provision au bilan	Date d'échéance
CAP BNP	30/06/2021	16 852 K€	5 668 K€	Non	30/06/2026
CAP BNP	30/06/2022	66 666 K€	1 935 K€	Non	30/06/2025
CAP BNP	01/03/2023	25 000 K€	731 K€	Non	01/03/2026
CAP BNP	30/06/2026	139 645 K€	(1 546) K€	Non	30/06/2028
CAP BNP	30/06/2026	150 000 K€	(1 275) K€	Non	30/06/2028
CAP CACIB	01/07/2020	34 067 K€	4 072 K€	Non	01/01/2025
CAP CACIB	30/06/2021	16 852 K€	5 694 K€	Non	30/06/2026
CAP CACIB	30/06/2022	66 667 K€	1 938 K€	Non	30/06/2025
CAP CACIB	24/10/2022	25 000 K€	718 K€	Non	01/11/2025
CAP CACIB	30/06/2026	279 290 K€	(1 056) K€	Non	30/06/2028
CAP CACIB	30/06/2026	150 000 K€	(1 337) K€	Non	30/06/2028
CAP CIC	01/07/2020	34 067 K€	4 071 K€	Non	01/01/2025
CAP CIC	30/06/2025	46 667 K€	(288) K€	Non	30/06/2026
CAP SG	01/07/2020	34 067 K€	4 238 K€	Non	02/01/2025
CAP SG	30/06/2021	16 852 K€	5 705 K€	Non	30/06/2026
CAP SG	30/06/2022	66 667 K€	1 950 K€	Non	30/06/2025
CAP SG	01/03/2023	25 000 K€	734 K€	Non	02/03/2026
CAP SG	30/06/2026	139 645 K€	(1 632) K€	Non	30/06/2028
CAP LCL	01/07/2020	34 067 K€	4 069 K€	Non	02/01/2025
SWAP LCL (LA PLAINE)	17/12/2018	14 628 K€	600 K€	Non	16/12/2026
CAP LCL	14/09/2021	16 852 K€	5 694 K€	Non	30/06/2026
CAP LCL	30/06/2025	86 667 K€	(540) K€	Non	30/06/2026
CAP NATIXIS	30/06/2025	66 000 K€	(422) K€	Non	30/06/2026

Plans d'attribution gratuite d'actions en vigueur au sein de la Société au 31 décembre 2023

Le tableau ci-dessous présente les plans d'attribution gratuite d'actions en vigueur au sein de la Société au 31 décembre 2023 :

	Plan n° 9	Plan n° 10	Plan n° 11	Plan n° 12	Plan n° 13	Plan n° 14	Plan n° 15
Date du Conseil d'administration :	20/06/18	20/06/18	20/06/18	20/06/18	20/06/18	11/05/21	11/05/21
Nombre total d'actions attribuées gratuitement dont :	1 301	35 502	4 567	36 197	47 015	32 742	29 994
<i>Mandataires sociaux</i>							
● François Vuillet-Petite ⁽¹⁾	146	4 348	-	4 348	6 522	3 925	0
● Pascal Barboni ⁽¹⁾	73	4 831	-	4 831	7 247	5 371	0
● Sébastien Eymard	73	4 831	-	4 831	7 247	5 681	5 361
● François Anglade ⁽¹⁾	45	3 382	-	3 382	5 073	3 925	0
● Date d'acquisition des actions :	20/06/20	07/03/21	10/07/21	02/04/22	11/05/22	24/02/24	23/02/25
Date de fin de période de conservation :	20/06/22	07/03/23	10/07/23	02/04/24	11/05/23	24/02/26	23/02/27
Nombre d'actions définitivement acquises au 31 décembre 2023 :	1 049	16 253	3 567	14 642	43.711	0	0
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques :	252	19 249	1 000	21 555	3 304	2 479	0
Actions attribuées gratuitement restantes au 31 décembre 2023 :	0	0	0	0	0	30 263	29 994

(1) Mandataires dont le mandat a pris fin au 25 juillet 2022

Liste des filiales et participation

	Capital	Capitaux propres	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute comptable des titres	Valeur nette comptable des titres	Chiffre d'affaires HT	Résultat du dernier exercice clos
1. Filiales (détenues à plus de 50 %)							
GF FOREY	10 000 €	- 7 452 €	99,90%	9 990 €	9 990 €	217 184 €	-2 548 €
SASU FAP	3 757 500 €	- 7 007 093 €	100,00%	17 630 060 €	0 €	1 343 383 €	- 4 525 921 €
SNC IF GT	10 000 €	416 090 €	99,00%	9 900 €	9 900 €	7 621 781 €	406 090 €
SL Frey Invest	100 000 €	149 887 366 €	100,00%	157 132 801 €	157 132 801 €	608 000 €	- 1 726 260 €
SNC IF Bezannes	10 000 €	234 594 €	99,00%	9 900 €	9 900 €	442 527 €	224 594 €
SAS IF Clos du Chêne	10 000 000 €	9 132 429 €	100,00%	16 252 450 €	16 252 450 €	3 746 349 €	1 823 462 €
SCI IF VALENTINE	10 000 €	15 624 €	99,90%	9 990 €	9 990 €	0 €	5 624 €
SCI IF ALLONDON	10 000 €	- 11 316 €	99,90%	9 990 €	9 990 €	0 €	- 21 316 €
SCI IF ECOPOLE	500 000 €	460 535 €	99,00%	495 000 €	495 000 €	0 €	- 39 465 €
SCI IF ZCN INVESTISSEMENT	10 000 €	5 388 583 €	99,00%	9 900 €	9 900 €	9 808 490 €	5 378 583 €
SASU FREY MURS 02	10 000 €	- 3 296 239 €	100,00%	6 922 692 €	6 922 692 €	8 620 006 €	1 369 376 €
SA FREYPROP	2 000 000 €	17 939 435 €	70,00%	8 400 000 €	8 400 000 €	0 €	7 924 549 €
SAS BBC PROMOTION	420 000 €	- 1 054 976 €	100,00%	61 396 341 €	61 396 341 €	5 341 119 €	4 118 912 €
SAS Frey Retail Fund 1	1 736 904 €	1 912 526 €	66,67%	1 583 961 €	1 583 961 €	150 998 €	57 835 €
SNC Frey Retail Fund 2	80 127 244 €	105 058 553 €	62,08%	60 936 145 €	60 936 145 €	0 €	7 930 756 €
SCI MASSONEX	1 000 €	- 67 303 €	100,00%	267 195 €	267 195 €	12 650 €	235 €
SCI Les Docks de Saint-Ouen	5 836 199 €	58 148 709 €	55,00 %	32 099 100 €	32 099 100 €	26 656 €	- 213 290 €
SAS FR PARTNERSHIP	1 000 €	- 6 702 €	100,00%	10 000 €	10 000 €	0 €	- 16 702 €
SAS FREY RIVIERA*	1 069 800 €	1 069 800 €	100,00 %	1 069 800 €	1 069 800 €	N/A	N/A
GEMMANO SP. Z.O.O	5 000 zł	- 68 506 zł	100,00 %	1 649 €	1 649 €	0 zł	- 62 283 zł
GIAROLE SP. Z.O.O	5 000 zł	1 779 181 zł	100,00 %	1 649 €	1 649 €	14 788 064 zł	1 785 404 zł
DOMESTREET	3 000 €	5 928 423 €	100,00 %	6 087 485 €	6 087 485 €	0 €	- 155 389 €
2. Participations (détenues entre 0 et 50 %)							
SCI Agenaise d'Investissement	6 000 €	- 6 841 953 €	50,00 %	3 000 €	3 000 €	3 094 225 €	- 537 535 €
SC FREY RETAIL VILLEBON	6 161 684 €	39 834 218 €	5,00 %	1 846 005 €	1 846 005 €	9 456 458 €	2 914 113 €
LA LUNE DES DOCKS	100 000 €	- 136 376 €	39,00 %	39 000 €	39 000 €	0 €	- 163 334 €
3. Adhésion							
Association SOCIAL MARKET	0 €	0 €	100,00 %		0 €	50 853 €	0 €
Association LE MUR QUI BOUGE	0 €	0 €	100,00 %		0 €	0 €	9 966 €

* Première clôture le 31 décembre 2024

Dividendes reçus

SAS Frey Retail Fund 1 (Soumise à l'IS)	962 710 €
SAS Frey Murs 02 (soumise à l'IS)	5 039 738 €

La stratégie de la société FREY consiste à centraliser la dette du groupe FREY via des lignes corporate.

Des avances sont consenties aux filiales et remontent chez Frey notamment grâce à la mise en place d'un cash Pooling en 2022.

État des prêts et avances consentis aux filiales

	Prêts
1. Filiales (détenues à plus de 50 %)	
Freyprop SLU	107 100 000 €
Giarole SP. Z.O.O	102 819 500 €
Comptes courants et Cash Pooling	
2. Filiales (détenues à plus de 50 %)	
SASU FAP	55 785 376 €
SL Frey invest	150 018 946 €
SNC IF Bezannes	1 591 683 €
SAS IF Clos du Chêne	37 740 233 €
SCI IF Allondon	12 493 966 €
SCI IF Ecopole	11 116 561 €
SCI IF ZCN Investissement	111 666 249 €
SASU Frey Murs 02	59 991 501 €
SCI Massonex	143 338 €
SAS BBC Promotion	11 219 892 €
GF Forey	20 776 257 €
SAS FR Partnership	6 348 €
SCI Les Docks de Saint-Ouen	214 €
SAS Frey Riviera	111 535 320 €
Domestreet SLU	6 234 613 €
Gemmano SP. Z.O.O	100 000 €
Giarole SP. Z.O.O	100 000 €
3. Participations (détenues entre 1 et 50 %)	
SCI Agenaise d'Investissement	6 020 065 €
SC Frey Retail Villebon	1 923 035 €
SAS La Lune Des Docks	332 242 €
4. Adhésions	
Social Market	1 078 331 €

2.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée Générale des Actionnaires de la société FREY,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **Frey** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « *Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels* » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS – POINTS CLÉS DE L'AUDIT

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Evaluation des titres de participation, créances rattachées et comptes courants

Risque identifié

Au 31 décembre 2023, les titres de participation figurent au bilan en valeur nette pour 355 millions d'euros, les créances rattachées et comptes courants pour 856,7 millions d'euros, représentant au global 79,4 % du total bilan. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité.

Comme indiqué au paragraphe « Immobilisations financières, créances rattachées et/ou en compte courant » de l'annexe, la valeur d'utilité est estimée par la direction sur la base d'une approche multicritères tels que la quote-part d'actif net réévalué et les perspectives de marges futures.

L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, éléments qui peuvent correspondre selon le cas à des éléments historiques (situation nette réévaluée), ou à des éléments prévisionnels.

Compte tenu du poids des titres de participation, des créances rattachées et des comptes courants au bilan, de la diversité des modèles utilisés et des estimations inhérentes aux méthodes d'évaluations, nous avons considéré l'évaluation des titres de participation, des créances rattachées et des comptes courants comme un point clé de notre audit.

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation et des comptes courants. Nos travaux ont également consisté à :

- prendre connaissance des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes à la détermination de la valeur d'utilité des titres de participation et des comptes courants, ce qui implique notamment d'apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des justes valeurs des immeubles de placement (principaux actifs sous-jacents) retenues par la direction ;
- calculer la quote-part d'actif net réévalué (hors droits) à partir des données sources issues des comptes des filiales (et sous-filiales) ayant fait l'objet d'un audit, de revues ciblées ou de procédures analytiques ;
- apprécier le risque de non recouvrement des comptes courants débiteurs,
- apprécier les marges prévisionnelles des projets de promotion immobilière.

Dans cet objectif, nous avons, notamment :

- pris connaissance du processus de valorisation des actifs immobiliers sous-jacents (principalement des immeubles de placement exploités par les filiales et participations), apprécié les expertises immobilières et corroboré les hypothèses et méthodes d'évaluation sous-tendant les valorisations et mises en œuvre par les experts indépendants ;
- apprécié les hypothèses sous-tendant les projections de flux de trésorerie des marges des projets de promotion immobilière ;
- vérifié le provisionnement des pertes réalisées par les filiales transparentes au titre de l'exercice, pour lesquelles une affectation en compte courant est attendue.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport de gestion consacrées au gouvernement d'entreprise sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

AUTRES VÉRIFICATIONS OU INFORMATIONS RÉSULTANT D'AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Président.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société FREY par l'Assemblée Générale du 30 octobre 2007 pour le cabinet Grant Thornton et du 29 juin 2010 pour le cabinet FCN.

Au 31 décembre 2023, le cabinet Grant Thornton était dans la 17^{ème} année et le cabinet FCN dans la 14^{ème} année de leur mission sans interruption.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

RESPONSABILITÉS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur-Seine et Reims, le 21 mars 2024

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Amandine Huot-Chailleux

FCN

Pamela Bonnet

2.5. INFORMATIONS FINANCIÈRES PRO FORMA

2.5.1.1. Base de présentation

L'Information Financière Pro Forma est définie comme l'information financière consolidée pro forma non audité de FREY après prise en compte des effets des rapprochements avec :

- FREY RIVIERA, société de droit française créée pour l'acquisition des titres des 5 sociétés en nom collectif : JUIN SAINT HUBERT, LES TERRASSES SAINT JEAN et SAINT JEAN le 17 octobre 2023 et, JUIN SAINT HUBERT II et SAINT JEAN II le 18 octobre 2023 (« FREY RIVIERA »)
- GIAROLE, société de droit polonaise créée en 2022 pour l'acquisition du retail park Matarnia Park Handlowy à Gdańsk, en Pologne (« MATARNIA ») le 1er août 2023.

Compte tenu du rapprochement avec FREY RIVIERA et GIAROLE, Frey a publié au chapitre 3 du document d'enregistrement universel déposé le 27 novembre 2023 une information Financière consolidée Pro Forma au 31 décembre 2022.

L'Information Financière Pro forma est destinée à présenter les effets des rapprochements sur les comptes historiques et sur l'information financière de FREY au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023. 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 1^{er} janvier 2023.

L'information Financière Pro Forma a été préparée comme si les rapprochements et leurs conséquences directes sur le financement avaient pris effet au 1^{er} janvier 2022, étant précisé que :

- L'opération « FREY RIVIERA » est traitée en actif isolé dans le champ d'application d'IAS 40, le groupe reprenant la gestion de l'actif sans reprise d'un ensemble d'activité.

- L'opération « MATARNIA » est traitée en actif isolé dans le champ d'application d'IAS 40.

L'Information Financière consolidée Pro Forma résumée non audité est constituée d'un compte de résultat consolidé pro forma non audité au 31 décembre 2023 et de notes explicatives.

L'Information Financière Pro Forma de FREY non audité est issue des États Financiers Consolidés de FREY pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 préparés conformément aux normes IFRS et audités conjointement par les cabinets Grant Thornton et FCN, commissaires aux comptes de FREY, tel qu'indiqué dans le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de FREY publié le 21 mars 2024, et des états financiers non audités au 31 décembre 2023 des 5 entités acquises et des données relatives au retail park. Les deux opérations ayant été réalisées sur l'exercice 2023, elles sont déjà reflétées dans l'état de situation financière consolidé audité des comptes consolidés au 31 décembre 2023.

L'Information Financière Pro Forma n'intègre aucune conséquence des synergies attendues et ne fournit pas d'indication sur les résultats et la situation future de l'activité.

Les retraitements pro forma, présentés ci-après, sont basés sur les informations disponibles à ce jour, sur certaines hypothèses et estimations que FREY considère raisonnables.

Les conséquences directes de ces transactions, reflétées en tant que « retraitements proforma », sont détaillées dans les notes annexes à l'information financière pro forma.

Le Groupe n'a pas identifié de divergence significative entre les principes et méthodes comptables des sociétés acquises et ceux du groupe FREY.

2.5.1.2. Compte de résultat pro forma au 31 décembre 2023

	Note	Données consolidées aux normes IFRS ⁽¹⁾		Retraitement Proforma		Proforma
		31.12.2023	Palier FREY RIVIERA	Matarnia	31.12.2023	
Compte de Résultat (en M€)						
Chiffre d'affaires		148,5	22,0	3,5	174,0	
Achats consommés		-46,8	-5,0	-1,2	-53,0	
Charges de personnel		-11,7	-	-	-11,7	
Autres produits et charges		0,8	-	-	0,8	
Impôts et taxes		-2,5	-	-	-2,5	
Dotations et reprises aux amortissements sur actifs immobilisés		-1,6	-	-	-1,6	
Dotations et reprises aux amortissements sur actifs circulants		-2,5	-	-	-2,5	
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		84,2	17,0	2,3	103,5	
Autres produits et charges opérationnels		-3,4	-	-	-3,4	
Résultat de cession d'immeuble de placement		-2,1	-	-	-2,1	
Ajustement de la Juste Valeur des Immeubles de placement		14,7	-	-	14,7	
RESULTAT OPERATIONNEL		93,4	17,0	2,3	112,7	
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence		1,2	-	-	1,2	
RESULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DE RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE		94,6	17,0	2,3	113,9	
Coût de l'endettement financier net	Note 1	-23,9	-5,8	-1,9	-31,6	
Dont produits financiers		24,7	0,9	-	25,6	
Dont charges financières		-48,6	-6,7	-1,9	-57,2	
Ajustement de la Juste Valeur des actifs financiers		-40,2	-	-	-40,2	
Impôts sur les résultats	Note 2	-5,7	-	-0,1	-5,8	
RÉSULTAT NET		24,8	11,2	0,3	36,3	
Part du groupe		18,8	11,2	0,3	30,4	
Résultat net par action (en €) – part du groupe		0,67	-	-	1,08	
Résultat dilué par action (en €) – part du groupe		0,67	-	-	1,08	

(1) Données issues de l'état de la situation financière présentée au 2.1.1.3 des comptes consolidés au 31 décembre 2023.

2.5.1.3. Notes annexes à l'Information Financière Pro Forma

NOTE 1 | PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES LIÉES AU FINANCEMENT

FREY RIVIERA

L'opération a été financée :

- par une nouvelle dette hypothécaire de 120 M€ avec une échéance à 7 ans et un taux d'intérêt calculé sur l'Euribor 3 mois augmenté d'une marge fixée à 1,8% ;
- par une dette corporate déjà existante de 60 M€ avec un taux d'intérêt calculé selon le taux moyen corporate ;
- le solde a été prélevé sur la trésorerie disponible.

Deux contrats de couvertures de taux, sous forme de Collar, ont été souscrits pour un nominal total de 100 M€ et sur une durée équivalente à la dette. Le taux plancher étant fixé à 2% et le taux plafonds à 3%.

Les coûts de 2,9 M€ de mise en place et de sûretés liés au financement hypothécaire ont été comptabilisés en diminution de la dette de 120 M€ et étalés sur la durée du financement.

Le coût de l'endettement a été calculé comme si l'opération avait eu lieu le 1^{er} janvier 2023, soit un impact complémentaire de 5,8 M€ en 2023.

MATARNIA

L'opération a été financée :

- par une ligne corporate déjà existante de 100 M€, avec un taux intérêt calculé selon le taux moyen corporate;
- le solde a été prélevé sur la trésorerie disponible.

Le coût de l'endettement a été calculé comme si l'opération avait eu lieu le 1^{er} janvier 2023, soit un impact complémentaire de 1,9 M€ en 2023.

NOTE 2 | IMPÔTS

FREY RIVIERA

Les entités acquises bénéficient du régime SIIC.

MATARNIA

L'actif MATARNIA est porté par une société de droit polonais. La Pologne n'ayant pas un régime équivalent au régime SIIC, il a été constaté de l'impôt au taux local de 19%.

2

2.6. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA

Monsieur le Président du Conseil d'Administration et Directeur Général,

En notre qualité de commissaires aux comptes et en application du règlement (UE) n°2017/1129 complété par le règlement délégué (UE) n°2019/980, nous avons établi le présent rapport sur les informations financières pro forma de la société FREY (la « Société ») relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2023 incluses dans la partie 2.5 du document d'enregistrement universel (les « Informations Financières Pro Forma »).

Ces Informations Financières Pro Forma ont été préparées aux seules fins d'illustrer l'effet que de l'acquisition des titres des sociétés portant l'actif de Polygone, de l'actif Matarnia et leurs financements aurait pu avoir sur le compte de résultat consolidé de l'exercice 31 décembre 2023 de la Société si les opérations avaient pris effet au 1^{er} janvier 2023. De par leur nature même, elles décrivent une situation hypothétique et ne sont pas nécessairement représentatives de la situation financière ou des performances qui auraient pu être constatées si l'opération ou l'événement était intervenu à une date antérieure à celle de sa survenance réelle ou envisagée.

Ces Informations Financières Pro Forma ont été établies sous votre responsabilité en application des dispositions du règlement (UE) n° 2017/1129 et des recommandations ESMA relatives aux Informations Financières Pro Forma.

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion, dans les termes requis par l'annexe 20, section 3, du règlement délégué (UE) n°2019/980, sur le caractère correct de l'établissement des Informations Financières Pro Forma sur la base indiquée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences, qui ne comportent ni audit ni examen limité des informations financières sous-jacentes à l'établissement des Informations Financières Pro Forma, ont consisté principalement à vérifier que les bases à partir desquelles ces Informations Financières Pro Forma ont été établies concordent avec les documents source tels que décrits dans les notes explicatives aux Informations Financières Pro Forma, à examiner les éléments probants justifiant les retraitements pro forma et à nous entretenir avec la direction de la Société pour collecter les informations et les explications que nous avons estimé nécessaires.

A notre avis :

- les Informations Financières Pro Forma ont été établies correctement sur la base indiquée ;
- cette base est conforme aux méthodes comptables appliquées par l'émetteur.

Ce rapport est émis aux seules fins du dépôt du document d'enregistrement universel auprès de l'AMF et ne peut pas être utilisé dans un autre contexte.

Neuilly-sur-Seine et Reims, le 21 mars 2024

Les Commissaires aux Comptes

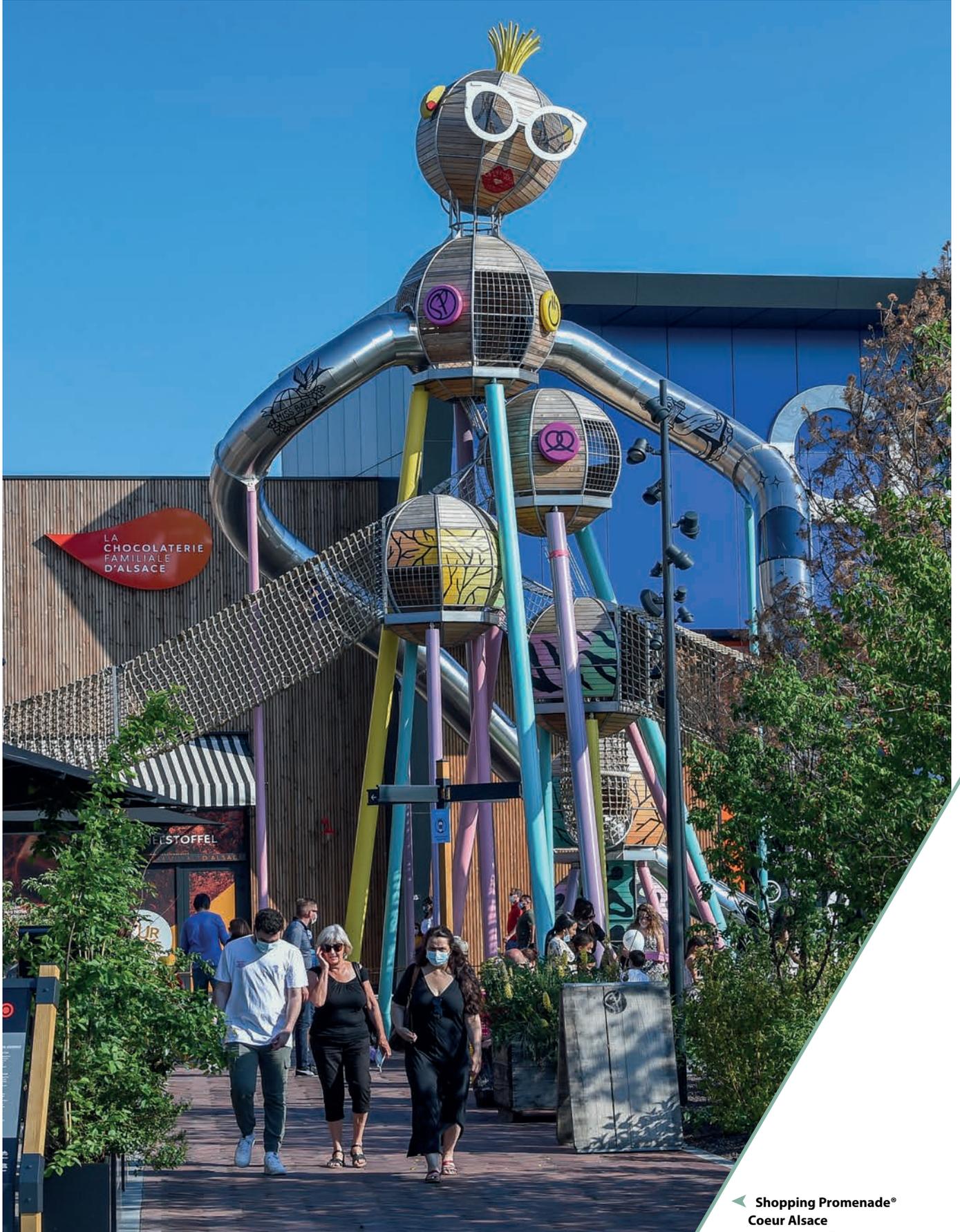
Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Amandine Huot-Chailleux

FCN

Pamela Bonnet



◀ Shopping Promenade®
Coeur Alsace
Vendenheim (67)

3

FREY : UNE ENTREPRISE ENGAGÉE

3.1	RAPPORT DE MISSION	171	3.4	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR UNE SÉLECTION D'INFORMATIONS EXTRA- FINANCIÈRES	220
3.2	RAPPORT DE L'ORGANE TIERS INDÉPENDANTS SUR LA VÉRIFICATION DE L'EXÉCUTION DES OBJECTIFS SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX	215	3.4.1	Responsabilité de la société	220
3.3	INFORMATIONS EXTRA- FINANCIÈRES	218	3.4.2	Indépendance et contrôle qualité	220
3.3.1	Résultat net part du groupe carbone (RNPG carbone)	218	3.4.3	Responsabilité du Commissaire aux Comptes	220
3.3.2	Autres informations extra-financières	219	3.4.4	Nature et étendue des travaux	221
			3.4.5	Moyen et ressources	221
			3.4.6	Conclusion	221
			3.5	RISQUES FINANCIERS LIÉS AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE	222

● Affirmation de son leadership en matière de trajectoire ESG :

Pionnière en matière de durabilité depuis 2008 et Société à Mission Certifiée B Corp™ depuis 2021, FREY demeure à l'avant-garde de l'innovation et de l'exemplarité.

Entamant en 2024 sa 4^{ème} année d'exercice sous le statut de Société à Mission, après l'obtention du quitus de son Comité de Mission et à la suite de l'audit réalisé pour la 2^{ème} fois par un Organisme Tiers Indépendant KPMG, FREY publie son 3^{ème} rapport de Mission faisant état du suivi de la mission et l'atteinte de ses objectifs. Ce rapport ainsi que le rapport de l'OTI sont reproduits intégralement aux paragraphes 3.1 Rapport de Mission et 3.2 Rapport de l'OTI sur la vérification de l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux du présent document.

● Poursuite d'une stratégie climat ambitieuse :

En 2023, FREY a de nouveau réalisé une empreinte carbone selon la méthodologie GHG Protocol ⁽¹⁾. Ce qui permettra au Groupe d'adapter sa stratégie climat conformément aux nouvelles exigences ⁽²⁾ pour le secteur de l'immobilier et ainsi de s'aligner sur les tous derniers standards internationaux.

● Production d'énergie renouvelable solaire :

En lien avec sa stratégie climat, FREY devient un producteur d'énergie renouvelable en déployant des panneaux solaires sur son patrimoine existant et ses projets. A ce jour, le Groupe privilégie l'implantation des panneaux solaires sur ses toitures, pour limiter l'empreinte carbone des installations, contrairement aux ombrières solaires sur parking. L'ambition du Groupe est de produire de l'énergie solaire pour améliorer la performance environnementale de ses sites et d'en faire bénéficier les enseignes. Pour y parvenir 50% du patrimoine existant ⁽³⁾ seront équipés de panneaux solaires d'ici 2026 et 100% d'ici 2028. Par ailleurs, tous les projets en développement du Groupe sont systématiquement conçus pour intégrer des panneaux photovoltaïques.

Afin de développer les circuits-courts de l'énergie et limiter les pertes sur le réseau, FREY privilégie une consommation locale de l'énergie produite.

A ce titre, en 2023, ce sont 4 300 modules de panneaux photovoltaïques qui ont été installés, sur près de 17 300 m² de surface de toitures au total, permettant ainsi une production d'environ 1 800 kWc.

En 2024, FREY poursuivra l'implémentation de cette stratégie sur deux projets pilotes, avec Clos du Chêne (77) et Polygone Riviera (06).

● Certification des actifs stratégiques :

FREY s'attache à développer et gérer des actifs sobres en carbone. La politique d'engagement environnemental de ces actifs de plus de 15 000 m² se traduit par l'obtention systématique des certifications reconnues internationalement HQE™ et BREEAM®, avec respectivement 6 actifs certifiés HQE™ et 11 certifications BREEAM®.

● Création du label BBCC Commerce :

FREY en tant que membre fondateur de l'Association pour le développement du Bâtiment Bas Carbone (BBCC) participe au groupe de travail pour l'élaboration du premier label Bas Carbone pour l'immobilier commercial « BBCC Commerce ».

(1) Protocole international proposant un cadre pour mesurer, comptabiliser et gérer les émissions de gaz à effet de serre provenant des activités des secteurs privé et public élaboré par le World Business Council for Sustainable Development (WBCSD) et le World Resources Institute (WRI).

(2) Nouvelles exigences en cours de révision par l'initiative Science Based Target (SBTI) et attendues courant 2024.

(3) Patrimoine comprenant les actifs détenus à plus de 50% par FREY (hors Finestrelles Shopping Centre) et les actifs de plus de 3 cellules.

3.1. RAPPORT DE MISSION



01 ÉDITO

— par le club des managers

Nous n'avons pas attendu d'être une Société à Mission pour prendre conscience des impacts de notre entreprise sur les hommes et leurs territoires... et pour agir en conséquence. FREY a toujours placé l'engagement social et environnemental au cœur de son activité.

Et pourtant les enjeux restent colossaux !

Nous avons donc décidé d'accélérer et depuis janvier 2021 nous sommes officiellement en Mission, engagés avec nos équipes sur une trajectoire responsable portée par notre raison d'être et les objectifs sociétaux ambitieux que nous nous sommes fixés.

Les défis sur la route sont nombreux :

- passer d'un simple statut juridique à une dynamique opérationnelle efficace
- embarquer nos équipes et partager notre Mission et notre ambition avec l'ensemble de nos parties prenantes
- prendre désormais nos décisions à l'aune de notre Mission et trouver le juste équilibre entre une recherche légitime de performance économique et le respect de nos engagements sociétaux.

Et puis nous avons maintenant un réel devoir de cohérence et de crédibilité. Ce statut nous oblige !

Vouloir bien faire les choses ne suffit plus. En étant exigeants vis-à-vis de nos parties prenantes, comme nos prestataires ou encore nos locataires, nous nous devons d'être encore plus exigeants vis-à-vis de nous-mêmes.

Après 3 années de Mission, nous percevons déjà clairement les effets positifs au sein de l'entreprise. Notre sens du collectif est renforcé.

Les objectifs sociaux et environnementaux sont désormais intégrés dans nos métiers.

La Mission est un « garde-fou », elle agit comme une boussole qui nous permet de garder le cap, d'embarquer nos équipes et de partager avec elles cette vision d'une entreprise engagée qui « prend sa part de responsabilité » et apporte, à son échelle, sa pierre à l'édifice.

Notre plus grand défi en tant que société à Mission est maintenant de rester mobilisés et de ne jamais penser que nous sommes arrivés. Et même si le contexte économique se durcit, grâce à la Mission, le cadre est posé et la trajectoire connue et partagée par tous.

La route est encore longue... mais ce voyage collectif est passionnant !

Le club des managers



➤ **Nos managers :**

Le club des managers de FREY est composé de l'ensemble des managers de l'entreprise. Ils ont chacune et chacun la responsabilité de l'un des quinze objectifs de la Mission. Tous les trimestres, le club se réunit et partage les sujets relatifs à la Mission.



SOMMAIRE

01 Édito

par le club *des managers* page 02

02 FREY

une foncière engagée page 06

03 La Mission

chemin de la transformation page 08

le mot d'Antoine Frey page 09

04 2021 / 2023

la parole au Comité de Mission page 10

05 En route pour 2025

où en sommes-nous ? page 14

06 Les 4 grands piliers

de la Mission pages 16 à 33

- Pilier 1 - Le commerce vecteur de mixité urbaine**
 - Le défi de la transformation des entrées de ville
- Pilier 2 - Le commerce vecteur de lien social & de résilience économique locale**
 - Nos centres au service de l'emploi local
- Pilier 3 - Le commerce vecteur de transition environnementale**
 - Le bail responsable chez FREY
- Pilier 4 - FREY, une entreprise au service de l'intérêt collectif**
 - Des collaborateurs acteurs de la Mission

➤ Mentions légales

Rédaction : newstart.biz

Crédits photos : © L35
© Fred Laures • © Bartosch Salmanski
© Romain Bianco • © Nathalie Oundjian

Conception graphique :
©2024 • gráfil

Impression : Sprint

NOTRE RAISON D'ÊTRE :
Remettre le commerce au service de l'intérêt collectif



Polygone Riviera - Cagnes-sur-Mer (06)

07_ Annexes

informations complémentaires pages 34 à 43

- Pour en savoir plus
- La gouvernance de la Mission
- Présentation du Comité de Mission
- Le tableau de bord détaillé

Rapport de Mission 2023_05

02 FREY — une foncière engagée



Algarve Shopping - Guia - Portugal

NOTRE RAISON D'ÊTRE :
Remettre le commerce au service de l'intérêt collectif

- Pilier 1 -

Le commerce vecteur de mixité urbaine

- Pilier 2 -

Le commerce vecteur de lien social & de résilience économique locale

- Pilier 3 -

Le commerce vecteur de transition environnementale

- Pilier 4 -

FREY, une entreprise au service de l'intérêt collectif

QUI SOMMES-NOUS ?

NOUS SOMMES FREY, FONCIÈRE RESPONSABLE, DÉVELOPPEUR, INVESTISSEUR ET GESTIONNAIRE

Fondée par Antoine Frey en 2008, FREY est une foncière cotée, spécialisée dans le développement et l'exploitation de centres commerciaux de plein air en Europe. Le Groupe mène également de grandes opérations de renouvellement urbain et commercial des entrées de villes françaises.

Nous n'allons pas sauver le monde mais...
Via ses concepts, ses modes de construc-

tion et les modalités d'exploitation de ses sites, FREY s'implique au quotidien pour une société plus responsable, respectueuse de l'environnement et socialement bénéfique à son écosystème et à ses parties prenantes. Pour aller plus loin, l'entreprise s'est dotée d'une Mission déclinée en 4 objectifs⁽¹⁾.

(1) La Mission et ses 4 piliers sont inscrits dans les statuts de l'entreprise.



Siège social de FREY - Bezannes (51)

FREY
en quelques chiffres

2,1 Md€
Patrimoine économique

761.087 m²
GLA Surface du patrimoine

1.270
Nombre total de baux

574 M€
Investissements
projets en cours

101
collaborateurs dont

100%
impliqués dans la Mission



➔ Pour aller plus loin

Découvrez l'ensemble de nos engagements sur le site web dédié à notre Mission : frey-lamission.fr

2024 : L'ANNÉE DE LA RECERTIFICATION B CORP™ !

En 2021, FREY est à la fois la première foncière et la première entreprise française cotée à recevoir la certification B Corp™ (Benefit Corporation)

Délivrée par l'organisme indépendant B Lab, cette certification internationale figure parmi les plus exigeantes et confirme les pratiques environnementales et sociales responsables de l'entreprise. Avec un score de 102.2 points¹⁾, FREY prouve ainsi son niveau d'engagement envers ses parties pre-

nantes (actionnaires, investisseurs, fournisseurs, enseignes, collectivités locales, collaborateurs et visiteurs de ses lieux de commerce).

Cette certification marque à la fois la concrétisation de ces années d'engagement mais aussi le début d'une nouvelle aventure vers toujours plus d'impact positif.

En 2024, FREY doit de nouveau passer l'examen. Nous y sommes !

¹⁾Attribué à partir des réponses à un questionnaire de plus de 200 questions (le BIA) et à la suite d'un audit scrupuleux qui dure plusieurs mois. Le score minimal de 80 points est requis pour être certifié.

03 LA MISSION

— chemin de la transformation

Création de FREY
Entrée en Bourse (Euronext)
Création de Greencenter
1^{er} concept de retail parc
éco-responsable



20
08

1^{ère} requalification française
d'une zone commerciale
d'entrée de ville (Troyes)
1^{ère} foncière à recevoir la
certification HQE Aménagement



20
13

Création
du Groupement
Forestier FoREY

FoREY

20
20

Entreprise



Certifiée

20
10

Soissons
1^{er} retail parc
français certifié HQE

HQE

20
17

Création du concept
Shopping-Promenade
nouvelle génération de
centre commercial de plein air
expérientiel et responsable
Ouverture du 1^{er} opus à Amiens

20
21

FREY devient
Société à Mission
en janvier et modifie ses
statuts. Sa raison d'être :
« remettre le commerce au
service de l'intérêt collectif »

1^{ère} réunion
du Comité de Mission
le 1^{er} juillet

Certification B Corp
en juin avec **102,2 points**

1^{er} Rapport de Mission
publié en février

**Obtention du label E+C-
(Niveau E3C1)**

en mars pour le projet de
centre commercial Open
1^{er} label E+C- décerné
(phase conception)
à un projet de commerce

En juillet, FREY

nommée par B LAB
« **Best for the World 2022** »
parmi les 5% des entreprises B Corp
les mieux classées au niveau mondial
dans la catégorie environnement

**1^{er} bilan
de la Mission**

20
22

20
25



20
24

Ouverture en janvier de

COMMUNALE

grande halle gastronomique,
culturelle et festive située au cœur
du quartier des Docks à Saint-Ouen (93)

Publication

du 3^{ème} Rapport de Mission

Continuer notre route

*Trois années déjà que nous avons adopté
cette qualité de Société à Mission !*

*Trois années pendant lesquelles nous
avons pu identifier plus précisément
l'ensemble des défis sociétaux qui se
présentaient à nous, tout en s'attendant
à les relever l'un après l'autre. Et pour
y arriver, nous pouvons compter sur
l'énergie débordante de nos colla-
borateurs, sur la bienveillance et
la vigilance de notre Comité de
Mission, et bien entendu sur le
support de toutes nos parties
prenantes.*

*Et même s'il est encore tôt pour
un vrai bilan, nous mesurons déjà
clairement les premiers effets positifs
de cet engagement.*

*Notre sens du collectif est renforcé,
nous avons intégré des objectifs
sociaux et environnementaux dans
tous nos métiers, et nous avons consolidé
nos avancées en faveur d'un urbanisme
commercial durable. Chaque jour, notre
engagement envers l'intérêt collectif
s'incarne dans nos actions, de la
conception de nos projets à l'impact
de nos actifs sur l'environnement.*

*Notre plus grand défi est maintenant de
rester en action, mobilisés et soucieux
de continuer à avancer ensemble, avec
résilience et audace, portant haut nos
valeurs et notre engagement.*

Antoine Frey, PDG

04 | 2021 / 2023

3 années de Mission la parole au Comité !



Nathalie Palladitchev
Présidente du Comité de Mission

La démarche entamée courageusement par FREY n'est pas un chemin linéaire. Les obstacles sont nombreux et les équipes doivent s'adapter en permanence et faire corps. L'enseignement principal de ces premières années de mission, au-delà de l'ambition affichée d'investir durablement, est certainement l'effet fédérateur du projet pour les collaborateurs de l'entreprise. La route est encore longue mais il est important de reconnaître et d'apprécier le franchissement d'étapes importantes au fur et à mesure de cette démarche, car la cible est mouvante et ne sera jamais totalement atteinte.



Clémence Bechu

C'est formidable de constater la manière dont les différentes équipes de FREY se sont saisies du projet.

Il est très inspirant de voir à quel point des sujets transverses à enjeu sociétal permettent de "casser les silos" au sein de l'entreprise. C'est d'autant plus important dans un contexte économique et social compliqué. Savoir prendre du recul et critiquer une situation, gérer les conflits et faire converger les idées, capitaliser sur la force du collectif : voilà le triptyque indispensable pour avancer vers un demain désirable.



Luc Blanchet

Malgré une conjoncture mouvante et tendue, FREY reste fidèle à ses engagements et c'est remarquable ! Dirigeant également une Société à Mission, je constate les effets positifs sur toutes les parties prenantes, notamment les fournisseurs et les collaborateurs. Le défi principal : s'adapter en permanence face aux enjeux qui évoluent tout en restant pragmatique et en maintenant une certaine cadence. La rapidité et la capacité d'exécution resteront des atouts majeurs et différenciants.



Elisabeth Laville

Depuis 2021, FREY a mis en place beaucoup d'« incontournables » de la démarche qui ont porté leurs fruits. L'heure est sans doute venue de s'attaquer aux dilemmes, aux limites, aux points de résistance. C'est un challenge difficile mais stimulant pour maintenir l'ambition et l'exigence initiales, projet après projet. Il s'agit avant tout de voir les contraintes sociales et écologiques comme des sources d'innovation. Il ne faut ni se décourager ni se reposer sur les accomplissements significatifs de ces dernières années.



Carine Stoeffler

Cette aventure collective nous montre clairement qu'il est possible pour une entreprise de passer au-delà des clivages "concurrentiels" ou "sectoriels" et d'avoir des échanges ouverts et constructifs avec d'autres sociétés, quels que soient leur taille ou secteur d'activité. Cette qualité de Société à Mission implique une plus grande responsabilité envers nos parties prenantes mais elle apporte également un sens et une profondeur supplémentaire aux notions d'entreprise et d'entrepreneuriat.



Christophe Garot

Après ces 3 premières années de mission, en tant que membres du comité, nous cernons maintenant assez bien les enjeux "business" moyen et long terme de FREY, ce qui nous permet de questionner légitimement les objectifs de Mission, mais aussi de nous assurer de la cohérence indispensable entre la raison d'être affirmée et les nouvelles directions stratégiques et opérationnelles prises par l'entreprise pour assurer sa croissance.

➔ Pour aller plus loin : voir la présentation des membres du Comité de Mission en pages 40 & 41



Communale - Saint-Ouen (93)



Polygone Riviera - Cagnes-sur-Mer (06)



LA MISSION en action

Rapport de Mission 2023_13

05 | EN ROUTE VERS 2025 : où en

PILIER 1

Le commerce vecteur de mixité urbaine



Objectif n°1

Développer la mixité et la densité de nos sites et de nos projets



Objectif n°2

Optimiser les accès bas carbone à nos sites



Objectif n°3

Mieux intégrer les enjeux des territoires dans la conception de nos projets et la gestion de nos actifs

PILIER 2

Le commerce vecteur de lien social & de résilience économique locale



Objectif n°4

Devenir un acteur incontournable des territoires dans la valorisation des emplois locaux



Objectif n°5

Faire de nos sites des lieux de rencontre entre le public et les acteurs du tissu social et solidaire local



Objectif n°6

Faire de nos sites des lieux d'échange entre consommateurs et producteurs locaux

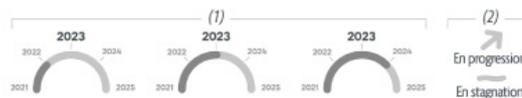


Objectif n°7

Mettre nos lieux au service de l'art urbain

En route vers 2025 !

Ce système de jauge permet d'apprécier à la fois la progression de chaque objectif vers notre 1^{ère} étape de Mission en 2025⁽¹⁾, ainsi que la dynamique (progression ou stagnation) de l'année en cours⁽²⁾



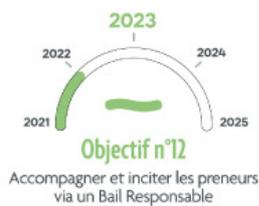
Exemples :



sommes-nous ?

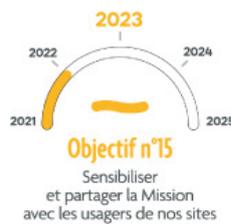
PILIER 3

Le commerce vecteur de transition environnementale



PILIER 4

FREY, une entreprise au service de l'intérêt collectif





LES GRANDS PILIERS de la Mission

4

16 Rapport de Mission 2023



Rapport de Mission 2023_17

06 Pilier 1 : *le commerce vecteur de mixité urbaine*

NOS DÉFIS :

RECONSTRUIRE, DENSIFIER, CONNECTER

Face à la nécessaire mutualisation et densification des espaces urbains pour lutter contre l'artificialisation des sols, nous avons plus que jamais besoin de lieux mixtes où vivre diverses expériences, de nouvelles polarités contribuant à la vie urbaine, des lieux évolutifs et modulables qui anticipent les besoins futurs.

FREY s'engage donc à réinventer l'imaginaire des centres commerciaux pour en faire des lieux mixtes où des usages variés trouvent leur place (commerces, loisirs, services, bureaux, logements, espaces productifs...), intégrés à leur environnement et répondant aux besoins des territoires.

OBJECTIF N°1

Développer la mixité et la densité de nos sites et de nos projets

RÉALISATIONS 2023

36%
de mixité pour
les projets en cours
(vs objectif de 30%)

Étude du potentiel
de densification sur
2
actifs cibles

OBJECTIF N°2

Optimiser les accès bas carbone à nos sites

RÉALISATIONS 2023

Amélioration des
mobilités douces sur
4
nouveaux actifs

Déploiement du référentiel
en Espagne et au Portugal
(audit et plan d'action)

OBJECTIF N°3

Mieux intégrer les enjeux des territoires dans la conception de nos projets et la gestion de nos actifs

RÉALISATION 2023

Déploiement et suivi
du référentiel
sur les projets éligibles



Festival des cultures urbaines
Shopping Promenade Cœur Alsace Strasbourg (67)

Rapport de Mission 2023

06 Focus objectif 1

Le grand défi de la transformation



Toutes les grandes agglomérations sont aujourd'hui confrontées au même défi de restructuration de leurs entrées de ville. Écologiques, urbains, sociaux et économiques, les enjeux liés à ces mutations sont colossaux. Forte d'un savoir-faire éprouvé dans la requalification de ces « morceaux de ville » et pleinement engagée à relever ces enjeux au travers de bon nombre de ses objectifs de Mission, FREY se place comme un partenaire naturel des collectivités pour relever ces défis.

LES ENJEUX DE LA TRANSFORMATION DES ENTRÉES DE VILLE À L'HEURE DU ZAN (ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE) ET DES DÉFIS CLIMATIQUES

- Préserver la dynamique économique existante**
 72% des dépenses des Français dans le commerce sont réalisées au sein de ces zones d'entrées de ville*.
- Intégrer une plus grande mixité de fonctions (logements, équipements, mobilité...) et répondre à la crise structurelle du logement**
 Un potentiel théorique d'environ 70 millions de m² de densification à usage mixte, soit près d'1 million de logements.
- Trouver de nouvelles ressources foncières pour répondre aux besoins de développement des territoires**
 4.000 ha de surfaces foncières mobilisables rapidement sur les 55.000 ha de fonciers déjà artificialisés au sein des 21 plus grandes agglomérations françaises**.
- Accélérer la transition écologique de l'ensemble urbain considéré**
 Développement de la « nature en ville », traitement des îlots de chaleur et construction de bâtiments bas carbone.

*Source : sondage OpinionWay pour la Fédération des Acteurs du Commerce - ** Source : étude menée par FREY

Thierry Laget
Directeur Adjoint
CDC Habitat



Pour changer le regard sur les zones commerciales de périphérie, les transformer et les considérer comme de véritables quartiers de ville, une condition nécessaire sera d'y implanter du logement, dans le cadre d'opérations urbaines mixtes. En d'autres termes, « de mieux urbaniser le commerce grâce au logement ».

CDC Habitat et FREY concourent au même objectif de construire des programmations urbaines favorisant le bien-être et le vivre ensemble des habitants.

Les défis à relever sont nombreux. La crise immobilière rendra plus complexe l'émergence de nouveaux projets. La pénurie de logements qui risque d'en résulter appellera l'émergence de projets permettant une offre de logements accessibles et apportant les services urbains « de la ville du quart d'heure ».

La transformation de quartiers commerciaux proches des centres villes, bien desservis par des transports en site propre, constitue donc une opportunité vers une offre urbaine adaptée à la demande des habitants.

L'association d'acteurs comme la Banque des Territoires, FREY et CDC habitat apporte une réponse inédite à ces nouveaux défis. Ce partenariat permettra à la SAS Repenser la Ville d'être un partenaire majeur des territoires dans la mise en œuvre des objectifs de transition écologique et l'application de la loi sur le ZAN, ainsi que dans le développement de projets à même de renforcer l'attractivité des territoires par la mutation d'entrées de ville en des quartiers mixtes.

REPENSER LA VILLE : LA CRÉATION D'UN NOUVEL OUTIL POUR TRANSFORMER LES ENTRÉES DE VILLE



des entrées de ville

L'exemple de Montigny-lès-Cormeilles : 1^{er} démonstrateur de Repenser la Ville



AVANT

5 km
de linéaire commercial

205.000 m²
de surface de vente

750 M€
de chiffre d'affaires

55 millions
de visiteurs par an

Créer un centre-ville aujourd'hui absent

- Apaiser la RD14 des flux de transit
- Développer une mixité urbaine commerces, services et logements
- Valoriser et connecter les espaces verts et boisés de la ville
- Développer des équipements publics : école primaire et maternelle, etc...

Le projet : une promenade connectée aux espaces publics environnants

- Des commerces de petites et moyennes surfaces
- Des restaurants, des services
- Un parc urbain, des loisirs
- 900 logements à horizon 2030

APRÈS





Le service Aménagement de FREY

“ À Montigny-lès-Cormeilles, nous nous attelons avec nos partenaires à relever ce défi de reconstruire la ville sur la ville !

Pour cela, nous organisons un phasage opérationnel complexe et nécessaire (acquisition des fonciers, démolition, remembrement, aménagement et création de nouvelles polarités urbaines mixtes) tout en préservant les commerçants en place de toute rupture d'activité synonyme de perte de chiffre d'affaires. ”

Le service Aménagement de FREY : de gauche à droite :
Guillaume Sagot, Cyrille Demarque, Marc Lecocq et Aurélie Bouillard-Gentils



Carré-Sud - Nîmes (30)

06 Pilier 2 :

le commerce vecteur de lien social et de résilience économique locale

NOS DÉFIS :

ANCRRER ET CRÉER DE LA VALEUR POUR LES TERRITOIRES

Face à la perte de lien social dans les villes, nous avons à cœur de recréer des espaces de vie propices aux moments de partages et d'échanges. Nous souhaitons également que nos sites profitent au développement économique des territoires sur lesquels ils sont implantés.

Via son ancrage local, FREY souhaite être un véritable partenaire économique et social des territoires. Notre ambition est ainsi de soutenir les entrepreneurs et commerçants locaux, d'accueillir des associations, de valoriser les productions locales et de faire de nos centres des espaces d'art et de culture.

OBJECTIF N°4

Devenir un acteur incontournable des territoires dans la valorisation des emplois locaux

RÉALISATIONS 2023

10

événements dédiés à l'emploi organisés sur 4 sites en France

OBJECTIF N°6

Faire de nos sites des lieux d'échange entre consommateurs et producteurs locaux

RÉALISATIONS 2023

11

marchés des producteurs et artisans locaux organisés sur 6 sites en France et au Portugal

OBJECTIF N°5

Faire de nos sites des lieux de rencontre entre le public et les acteurs du tissu social et solidaire local

RÉALISATIONS 2023

14

événements en lien avec les associations locales organisés sur 8 sites en France et en Espagne

OBJECTIF N°7

Mettre nos lieux au service de l'art urbain

RÉALISATIONS 2023

15

nouvelles fresques monumentales de street-art réalisées sur 5 sites en France en Espagne et au Portugal

Organisation du

5^{ème}

festival de street art de Clos du Chêne avec la réalisation de 18 nouvelles œuvres

06 Focus objectif 4 *nos centres commerciaux au service de l'emploi local*

Conscient des forts enjeux liés à la problématique du recrutement, notamment pour les métiers « en tension » comme ceux de la restauration, FREY a décidé de s'investir davantage auprès des Collectivités en développant différentes initiatives, se positionnant ainsi comme un facilitateur de l'emploi.



Acteurs économiques et sociaux structurants à l'échelle des territoires qui les accueillent, les sites FREY sont par nature créateurs d'emplois, générés par l'activité des enseignes présentes mais également par les besoins liés à l'exploitation des lieux (entretien, sécurité...).

à noter

*FREY signe systématiquement une "convention emploi" avec les partenaires locaux de l'emploi lors du développement de ses projets sur les territoires.

La foncière se place comme un facilitateur en faisant le lien entre Pôle Emploi et les futurs enseignes. Un "guichet unique" est ainsi créé spécialement pour mettre en contact enseignes et demandeurs d'emplois.



pôle emploi

FREY ET PÔLE EMPLOI : DES PARTENAIRES DE LONGUE DATE

Le partenariat entre Pôle Emploi et FREY n'est pas nouveau. Nous avons déjà travaillé étroitement ensemble avant l'ouverture de Shopping Promenade Cœur Alsace*, afin de guider les enseignes dans leurs recrutements et de s'assurer que les offres soient avant tout adressées aux demandeurs d'emplois du bassin local.



Farah Fekih-Slimane,
Conseillère entreprise en charge du Shopping Promenade
et Frédérique Mangold,
Responsable du Service Entreprise
Pôle Emploi Strasbourg-Hautepierre

DONNER ENVIE PAR L'INNOVATION

Un centre commercial qui se positionne dans l'écosystème local comme un « facilitateur de l'emploi » c'est en soi une initiative innovante. Shopping Promenade Cœur Alsace et son équipe de direction ont su « sortir des sentiers battus » en mobilisant les enseignes lors d'une journée dédiée. Ces dernières ont pu rencontrer des demandeurs d'emplois, leur faire découvrir les métiers du commerce et valoriser leur secteur d'activité.

LES MÉTIERS EN TENSION EN 1^{ER} LIGNE

Notre plus grand défi est certainement d'axer nos efforts sur les métiers en tension, et notamment la restauration. Ces métiers sont parfois dévalorisés depuis quelques années.

Avec Shopping Promenade, en tant que partenaires de l'emploi, nous devons innover plus encore afin de mettre ces métiers en lumière et de « redonner envie » aux demandeurs d'emplois.

En 2023, deux grandes initiatives menées sur le Shopping Promenade Cœur Alsace

La journée « Job Meeting »

100 % DES ENSEIGNES ET DES PRESTATAIRES DE SERVICE ŒUVRANT SUR LE SITE MOBILISÉS

Journée organisée en partenariat avec les partenaires sociaux locaux (Pôle Emploi - Maison de l'Emploi - MLRE - CCI - CMA et EPIDE)

Objectifs :

- Pour les enseignes : promouvoir les métiers du commerce, des loisirs et de la restauration
- Pour les demandeurs d'emplois : découvrir les métiers sur site et interagir directement avec les employeurs



Jonas Schodel,
directeur du Shopping Promenade Cœur Alsace



« L'organisation de ces 2 journées « pilotes » aura été l'occasion pour Shopping Promenade d'affirmer son rôle de « catalyseur de l'emploi local » et de s'inscrire comme un véritable partenaire auprès des enseignes, de Pôle Emploi et des missions locales, et de tous les chercheurs d'emploi du bassin de vie. »

La journée « Aller vers »

JOURNÉE DE DÉCOUVERTE DES MÉTIERS DU COMMERCE POUR 42 JEUNES EN SITUATION D'INSERTION, ORGANISÉE EN PARTENARIAT AVEC LA MISSION LOCALE (PLRE DE SCHILTIGHEIM)

Objectifs :

- méler la théorie et la pratique, accompagner ces jeunes vers leurs 1^{er} stages professionnels
- Formation et préparation aux entretiens d'embauche au sein du Social Club
- Prospection auprès des enseignes : dépôt de candidatures spontanées





Les collaborateurs de FREY lors de la journée « travaux sylvicoles » organisée dans l'une des forêts du Groupe à Messigny-les-Ventoux (21)

06 Pilier 3 : *le commerce vecteur de transition environnementale*

NOS DÉFIS :

MINIMISER ET ACCOMPAGNER

L'immobilier commercial fait face à de nombreux défis : réduction de l'artificialisation des sols, sobriété de la construction et de l'exploitation, développement de l'utilisation du bois de construction dans le respect de la biodiversité, économie circulaire.

Face à ces enjeux environnementaux, FREY prend des engagements concrets pour accompagner la transition écologique de son activité.

Sur le périmètre immobilier, FREY travaille sur des modes de construction bas carbone, une gestion énergétique performante, le développement des énergies renouvelables, etc.

Au-delà de ce périmètre de responsabilité directe, nous devons également accompagner nos visiteurs et nos locataires vers des pratiques plus responsables.



OBJECTIF N°8

Faire l'acquisition de forêts en France et les exploiter durablement

RÉALISATIONS 2023

Poursuite des investissements pour la reconquête de la biodiversité

75€
ha/2023

OBJECTIF N°9

Développer des projets sobres en carbone

RÉALISATIONS 2023

Application du SMO* Bas Carbone sur les projets éligibles

Participation au groupe de travail pour l'élaboration du futur label BBKA Commerce

* SMO : Système de Management Opérationnel

OBJECTIF N°10

Promouvoir les mobilités décarbonées

RÉALISATIONS 2023

2,7%
de l'ensemble des places de stationnement du patrimoine FREY équipées en bornes de recharge pour véhicules électriques
(objectif 5% en 2025)

OBJECTIF N°11

Renforcer le suivi et la réduction des consommations de nos actifs et optimiser le traitement de nos déchets

RÉALISATIONS 2023

Mise en œuvre des

1ères

actions pour réduire les consommations d'eau et d'électricité sur les actifs français et réalisation d'audits pour les actifs ibériques

Définition d'un plan d'action pour réduire l'impact des déchets des actifs à horizon 2025

OBJECTIF N°12

Accompagner et inciter les preneurs via un Bail Responsable

RÉALISATIONS 2023

Déploiement du Bail Responsable pour 3 sites pilotes identifiés

Création d'une annexe sociale incitative

(déploiement initialement prévu en 2023 et reporté en 2024 en accord avec le Comité de Mission)

06 Focus objectif 12

le bail responsable au cœur de la relation bailleur & locataire

DEPUIS SA CRÉATION EN 2008, FREY SUIT UNE TRAJECTOIRE RESPONSABLE FAISANT DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'ENGAGEMENT SOCIÉTAL DES MARQUEURS FORTS DE SES PROJETS, TANT DANS LE DÉVELOPPEMENT QUE DANS LA GESTION DE SON PARC LOCATIF.

Parmi les principaux objectifs de cette stratégie figurent la réduction des émissions de gaz à effet de serre, et plus généralement de l'impact environnemental liés aux activités commerciales de l'ensemble du patrimoine géré par la foncière en tant que bailleur.

Pour encourager cette transition vers un commerce plus responsable, l'implication de l'ensemble des parties prenantes (collectivités, locataires, prestataires et visiteurs) est indispensable. C'est dans ce cadre que FREY a mis en place son modèle de « bail responsable ».



Le bail responsable « FREY » c'est :

- **L'affichage clair et assumé** dès le début du bail d'une ambition sociétale portée par les deux parties, bailleur et locataire.
- **Depuis 2021, une annexe environnementale** engageante et contraignante cadrant à la fois des exigences en terme d'aménagement et d'exploitation du point de vente.
- **À partir de 2024, une charte de responsabilité sociale** incitative exposant les grands principes d'une gestion responsable des ressources humaines (voir zoom ci-contre).

ZOOM SUR :

LA CHARTE DE RESPONSABILITÉ SOCIALE ANNEXÉE AUX BAUX DE FREY

En complément de l'annexe environnementale, FREY partage depuis début 2024 avec ses locataires signataires d'un bail responsable une charte de responsabilité sociale.

Société à Mission, certifiée B Corp, l'entreprise place le respect et le bien-être de ses collaborateurs et de l'ensemble de ses parties prenantes au cœur de sa stratégie RSE.

Cette charte, signée par FREY en tant que bailleur et par l'enseigne en tant que locataire, a pour objectif de référencer et partager de manière non exhaustive les bonnes pratiques et les grands principes d'une gestion responsable des ressources humaines sur le lieu de travail, notamment en termes d'éthique, de respect des droits de l'homme, de justice et d'équité, de non-discrimination ou encore de qualité, de sécurité ou de bien-être des collaborateurs.

➔ à noter

Cette charte ne se veut pas contraignante. Elle a été rédigée dans un esprit de partenariat et de co-construction entre FREY et l'ensemble de ses enseignes locataires.

LE BAIL RESPONSABLE FREY : LA PREUVE PAR L'EXEMPLE

GENTLEMAN DU BICYCLE EST LE 1^{ER} COMMERCE OUVERT
PAR SON FONDATEUR MAXIME GOUA DE BAIX.

C'est un atelier de réparation de vélos... mais également un coffee shop ! Le magasin est situé à Saint-Ouen (93) au cœur du projet des Docks inauguré par FREY début 2024. L'équipe juridique de la foncière a signé avec le commerçant un Bail Responsable et l'a accompagné tout au long de son ouverture.



LE BAIL RESPONSABLE côté locataire

par Maxime Goua de Baix, commerçant du quartier des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine (93)

Une démarche sincère et engageante pour les 2 parties

C'est encourageant de constater qu'un bailleur place les enjeux sociétaux au cœur de la relation avec ses locataires. En signifiant son engagement et ses attentes au tout début du bail, FREY envoie un message positif.

Une démarche cohérente

En tant que commerçant indépendant, être accompagné sur le volet « impact environnemental » est précieux. Cela peut nous éclairer sur les solutions à déployer, notamment dans le cadre de l'ouverture d'un premier commerce.

En tant que « commerçant engagé », ce Bail Responsable résonne également. En réparant plutôt que remplaçant, je m'efforce de

prolonger la durée de vie des vélos de mes clients. Tout cela va dans le bon sens !

Une démarche qui doit continuer de progresser

Ce bail vert et responsable donne un socle solide à cette relation engagée entre bailleur et preneur. Mais ce n'est qu'un début et il faut sans doute aller plus loin demain. Pourquoi pas par exemple nous accompagner en nous recommandant des entreprises de travaux sensibilisées aux sujets de l'impact environnemental, ou encore nous aider à mieux gérer nos déchets en nous apportant des solutions innovantes pour le tri et la valorisation !

Cela permettrait de rendre ce bail d'autant plus concret.

LE BAIL RESPONSABLE côté Bailleur



par Céline Viard-Aubriet,
Directrice juridique Leasing &
Grégory Samocki, Directeur commercial

« Auparavant, chez FREY, la relation entre le bailleur et son futur preneur était avant tout une discussion juridique et financière. La conception durable du point de vente et son exploitation raisonnée n'était pas centrale. Les enjeux climatiques grandissant, les intérêts des deux parties se sont naturellement alignés pour faire face ensemble à ces nouveaux défis. Le bail responsable a profondément modifié notre relation avec cette partie prenante essentielle que représente nos locataires, dans le sens d'un échange contractuel constructif qui place les questions sociétales au cœur des discussions.

Historiquement, notre relation « Bailleur & Preneur » n'était que juridico-financière.

Les 2 parties n'avaient que très peu d'intérêt quant au bilan carbone des aménagements et de l'exploitation quotidienne du point de vente.

Le Bail Responsable nous a poussé à sortir de nos tranchées historiques afin d'avoir un échange contractuel constructif. Le Bailleur s'engage à construire des centres d'intérêts collectifs bas carbone et le Preneur des points de vente responsables. Le tout dans un intérêt commun qui est de répondre à l'exigence grandissante de notre consommateur final et à l'urgence climatique que nous vivons.



La team FREY en action à l'Epicurie Sociale et Solidaire de Reims (51)

30 | Rapport de Mission 2023

06 Pilier 4 : FREY

une entreprise au service de l'intérêt collectif

3

NOS DÉFIS :

INCLURE, ENGAGER, SENSIBILISER

La réussite des trois précédents piliers ne peut se faire qu'avec l'engagement et la sensibilisation de toutes les parties prenantes de l'écosystème de FREY. Cette mobilisation prend évidemment en compte les collaborateurs mais va plus loin en intégrant les enseignes, les fournisseurs et même les visiteurs de nos sites.

OBJECTIF N°13

Inclure nos collaborateurs dans la Mission

RÉALISATION 2023

100%
des collaborateurs impliqués dans la réalisation des objectifs de la Mission*

* Implication dans l'une des 15 équipes dédiées à l'exécution des objectifs de la Mission et/ou objectif individuel lié à la Mission et conditionnant une partie du bonus annuel

OBJECTIF N°14

Engager nos prestataires dans la Mission

RÉALISATIONS 2023

Charte « Prestataires Responsables » signée par

94%
des fournisseurs éligibles*
(90% visés)

Création et déploiement de la boîte à outils digitale

« Guide to B Good »

à destination des prestataires

* Les fournisseurs éligibles sont les fournisseurs dont le CA annuel avec le Groupe représente plus de 10K€ TTC.

OBJECTIF N°15

Sensibiliser et partager la Mission avec les usagers de nos sites

RÉALISATIONS 2023

Prise en compte des enquêtes clients réalisées sur site

Poursuite de la communication auprès des clients pour les sensibiliser à la démarche « Centre d'Intérêts Collectifs »

06 Focus objectif 13

L'engagement des collaborateurs

FREY S'EST TOUJOURS ENGAGÉE EN MATIÈRE D' ACTIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

POUR AUTANT, DÉCORRÉLÉES LES UNES DES AUTRES, CES ACTIONS N'ÉTAIENT PAS SUFFISAMMENT VALORISÉES. LA DÉMARCHÉ DE SOCIÉTÉ À MISSION PERMET AUJOURD'HUI À FREY DE STRUCTURER SON ENGAGEMENT AUPRÈS DE SES COLLABORATEURS POUR INCLURE, FÉDÉRER, ENGAGER ET PARTAGER.

Collectes de jouets et de vêtements, mise en place de politique de réduction et tri des déchets, vente directe de producteurs locaux...



L'exemple de l'Épicerie Sociale et Solidaire de Reims

FREY est mécène de l'Épicerie Sociale et Solidaire de Reims depuis juin 2021. Cette association apporte une aide alimentaire en contrepartie d'une participation financière modique. Elle permet un accompagnement personnalisé, avec un accueil convivial, dans le but de recréer du lien et de dépasser la dimension alimentaire de l'aide apportée grâce à un lieu de soutien et resocialisation.

Dans le cadre de ce mécénat, FREY invite ses salariés à participer à des journées de bénévolat tout au long de l'année. Chaque semaine, deux collaborateurs se rendent à l'Épicerie Sociale et Solidaire une journée (le matin pour préparer le magasin : déballage, rangement, achalandage... et l'après-midi aide au passage en caisse, assistanat auprès des clients du magasin) et vont ainsi travailler aux côtés des bénévoles présents toute l'année.



Isabelle Hatat,
Directrice de l'Épicerie
Sociale et Solidaire

« Chaque semaine depuis 2 ans maintenant nous accueillons à l'Épicerie Sociale et Solidaire des collaborateurs de FREY qui prêtent main forte à nos bénévoles.

Ce renfort, précieux pour notre établissement, permet des échanges bénéfiques pour chaque partie prenante.

Les équipes de FREY apportent leur énergie et leurs idées neuves, et nos bénévoles leur transmettent le savoir-faire et l'expérience acquise au cours des années au contact de ces populations en grande précarité, ce qui valorise leur travail et les rend fiers !

Ce croisement de compétences est valorisant pour chacun et bénéfique pour l'épicerie. »





Les équipes FREY lors des journées de mécénat au sein de l'Épicerie Sociale et Solidaire



Remise du cheque de 5000 € aux collaborateurs vainqueurs du concours de parrainage des associations caritatives organisée par FREY pour la 1^{re} fois en 2023



La journée « forêt » en novembre à Messigny-les-Verrières



L'équipe FREY « objectif 5 » en action auprès des bénévoles des Restos du Cœur sur le centre Green 7 à Salaise-sur-Sanne (38)



34 - Rapport de Mission 2023

Polygone Riviera - Cagnes-sur-Mer (06)

LES ANNEXES

3

Rapport de Mission 2023_35



2023, c'était aussi...



- 1 : le Social Club du Shopping Promenade Cœur Alsace est engagé dans le mouvement Octobre Rose (lutte contre le cancer du sein). Des ateliers de sensibilisation ont été organisés en partenariat avec des enseignes du site et des associations locales.
- 2 : En mai 2023, Shopping Promenade Cœur Alsace organisait son 1^{er} Urban Fest, festival rassemblant des milliers de jeunes et de nombreux artistes locaux venus célébrer les cultures urbaines.
- 3 : FREY est mécène du restaurant inclusif L'Extra à Reims. Ouvert en mai 2023, il emploie des personnes en situation de handicap mental ou cognitif.



FREY est partenaire du programme Dauphine Durable (ici Antoine Frey intervenant devant les étudiants lors d'une plénière consacrée à la transformation des entrées de ville)

Pour en savoir plus

Présentation du périmètre d'engagement de la Mission

La définition du périmètre d'engagement de la Mission répond à différents critères, comme la surface des sites ou le niveau de détention des actifs par FREY.

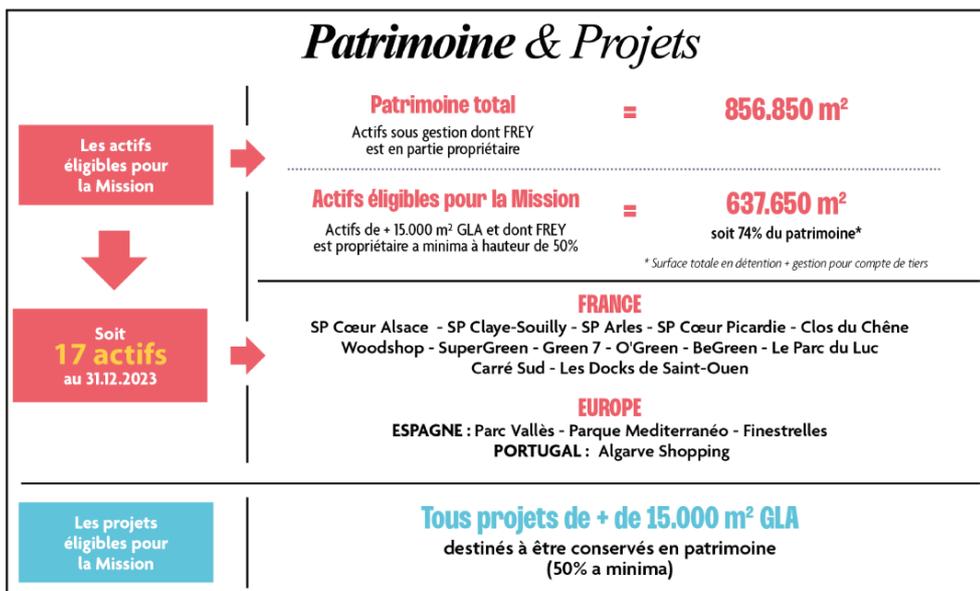
Il a été ainsi décidé d'inclure dans le périmètre de la Mission les sites existants et les projets de plus de 15.000 m² GLA détenus à plus de 50% par FREY (qui ont ainsi vocation à être conservés dans le patrimoine de la foncière à moyen et long terme).

Dans un premier temps, les sites sur lesquels FREY ne dispose que de peu de maîtrise (sites de petite surface, faible participation) sont exclus du périmètre afin de cibler les

efforts là où ils auront un maximum d'impact et donc sur les sites les plus significatifs (ces derniers représentant 74% du patrimoine totale du Groupe).

Pour autant, à terme, l'ambition de FREY est de jouer un rôle d'influence auprès de ses partenaires, permettant ainsi d'intégrer les sites restants dans le périmètre de la Mission en définissant des objectifs adaptés.

Concernant les actifs nouvellement acquis par FREY au cours de l'année, ils seront pleinement intégrés dans la Mission et soumis aux objectifs après une année pleine au sein du patrimoine.



Nouveaux actifs non pris en compte car acquis en cours d'année 2023 : Polygone Riviera (Cagnes-sur-Mer) et Matarnia (Gdansk - Pologne) - SP : Shopping Promenade

07 La gouvernance *tous acteurs de la Mission*



POUR ASSURER SA MISE EN ŒUVRE STRATÉGIQUE ET OPÉRATIONNELLE, LA MISSION EST INTÉGRÉE DANS LA GOUVERNANCE ET LES PRISES DE DÉCISIONS DE L'ENTREPRISE À TOUTS LES NIVEAUX :

- Le Comité de Mission

Le 29 janvier 2021, les actionnaires de FREY approuvent à l'unanimité la résolution visant à lui permettre d'adopter le statut de Société à Mission, conformément à la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019, dite loi « PACTE ». FREY doit alors constituer un Comité de Mission, organe social distinct, chargé de suivre l'exécution de la Mission.

Il se réunit deux fois par an en présence de quelques membres du Comité Exécutif (Comex). Ces réunions constituent des moments phares de restitution de l'avancement et de questionnements sur la mise en œuvre de la Mission. Des échanges et un reporting intermédiaires entre FREY et le Comité ont été mis en place en 2023 pour renforcer les interactions.

- Le Comex

Se réunit après chaque Comité pour partager les recommandations et effectuer des arbitrages sur la mise en œuvre de la Mission.

- Le Conseil d'Administration

Dispose d'un retour régulier sur les réunions du Comité de Mission.

Sur suggestion des membres du Comité ou sur demande du Conseil d'Administration, des interactions plus fréquentes peuvent être mises en place, notamment avec l'instauration d'une restitution annuelle par la Présidente du Comité, indispensable pour la cohérence de la stratégie et du reporting de l'entreprise.

- Le Club des Managers

Sur le volet opérationnel, chaque réunion du Comité de Mission fait l'objet d'une restitution au Club des Managers.

Cette assemblée est composée de l'ensemble des Managers de l'entreprise. Ils ont, chacune et chacun, la responsabilité de l'un des quinze objectifs de la Mission.

Tous les trimestres, le Club se réunit et partage les sujets relatifs à la Mission.



07 Présentation du Comité de Mission



Clémence Bechu

Directrice du développement de l'agence d'urbanisme et d'architecture **Bechu & Associés**.

Diplômée d'un MSG à l'Université de Dauphine Paris et d'un Master en management de projets internationaux à l'ESCP, Clémence assure le développement de l'agence et l'animation des équipes opérationnelles.

qb | bechu + associés



Elisabeth Laville

Fondatrice de l'agence conseil **Utopies**, diplômée d'HEC en 1988, Elisabeth a passé quelques années au planning stratégique de deux agences de publicité avant de créer **Utopies** en 1993. Elle est depuis reconnue comme l'une des expertes européennes du développement durable.

UTOPIES®



Nathalie Palladitcheff

Présidente du *Comité de Mission*

Présidente et cheffe de la direction d'**Ivanhoe Cambridge**, groupe de développement et d'investissement immobilier, filiale de la Caisse de Dépôt et Placement du Québec, l'un des plus importants gestionnaires de fonds institutionnels au monde. Nathalie a la responsabilité d'assurer la croissance et l'évolution de la société.

Ivanhoe Cambridge

**Il est constitué de 6 membres,
issus en majorité de parties prenantes
externes à l'entreprise**

**POUR FREY, LE COMITÉ DE MISSION EST UN ORGANE ESSENTIEL
D'ÉCOUTE, DE DIALOGUE ET DE REGARD CRITIQUE.
FAIRE PARTIE DU COMITÉ DE MISSION AUTORISE CHAQUE MEMBRE À JOUER
LE RÔLE DE CHALLENGEUR, VÉRITABLE « CRITICAL FRIEND » MOBILISÉ
AUTOUR DE L'ENTREPRISE ET DANS LA MISE EN ŒUVRE DE SA MISSION**



Carine Stoeffler

Directrice de l'engagement ESG et gestion du risque chez FREY, a rejoint les équipes du groupe en 2009 pour occuper le poste de Directrice comptable, Responsable du reporting et de la consolidation, puis Risk Manager. Riche de sa connaissance du groupe et de son fonctionnement, Carine a pris son poste actuel début 2023.



Christophe Garot

Directeur Général France de Bopro, agence conseil en développement durable. De formation universitaire et technique, Christophe possède une expérience professionnelle de plus de 20 ans au sein du secteur immobilier tertiaire.



Luc Blanchet

Président de Botanic. Depuis vingt ans, il creuse le sillon tracé par les fondateurs de l'enseigne de jardinerie et animalerie Botanic en mettant davantage encore l'accent sur la préservation de l'environnement.



LE RÔLE DU COMITÉ EST DE :

- Suivre l'exécution de la Mission et les moyens déployés par FREY pour atteindre les objectifs fixés (engagements opérationnels, leviers d'action, indicateurs de performance)
- Adopter un rapport de Mission, joint au rapport de gestion de l'entreprise
- Veiller au respect de la Mission et signaler tout manquement ou obstacle à son accomplissement
- Procéder à tous travaux nécessaires à l'exercice de son rôle et à l'élaboration de son rapport

07 Le grand tableau de bord *de la Mission*

Suite au comité du 22 janvier 2024, il est précisé que les membres du Comité de Mission valident l'atterrissage des objectifs 2023 et la feuille de route 2024 de la mission de FREY

PILIER 1

Vision 2025

Objectifs 2023

Atterrissage 2023

o1_Développer la mixité et la densité de nos sites et de nos projets

- **Mixité** : Maintenir une part de mixité correspondant à 30% de la surface GLA des projets⁽¹⁾ retail
Promouvoir la mixité d'usage hors commerces / logements au sein des projets⁽²⁾ de restructuration d'entrées de villes
- **Densité** : Densifier et accueillir de nouveaux usages réglementés au sein des sites existants⁽³⁾

Atteindre une part de mixité correspondant à 30% de la surface GLA des projets en cours

Poursuivre les discussions avec les collectivités sur la densification et l'accueil de nouveaux types d'usages réglementés sur deux sites

Pourcentage de mixité sur les projets en cours compris entre 34% et 39%

Discussions en cours sur les deux sites identifiés



o2_Optimiser les accès bas carbone à nos sites

- **Créer pour chaque site⁽⁴⁾** un groupe de réflexion avec les différentes parties prenantes pour améliorer les connexions externes (transports en commun, pistes cyclables, voies piétonnes)
- **Améliorer la qualité** des infrastructures des mobilités non carbonées internes de nos sites⁽⁵⁾

Sur la base de la méthodologie définie, lancement des discussions avec la collectivité sur un site

France : Poursuivre l'amélioration des infrastructures et services liés aux mobilités douces sur 4 sites supplémentaires
Ibérie : Audit des sites sur la base du référentiel défini et définition du plan d'actions

Discussions en cours sur le site identifié

France : amélioration réalisée sur 4 sites
Ibérie : audit des sites réalisé et plan d'action défini



o3_Mieux intégrer les enjeux des territoires dans la conception de nos projets

- **100% des projets⁽⁶⁾ et actifs⁽⁷⁾** respectant une méthodologie et un référentiel :
- d'analyse des enjeux territoriaux
- de compatibilité avec les objectifs de Mission

Suivi du déploiement du référentiel sur les projets éligibles

Référentiel déployé sur le projet nouvellement éligible en 2023



PILIER 2

Vision 2025

Objectifs 2023

Atterrissage 2023

o4_Devenir un acteur incontournable des territoires dans la valorisation des emplois locaux

100 % des sites⁽⁸⁾ impliqués dans la valorisation des emplois locaux

Déployer des journées de job dating ou autres événements sur nos sites

Créer des partenariats avec les acteurs locaux de l'emploi (associations, missions locales, pole emploi...)

Journées de job dating organisées sur les 4 sites identifiés

Partenariats initiés sur les sites identifiés



o5_Faire de nos sites des lieux de rencontre entre le public et les acteurs du tissu social et solidaire local

- **100 % des sites⁽⁹⁾** impliqués dans la promotion des activités sociales et solidaires locales

Pérenniser les événements déjà initiés afin qu'ils deviennent des rendez-vous connus du public

Mise en œuvre de la stratégie de déploiement de ce type d'initiatives sur nos sites

Evénements pérennisés sur 2 sites

Déploiement d'initiatives sur 6 nouveaux sites



o6_Faire de nos sites des lieux d'échange entre consommateurs et producteurs locaux

- **100 % des sites⁽¹⁰⁾** impliqués dans la promotion des producteurs et artisans locaux

Pérenniser les événements déjà initiés afin qu'ils deviennent des rendez-vous connus du public

Mise en œuvre de la stratégie de déploiement de ce type d'initiatives sur nos sites

Evénements pérennisés sur les 3 sites

Déploiement d'initiatives sur 3 nouveaux sites



o7_Mettre nos lieux au service de l'art urbain

- **100 % des sites⁽¹¹⁾** proposant une expérience artistique unique aux visiteurs

Mise en œuvre de la stratégie de déploiement de ce type d'initiatives sur nos sites

Organisation du 5^{ème} festival de street art à Clos du Chêne

Organisation de visites guidées gratuites à Clos du Chêne

Création de 14 œuvres sur 5 sites dont 4 nouveaux

5^{ème} festival de street art à Clos du Chêne en 06/2023

Organisation de visites guidées gratuites à Clos du Chêne



PILIER 3

Vision 2025

Objectifs 2023

Atterrissage 2023



08 Faire l'acquisition de forêts en France et les exploiter durablement

- Poursuivre les acquisitions dans l'objectif de 3.500 ha en 2030
- Être novateur et exemplaire dans la gestion du patrimoine forestier

- Investir au moins 30€ /ha/an dans :
 - la reconquête de la biodiversité
 - la gestion responsable des forêts
 - la promotion de la filière bois française

75€ / ha investis en 2023



09 Développer des projets sobres en carbone

- 100% des projets⁽¹⁾ soumis à un système de management des opérations (SMO) bas carbone en lien avec la stratégie climat du Groupe

- Application du SMO aux projets en cours
- Participation au groupe de travail pour la création d'un label BBKA Commerce (construction et exploitation)
- Veille technologique sur les solutions de construction bas carbone

- SMO appliqué aux projets en cours
- Participation au groupe de travail pour la création d'un label BBKA Commerce (construction et exploitation)
- Veille technologique sur les solutions de construction bas carbone



10 Promouvoir les mobilités décarbonées

- 5% du parc de stationnement des sites⁽¹⁾ équipé de bornes de recharge pour véhicules électriques

- Poursuite du déploiement de bornes de recharge pour véhicules électriques

- 2,7% du parc de stationnement équipé de bornes de recharges pour véhicules électriques



11 Renforcer le suivi et la réduction des consommations de nos actifs et optimiser le traitement de nos déchets

- 100% des sites⁽²⁾ alimentés en énergie verte et engagés dans une réduction des consommations (pour les parties communes)
- 100% des sites⁽²⁾ engagés dans une stratégie d'optimisation de la gestion des déchets

- Electricité + eau : Définition d'une stratégie de réduction sur la base des audits réalisés et mise en œuvre des premières actions
- Déchets : Cartographie de la gestion des déchets des sites et définition d'un plan d'action global

- Electricité + eau : Plan d'actions défini et 1^{ère} actions réalisées
- Déchets : Cartographie réalisée et plan d'action défini



12 Accompagner et inciter les preneurs via un Bail Responsable

- 100% des baux signés sur les projets⁽¹⁾ et actifs⁽¹⁾ sont responsables
- Mettre en place un système de bonus pour les enseignes allant au-delà des exigences environnementales définies
- Accompagner les enseignes dans leur engagement sociétal

- Déploiement sur tous les projets en cours (80% de baux responsables signés)
- Déploiement de l'outil « calculatrice carbone » avec définition d'un seuil carbone par projet
- Création d'une annexe sociale et test sur un projet pilote (80% de baux signés avec cette annexe)

- 100% des baux signés (nouveaux baux ou renouvellements) sur les 3 sites pilotes sont responsables
- Outil « calculatrice carbone » déployé
- Annexe sociale rédigée (déploiement reporté en 2024 en accord avec le Comité de Mission)



PILIER 4

Vision 2025

Objectifs 2023

Atterrissage 2023

13 Inclure nos collaborateurs dans la Mission

- 100% des collaborateurs engagés dans la réalisation des objectifs de la Mission (Implication dans l'une des 15 équipes dédiées à l'exécution des objectifs de la Mission et/ou objectif individuel lié à la Mission et conditionnant une partie du bonus annuel)
- Organiser des actions engageant les collaborateurs dans le sens de la Mission

- Organisation d'au moins 2 événements fédérateurs pour les collaborateurs
- Organisation d'un concours "Mécanat" avec les collaborateurs : don de 5.000€ à l'association retenue
- Réalisation d'une fresque climat

- 55 journées de bénévolat offertes à l'Épicerie Solidaire
- 21 collaborateurs ont participé à la "Journée Forey"
- 9 associations représentées pour le 1^{er} concours "Mécanat" : 1 don principal de 5.000€, 2 dons de 1.000€ et 6 dons de 500€ ont été remis
- Fresque du climat réalisée en séminaire avec l'ensemble des collaborateurs



14 Engager nos prestataires dans la Mission

- 100% des fournisseurs signataires de la charte Prestataires et Fournisseurs Responsables en France et à l'international
- Accompagner nos fournisseurs et prestataires dans leur démarche RSE

- 90% des fournisseurs français éligibles* signataires de la Charte
- Accompagner les prestataires au travers d'une "boîte à outils : devenir une Entreprise Engagée"

- 94% des fournisseurs français éligibles* signataires de la Charte
- Création de Guide to B Good : boîte à outils abordant les sujets de la Société à Mission, B Corp et l'empreinte carbone



15 Sensibiliser et partager la Mission avec les usagers de nos sites

- 100% des sites⁽²⁾ engagés dans un partage de la Mission avec leurs usagers

- Analyse du bilan du site pilote Shopping Promenade Cœur Alsace suite au déploiement de la signalétique "centre d'intérêts collectifs"
- Organisation d'événements de promotion de la mission
- Adaptation du dispositif à l'Ibérie à travers l'analyse d'un site pilote

- Bilan du site pilote Shopping Promenade Cœur Alsace non concluant. Réflexions à mener en 2024 pour un déploiement sous un autre format
- Organisation d'événements de promotion de la Mission
- Adaptation à un site Ibérique non réalisée en attente des réflexions 2024 sur la mise en oeuvre de l'objectif



⁽¹⁾ Projets éligibles à la mission : surface supérieure à 15.000 m² GLA et destinés à être conservés à plus de 50% par FREY - ⁽²⁾ Sites éligibles à la mission : surface supérieure à 15.000 m² GLA et détenus à plus de 50% par FREY



3.2. RAPPORT DE L'ORGANE TIERS INDÉPENDANTS SUR LA VÉRIFICATION DE L'EXÉCUTION DES OBJECTIFS SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

À l'assemblée générale de la société,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant (« tierce partie ») de votre société (ci-après « entité »), accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1884⁽¹⁾, nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur les informations historiques liées à l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux que votre entité s'est fixés sur le périmètre concerné par la qualité de société à mission telles que présentées dans les rapports du comité de mission et relatives à la période allant du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2023, joints aux rapports de gestion en application des dispositions de l'article L. 210-10 du code de commerce.

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause, sur le périmètre concerné par la qualité de société à mission et à la fin de la période couverte par notre vérification :

- le fait que l'entité ait atteint les objectifs opérationnels qu'elle a définis, pour chaque objectif social ou environnemental retenu en application du 2^o de l'article L. 210-10 et inscrit dans ses statuts, et que
- par conséquent, la société Frey respecte chacun des objectifs sociaux et environnementaux qu'elle s'est donné pour mission de poursuivre, en cohérence avec sa raison d'être et son activité au regard de ses enjeux sociaux et environnementaux.

Préparation des informations liées à l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les informations liées à l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les informations liées à l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux doivent être lues et comprises en se référant aux procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel ») dont les éléments significatifs sont présentés dans les rapports du comité de mission (ou disponibles sur le site internet ou sur demande au siège de l'entité).

Limites inhérentes à la préparation des informations liées à l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux

Les informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations présentées sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement.

Responsabilité de l'entité

Il appartient à l'entité :

- de constituer un comité de mission chargé d'établir annuellement un rapport en application des dispositions de l'article L. 210-10 du code de commerce ;
- de sélectionner ou d'établir des critères et procédures appropriés pour élaborer le Référentiel de l'entité ;
- de concevoir, mettre en œuvre et maintenir un contrôle interne sur les informations pertinentes pour la préparation du rapport du comité de mission ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des informations liées à l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultant d'erreurs ;
- d'établir les informations liées à l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux conformément au Référentiel et mises à disposition du comité de mission.

Il appartient au comité de mission d'établir ses rapports en s'appuyant sur les informations liées à l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux transmises par l'entité et en procédant à toute vérification qu'il juge opportune.

Ces rapports sont joints au rapport de gestion du Conseil d'administration.

(1) Accréditation Cofrac Inspection, n°3-1884, portée disponible sur le site www.cofrac.fr

Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

En application des dispositions de l'article R. 210-21 du code de commerce, il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur le respect par l'entité des objectifs sociaux et environnementaux qu'elle s'est fixés sur le périmètre concerné par la qualité de société à mission.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les informations liées à l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions de l'article R. 210-21 du code de commerce, à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes, notamment l'avis technique de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes, *Intervention du commissaire aux comptes, intervention de l'OTI – Sociétés à mission*, tenant lieu de programme de vérification, et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée)⁽¹⁾.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du code de commerce et le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de quatre personnes et se sont déroulés entre janvier et février 2024 sur une durée totale d'intervention de deux semaines.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale. Nous avons notamment mené une dizaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation des informations historiques liées à l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les informations relatives à l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux que l'entité se donne pour mission de poursuivre sur le périmètre concerné par la qualité de société à mission.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée.

Nous avons pris connaissance des activités de l'entité sur le périmètre concerné par la qualité de société à mission, de la formulation de sa raison d'être ainsi que ses enjeux sociaux et environnementaux.

Nos travaux ont porté sur :

- d'une part, la cohérence des objectifs sociaux et environnementaux retenus en application du 2° de l'article L. 210-10 et inscrits dans ses statuts, de la raison d'être de l'entité précisés dans ses statuts (ci-après « raison d'être ») et de son activité au regard de ses enjeux sociaux et environnementaux ;
- d'autre part, l'exécution de ces objectifs.

Concernant la cohérence des objectifs, de la raison d'être et de l'activité de l'entité au regard de ses enjeux sociaux et environnementaux :

- Nous avons conduit des entretiens destinés à apprécier l'engagement de la direction et des membres de la gouvernance au regard des attentes des principales parties prenantes internes ou externes concernées par l'activité de l'entité.
- Nous avons apprécié les processus mis en place pour structurer et formaliser cette démarche en nous appuyant sur :
 - les informations disponibles dans l'entité (par exemple, procès-verbaux des réunions du conseil, échanges avec le comité social et économique, comptes rendus ou support des réunions avec des parties prenantes internes ou externes, analyses des risques) ;
 - la feuille de route de société à mission et les derniers rapports du comité de mission établis depuis la dernière vérification ;
 - le cas échéant, ses publications (par exemple, plaquette commerciale, rapport de gestion, sur le site internet).
- Nous avons ainsi apprécié, compte tenu de l'activité de l'entité au regard de ses enjeux sociaux et environnementaux, la cohérence entre :
 - les informations collectées ;
 - la raison d'être et
 - les objectifs sociaux et environnementaux formulés dans les statuts.

Concernant l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux, nous nous sommes enquis de l'existence d'objectifs opérationnels et d'indicateurs clés de suivi et de mesure de leur atteinte par l'entité à la fin de la période couverte par la vérification pour chaque objectif social et environnemental, et nous avons vérifié si les objectifs opérationnels ont été atteints au regard des trajectoires définies par l'entité sur le périmètre concerné par la qualité de société à mission.

(1) ISAE 3000 (révisée) - Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information

Pour ce faire, nous avons réalisé les diligences suivantes :

- Nous avons pris connaissance des documents établis par l'entité pour rendre compte de l'exercice de sa mission, notamment les dispositions précisant les objectifs opérationnels et les modalités de suivi qui y sont associées, ainsi que les rapports du comité de mission ;
- Nous nous sommes enquis de l'appréciation de l'exécution des objectifs sociaux et environnementaux auprès du comité de mission et avons corroboré l'information collectée avec la perception qu'ont les parties prenantes des effets et impacts de l'entité. Par ailleurs, nous avons revu l'analyse présentée dans les rapports du comité de mission, les résultats atteints à échéance des objectifs opérationnels en regard de leurs trajectoires définies, pour permettre d'apprécier le respect des objectifs sociaux et environnementaux ;
- Nous nous sommes enquis auprès de la direction générale de l'entité des moyens financiers et non financiers mis en œuvre pour le respect des objectifs sociaux et environnementaux ;
- Nous avons vérifié la présence dans les rapports du comité de mission d'indicateurs cohérents avec les objectifs opérationnels et aptes à démontrer le positionnement des objectifs opérationnels sur leurs trajectoires définies ;
- Nous avons apprécié l'adéquation des moyens mis en œuvre visant au respect des objectifs opérationnels par rapport à leurs trajectoires, au regard de l'évolution des affaires sur la période ;
- Nous avons vérifié la sincérité de l'ensemble de ces indicateurs, et notamment, nous avons :
 - apprécié le caractère approprié du Référentiel de l'entité au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible ;
 - vérifié que les indicateurs couvrent l'ensemble du périmètre concerné par la qualité de société à mission ;
 - pris connaissance des procédures de contrôle interne mises en place par l'entité et apprécié le processus de collecte visant à la sincérité de ces indicateurs ;
 - mis en œuvre des contrôles et des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
 - mis en œuvre des tests de détail sur la base de sondages ou d'autres méthodes de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés par des vérifications sur site au siège de l'entité et couvrent 100% des données utilisées pour le calcul des indicateurs ;
- Apprécie la cohérence d'ensemble des rapports du comité de mission au regard de notre connaissance de l'entité et du périmètre concerné par la qualité de société à mission.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Paris la Défense, le 28 février 2024

KPMG S.A.
Bertrand Roussel
Associé

Fanny Houlliot
Expert ESG

3.3. INFORMATIONS EXTRA-FINANCIÈRES

3.3.1. RÉSULTAT NET PART DU GROUPE CARBONE (RNPG CARBONE)

Pour la première fois à l'occasion de ses résultats 2019, FREY a publié un RNPG Carbone.

Cet indicateur revient à quantifier l'impact financier théorique de l'empreinte carbone du Groupe sur sa rentabilité.

En 2023, comme en 2022, le Groupe a réalisé une empreinte carbone complète en utilisant la méthodologie GHG Protocol, reconnue internationalement.

Le RNPG Carbone 2023 de FREY ressort ainsi à -16 M€, après déduction de la charge carbone 2023 du Groupe s'élevant à 34,9 M€.

	Sur résultats 2023 GHG Protocol	Sur résultats 2022 GHG Protocol
Émissions corporate (T.eq CO2)	1 793	1 324
Patrimoine détenu m ²	662 259	605 994
Émissions patrimoine détenu (T.eq CO2)	309 658	401 122
<i>Ratio (kg CO2/ m² patrimoine)</i>	468	662
Flux financier développement	40,2 M€	14,3 M€
Émissions développement (T.eq CO2)	37 369	15 147
<i>Ratio (kg CO2/ flux développement €)</i>	0,93	1,06
ÉMISSIONS TOTALES ANNUELLES (T.eq CO2)	348 827	417 593
<i>Prix du Carbone - €/ tonne</i>	100 €	80 €
Impact carbone	34,9 M€	33,4 M€
RNPG (avant impact)	18,9 M€	129,3 M€
RNPG CARBONE	-16,0 M€	95,9 M€

Précisions méthodologiques

La Société apporte les précisions méthodologiques suivantes :

- Le périmètre considéré tient compte de l'impact :
 - Des collaborateurs et de l'utilisation des bureaux de FREY (« Émissions corporate », intégrant les déplacements des collaborateurs, les consommations d'énergie, les fuites frigorigènes, les intrants, les immobilisations et les déchets produits)
 - De l'exploitation des actifs (« Émissions patrimoine détenu », intégrant les consommations d'énergie des parties communes de FREY, les intrants FREY, les consommations d'énergie et fuites frigorigènes des preneurs ainsi que l'impact des déplacements des visiteurs),
 - De la construction des actifs (« Émissions développement », hors aménagements du périmètre des preneurs par manque de disponibilité des données).
- Le bilan carbone du Groupe FREY a été réalisé selon la méthodologie GHG Protocol et sur la base des facteurs d'émissions disponibles.
- Le Groupe s'est appuyé sur la collecte de données réelles, en remplacement d'hypothèses prises auparavant, pour calculer plus finement le bilan carbone FREY sur l'ensemble des périmètres, en particulier :
 - Périmètre construction :
 - Calcul de l'impact carbone d'un projet à partir de la réalisation d'une ACV (Analyse de Cycle de Vie), sur un des centres commerciaux construit en 2019, puis extrapolation à

l'ensemble des projets en construction en distinguant les différents lots constructifs (VRD, espaces verts, gros œuvre et charpente, second œuvre et lots techniques). Ces ratios monétaires extrapolés ont été corrigés de l'inflation (+20%) entre 2019 et 2023.

- Prise en considération de l'intégralité des projets de construction
- Périmètre exploitation :
 - Collecte de données réelles du nombre de visiteurs sur 80% des sites et réalisation d'enquêtes terrains pour obtenir le mode de déplacement des visiteurs sur 30% des sites, puis extrapolation à l'ensemble du patrimoine. Ces enquêtes terrains ont été réalisées en 2022 par un prestataire spécialisé pour obtenir le mode de déplacement des visiteurs sur 7 sites représentatifs des actifs du Groupe.
- Les hypothèses de calcul des données d'intrants et des facteurs d'émissions utilisés engendrent des niveaux élevés d'incertitude communément constatés dans le cadre de la méthodologie employée, de l'ordre de 60%, liés en majeure partie aux déplacements des visiteurs.
- Le prix de la tonne carbone n'est pas fixe par nature. Afin de nous aligner sur les meilleures pratiques du marché, nous avons fait évoluer le prix utilisé dans notre calcul de RNPG Carbone en nous basant sur la projection du CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor⁽¹⁾) qui définit un prix de la tonne de carbone de 100€ pour 2023 versus 80€ en 2022. Cette variation représente une augmentation de 7M€ de l'impact carbone financier du Groupe.

(1) Le Carbon Risk Real Estate Monitor est un outil développé et financé par l'Union Européenne (UE) qui permet de réaliser des projections d'un portefeuille immobilier sur une trajectoire compatible avec les ambitions climatiques de l'UE.

3.3.2. AUTRES INFORMATIONS EXTRA-FINANCIÈRES

Depuis novembre 2021, et dans le cadre de sa stratégie financière responsable, FREY ne signe plus que des crédits dont les conditions financières sont liées au respect de grands engagements RSE.

Les critères valides au 31 décembre 2023 sont les suivants :

1. La poursuite de l'investissement et l'exploitation dans des forêts françaises durablement gérées à travers FoREY, son groupement forestier créé en 2020, avec un objectif de 3 500 hectares à horizon 2030.

2. L'obtention de certifications environnementales :

- BREEAM® pour les projets de développement de taille significative du groupe et conservés par la foncière ;
- BREEAM® In-Use pour les actifs en patrimoine de taille significative (en nombre d'actifs) ;
- BREEAM® In-Use niveau « Very Good » pour les actifs en patrimoine de taille significative (en surface) ;

3. Le développement de la mobilité bas carbone visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre (scope 3) des actifs en patrimoine, via la mise en place de bornes de recharges pour véhicules électriques et hybrides.

Ce type de financement permet à FREY d'aligner son objectif de renforcement de la liquidité du Groupe avec l'implémentation de ses engagements ESG.

Au 31 décembre 2023, deux indicateurs ne sont pas respectés :

- L'indicateur relatif à l'installation de bornes de recharges pour véhicules électriques et hybrides n'a pu être atteint en raison de retards de livraison au cours de l'année 2022, retard qui n'a pu être compensé en 2023.
- L'indicateur de certification BREEAM® In-Use niveau « Very Good » des actifs significatifs n'a également pas pu être atteint, compte tenu de contraintes humaines au sein du Groupe.

Le niveau de ces indicateurs au 31 décembre 2023 est présenté dans le tableau suivant :

Indicateurs	Niveau demandé	Niveau 31/12/2023
Forêts acquises dans le cadre d'investissement FoREY	1 273 ha	1 845 ha
Certifications environnementales :		
● projets de développement de taille significative du groupe et conservés par la foncière certifiés BREEAM® Very Good	100 %	100 %
● actifs en patrimoine de taille significative certifiés BREEAM® In-Use (en nombre d'actifs)	50 %	56 %
● actifs en patrimoine de taille significative certifiés BREEAM® In-Use niveau « Very Good » (en surface)	60 %	51 %
Pourcentage de places de stationnement équipées de bornes de recharges pour les véhicules électriques et hybrides	3,0 %	2,7 %



3.4. RAPPORT D'ASSURANCE MODÉRÉE DE L'UN DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR UNE SÉLECTION D'INFORMATIONS EXTRA-FINANCIÈRES CONSOLIDÉES FIGURANT DANS LE DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2023

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée Générale des Actionnaires de la société FREY,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Frey, nous vous présentons notre rapport d'assurance modérée sur une sélection d'informations extra-financières consolidées (ci-après les « Informations ») relatives aux exercices clos le 31 décembre 2023 et présentées dans le document d'enregistrement universel, sur lesquelles nous avons mené des travaux spécifiques, à la demande de la société.

Les Informations sélectionnées par la société relatives au Résultat Net Part du Groupe Carbone (RNPG Carbone) et présentées dans le chapitre 3.2.1 du document d'enregistrement universel 2023 sont :

- les émissions corporate ;
- les émissions patrimoine détenu ;
- les émissions développement ;
- les émissions totales annuelles.

Les autres informations environnementales et sociétales sélectionnées par la société et présentées dans le chapitre 3.2.2 du document d'enregistrement universel 2023 sont :

- Part du patrimoine éligible certifié "BREEAM" niveau "Very Good" minimum ;
- Part du patrimoine éligible certifié « BREEAM-in-Use » niveau "Very Good" Partie II minimum ;
- Pourcentage de places de stationnement équipées de bornes de recharge pour véhicule électrique sur le patrimoine éligible ;
- Ha de forêt acquis par an et en cumul entre 2020 et 2030 des forêts localisées en France (programme Forey)

RESPONSABILITÉ DE LA SOCIÉTÉ

Il appartient au Conseil d'administration d'établir les Informations en appliquant les procédures de la société (ci-après le « Référentiel ») dont les éléments significatifs sont présentés dans le document d'enregistrement universel 2023 et disponibles sur demande au siège de la société.

INDÉPENDANCE ET CONTRÔLE QUALITÉ

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du code de commerce et le code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, de la doctrine professionnelle et des textes légaux et réglementaires applicables.

RESPONSABILITÉ DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Il nous appartient d'exprimer, sur la base de nos travaux et à la demande de la société, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur la sincérité des Informations sélectionnées par la société et présentées dans le document d'enregistrement universel 2023.

NATURE ET ÉTENDUE DES TRAVAUX

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette intervention et conformément à la norme internationale ISAE 3000 (Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information). Nous avons mené des travaux nous permettant d'apprécier la sincérité des Informations :

- Nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur.
- Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte mis en place par l'entité visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- Nous avons mené des entretiens avec les personnes de la société responsables de la préparation des Informations afin d'analyser le déploiement et l'application du Référentiel ;
- Nous avons mis en œuvre, pour les Informations quantitatives sélectionnées :
 - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
 - des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives.

Nous estimons que les travaux que nous avons menés en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

MOYEN ET RESSOURCES

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale.

CONCLUSION

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Neuilly-sur-Seine, le 21 mars 2024

L'un des Commissaires aux Comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Amandine Huot-Chailleux

Bertille Crichton

3.5. RISQUES FINANCIERS LIÉS AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

La probabilité de multiplication des phénomènes météorologiques extrêmes (vagues de chaleur, inondations, sécheresses, tempêtes...) ainsi que l'augmentation des risques chroniques liés aux évolutions à longtermes des schémas climatiques (hausse progressive des températures, élévation du niveau de la mer...) posent de manière nouvelle la question des conséquences du changement climatique sur le secteur immobilier

En 2022, FREY a donc débuté l'analyse des impacts potentiels de ces risques sur son patrimoine selon deux axes :

- Les risques physiques sur les actifs : il s'agit des pertes directes associées aux dommages causés par les aléas climatiques (dégradations, dégâts...).
- Les risques de transition : il s'agit des conséquences économiques entraînées par la mise en œuvre d'un modèle économique bas-carbone qui nécessite des changements structurels, technologiques et sociaux d'envergure (taxations carbone, contraintes réglementaires, obsolescence du patrimoine...).

Pour étayer cette étude, FREY est accompagné par MSCI via son portail MSCI Real Estate Climat Value-at-Risk® qui permet une traduction financière des risques liés au changement climatique.

Pour chaque actif, les principaux risques physiques (inondations côtières et fluviales, froid extrême, chaleur extrême, cyclones, feux de forêt) ont été analysés. L'étude confirme que les actifs de FREY, compte tenu de leur localisation géographique, ne sont exposés qu'à des risques physiques très limités.

L'enjeu à l'échelle du Groupe se situe donc davantage au niveau des risques de transition.

En 2023, FREY a travaillé sur la collecte d'un maximum de données de consommation sur ces actifs afin d'alimenter le portail MSCI Real Estate Climat Value-at-Risk® de la manière la plus juste possible, et de ne pas baser son analyse sur les données statistiques existants dans l'outil. Ce travail sera poursuivi courant 2024.

Les résultats de ces travaux seront ensuite intégrés dans la définition de la stratégie climat du Groupe afin d'améliorer la résilience de FREY en travaillant sur les deux volets atténuation et adaptation des effets du changement climatique.

4 / OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS

Sommaire



← Carré Sud
Nîmes (30)

4

OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS

4.1	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES	226		
4.2	RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES			226
4.2.1	Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale			226
4.2.2	Conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale			226

4.1. TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Les opérations entre SA FREY et des apparentés sont décrites dans les rapports spéciaux des Commissaires aux comptes sur les trois derniers exercices clos à savoir :

- le rapport spécial au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 figure au présent chapitre du Document d'enregistrement universel 2023 ;
- le rapport spécial au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 figure au chapitre « Opérations avec des apparentés » du Document d'enregistrement universel 2022 ;
- le rapport spécial au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 figure au chapitre « Opérations avec des apparentés » du Document d'enregistrement universel 2021.

Il est également renvoyé sur ce point au paragraphe 2.1.5 note 5 de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2023 figurant au paragraphe « Comptes consolidés » du présent Document d'enregistrement universel.

4.2. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

A l'Assemblée Générale des Actionnaires de la société FREY,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention d'animation

Personnes concernées

Antoine FREY, Aude FREY, Inès FREY et Jean-Noël DRON

Les sociétés SCA Firmament Participations et FREY SA ont signé le 28 juillet 2017 une convention d'animation aux termes de laquelle FREY SA souhaite que SCA Firmament Participations, qui est actionnaire de référence et membre du conseil d'administration de FREY SA, participe activement à l'animation et à la réflexion sur le développement du groupe FREY. Au titre de cette convention, Firmament Participations perçoit une rémunération de 20 000 euros hors taxes par an.

Convention de partenariat

Personnes concernées :

CARDIF ASSURANCE VIE, administrateur de FREY SA représentée par Madame Nathalie ROBIN et en lien capitalistique avec la société BNP PARIBAS REIM assurant la gestion de l'OPCI BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE.

L'OPCI BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE (par l'intermédiaire de sa filiale, DVP EUROPEAN CHANNEL) et FREY ont signé le 6 novembre 2019 une convention de partenariat en vue de l'entrée de l'OPCI BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE dans le capital de la société détenant l'ensemble commercial ALGARVE SHOPPING et ALBUFEIRA situé dans le sud du Portugal. La gestion de cet OPCI est assurée indirectement par la société CARDIF ASSURANCE VIE, elle-même administrateur de FREY.

La convention portait notamment sur la cession par FREY à l'OPCI BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE de 30 % des actions de sa filiale portugaise, FREYPROP, UNPESSOAL, LDA, qui détient les actifs ALGARVE SHOPPING et ALBUFEIRA susvisés.

Ce partenariat a été conclu pour une durée de 10 ans.

Pactes d'associés conclus respectivement par les associés des sociétés FREY RETAIL FUND 1 et FREY RETAIL FUND 2

Personnes concernées :

PREDICA, administrateur représenté par Madame Magali CHESSE et CREDIT AGRICOLE ASSURANCES, censeur représenté par Monsieur David FERREIRA, tous deux en lien capitalistique avec l'OPCI CAA COMMERCES 2.

Deux pactes d'associés ont été signés le 28 juillet 2020 entre FREY et l'OPCI CAA COMMERCES 2 concernant les filiales FREY RETAIL FUND 1 et FREY RETAIL FUND 2.

Ces pactes ont été conclus dans la perspective de consolider le partenariat mis en place entre FREY et le groupe CREDIT AGRICOLE ASSURANCES dans la gestion du patrimoine détenu par les sociétés FREY RETAIL FUND 1 et FREY RETAIL FUND 2. Ces pactes ont pour objet de régir les relations des associés au sein des deux véhicules, à la suite du départ d'IMMO NATION et de la prise de contrôle par FREY, et annulent et remplacent les pactes en vigueur jusqu'à présent. L'échéance de chacun des pactes a été maintenue au 31 décembre 2024.

Neuilly-sur-Seine et Reims, le 21 mars 2024

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Amandine Huot-Chailleux

FCN

Pamela Bonnet

4



◀ **Communale**
Saint-Ouen-sur-Seine (93)

5

INFORMATIONS SUR LES EFFECTIFS ET LA POLITIQUE SALARIALE

INFORMATIONS RELATIVES AUX ENJEUX SOCIAUX ET SOCIÉTAUX 230

5.1 EMPLOI 230

- 5.1.1 Effectif total et répartition des salariés par
catégorie, sexe et âge au 31 décembre 2023 230
- 5.1.2 Embauches et licenciements 231

5.2 ÉVOLUTION DU SALAIRE MOYEN 232

5.3 ORGANISATION DU TRAVAIL 232

- 5.3.1 Temps de travail 232
- 5.3.2 Absentéisme 232
- 5.3.3 Les accidents du travail, notamment leur
fréquence et leur gravité, ainsi que les
maladies professionnelles 232

5.4 RELATIONS SOCIALES 233

5.5 GESTION DES CARRIÈRES ET DES RÉMUNÉRATIONS 233

5.6 BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL 234

5.7 FORMATION 234

5.8 ÉGALITÉ DE TRAITEMENT 234

5.9 PROMOTION ET RESPECT DES STIPULATIONS DES CONVENTIONS FONDAMENTALES DE L'OIT 235

INFORMATIONS RELATIVES AUX ENJEUX SOCIAUX ET SOCIÉTAUX

Périmètre retenu

L'ensemble des salariés du Groupe (CDD, CDI et alternants), hors CDD de remplacement, stagiaires et intérimaires, présents entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2023.

Période de référence

Elle débute le 1^{er} janvier 2023 et se termine le 31 décembre 2023.

Indicateurs clés

Parité homme femme : 57 femmes et 44 hommes

96 % de CDI – 4 % de contrats d'alternance

Taux d'absentéisme : 1,96 %

5.1. EMPLOI

EFFECTIF TOTAL ET RÉPARTITION DES SALARIÉS PAR CATÉGORIE, SEXE ET ÂGE AU 31 DÉCEMBRE 2023

FREY compte 101 salariés à fin 2023.

Les fonctions « support » regroupent les services financier, juridique, ressources humaines, les assistant(e)s et le personnel technique (entretien, accueil...).

Effectifs en fin d'année	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Cadres	61	68	66	63	69	71
Non-Cadres	24	23	21	21	25	30
TOTAL	85	91	87	84	94	101

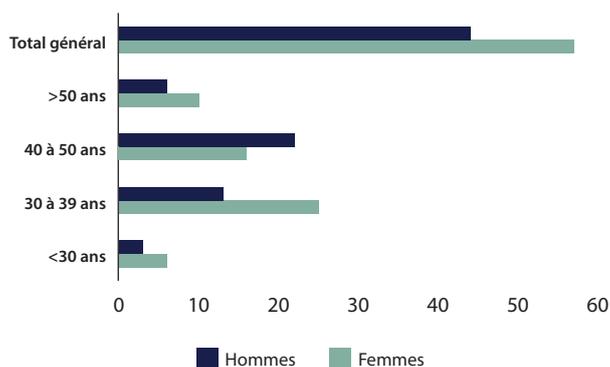
Effectifs en fin d'année	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Direction	8	10	10	6	10	9
Services opérationnels	46	46	38	42	46	52
Fonctions support	31	35	39	36	38	40
EFFECTIF TOTAL	85	91	87	84	94	94

Effectifs en fin d'année	2018	2019	2020	2021	2022	2023
CDD	0	0	0	1	0	0
CDI	84	90	86	82	92	97
Contrat alternant	1	1	1	1	2	4
EFFECTIF TOTAL	85	91	87	84	94	101

Âge moyen	Somme des âges de l'effectif total Effectif total
------------------	--

L'âge moyen au 31 décembre 2023 est de 41 ans.

Pyramide des âges – Groupe FREY – décembre 2023



Groupe d'âge	Féminin	Masculin	Total
< 30	6	3	9
30 - 39	25	13	38
40 - 50	16	22	38
> 50	10	6	16
TOTAL GÉNÉRAL	57	44	101



EMBAUCHES ET LICENCIEMENTS

En 2023, FREY a recruté 18 nouveaux collaborateurs et 11 salariés ont quitté la Société. Sur ces 18 recrutements, 11 correspondent à des postes créés ou consécutifs à l'acquisition de sites au cours de l'année 2023, avec en conséquence un taux de turnover hors créations de poste de 9,57 %.

Depuis 2015, FREY a recours à des contrats de professionnalisation ou d'apprentissage permettant de favoriser l'emploi des jeunes et également de former sur mesure du personnel, tant sur les services supports que sur les services opérationnels.

Recrutements	Créations postes	Remplacements	Total
CDI	9	6	15
CDD	0	0	0
Contrats alternant	2	1	3
TOTAL GÉNÉRAL	11	7	18

Départs	Fins de contrats	Démissions	Ruptures contrats	Rupture période d'essai	Retraite	Total
CDI	-	6	1	3	-	10
CDD	-	-	-	-	-	-
Contrats alternant	1	-	-	-	-	1
TOTAL GÉNÉRAL	1	6	1	3	0	11

5.2. ÉVOLUTION DU SALAIRE MOYEN

Effectif à périmètre constant	Il s'agit de l'effectif présent sur toute l'année 2023, en nombre de personnes en CDI ou CDD, hors stagiaires et intérimaires.
Salaire moyen hors primes à périmètre constant	Somme des salaires bruts de l'effectif présent sur l'année 2023 Effectif présent sur l'année 2023
Évolution du salaire moyen hors primes à périmètre constant	Variation du salaire moyen hors primes à périmètre constant(2023-2022) Salaire moyen hors prime à périmètre constant de l'année 2023

L'évolution du salaire moyen hors primes à périmètre constant est le suivant :

Évolution du salaire moyen	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	6,93 %	3,44 %	6,40 %	0,12 %	6,88 %	0,25 %

5.3. ORGANISATION DU TRAVAIL

TEMPS DE TRAVAIL

La durée du temps de travail hebdomadaire de l'entreprise est fixée à 37,50 heures pour l'ensemble des salariés non-cadres de FREY.

Les heures au-delà de la durée légale du travail de 35 heures sont majorées suivant la réglementation en vigueur, et pour partie compensées par du Repos Compensateur de Remplacement.

7 % des effectifs, soit 7 personnes, ont choisi de travailler à temps partiel sur la base d'un temps de travail compris entre 21 % et 97 % de la durée de travail d'un salarié à temps complet (151 h 67).

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les salariés cadres bénéficient d'une convention de forfait jours de 218 jours/an.

ABSENTÉISME

Taux d'absentéisme	Nombre de jours d'absence Nombre de jours théorique
---------------------------	--

L'absentéisme comprend les absences pour maladie, professionnelle ou non, et les accidents de trajet ou de travail, le cas échéant.

L'absentéisme est calculé sur les douze mois de l'année 2023. Les absences sont comptabilisées en jours ouvrés.

Tableau d'évolution de l'absentéisme

Évolution de l'absentéisme	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	2,13 %	1,56 %	0,70 %	1,33 %	1,68 %	1,96 %

LES ACCIDENTS DU TRAVAIL, NOTAMMENT LEUR FRÉQUENCE ET LEUR GRAVITÉ, AINSI QUE LES MALADIES PROFESSIONNELLES

Il n'y a pas eu d'accidents de travail au cours de l'année 2023.

5.4. RELATIONS SOCIALES

La taille humaine des différentes entités du Groupe permet une relation directe entre le personnel et l'encadrement.

Le Comité social et économique est en place depuis 2018 au sein des sociétés IF Gestion et Transactions et Frey Aménagement et Promotion et depuis 2019 sur la société FREY.

Il a été renouvelé en 2022 pour les sociétés IF Gestion et Transactions et Frey Aménagement et Promotion et en 2023 pour la société FREY.

Aucun accord collectif ou accord avec une organisation syndicale n'a été signé au cours de l'exercice 2023.

100 % des effectifs sont couverts par une convention collective en fonction du pays dans lequel le collaborateur travaille.

5.5. GESTION DES CARRIÈRES ET DES RÉMUNÉRATIONS

Les Entretiens Individuels Annuels, mis en place en décembre 2012, ont été aménagés en 2015 avec l'intégration d'objectifs individuels formalisés et des éléments de précision quant à l'évaluation des facteurs de performance, notamment managériale. Le Groupe réalise également l'entretien de suivi qui permet d'aider les managers à accompagner ses équipes dans la réalisation des mesures décidées lors de l'entretien.

Ainsi, une fois par an au minimum, collaborateurs et managers se rencontrent pour une évaluation individuelle qui est l'occasion de faire un point précis sur les réalisations, les facteurs de performance, les objectifs, le potentiel et les éventuels besoins de formation.

Les premiers Entretiens Professionnels ont été tenus en 2015, tant pour les collaborateurs présents, que pour les retours de congés particuliers ; ils se poursuivent désormais conformément à la réglementation et sont l'occasion de faire un point régulier sur le projet professionnel de chaque collaborateur et son adéquation avec les besoins de l'entreprise, ainsi que des besoins de formation pour accompagner les perspectives d'évolution identifiées. Ce faisant, les managers sont accompagnés par les RH afin de garantir la qualité des entretiens ainsi que leur vocation de développement individuel de chaque collaborateur.

Depuis 2015, FREY a mis en place un système de rémunération variable à la performance, tenant compte de facteurs de performance individuels, tels qu'ils sont évalués au cours des Entretiens susvisés, et de facteurs de performance collectifs. Tous les collaborateurs de FREY sont concernés, et chaque collaborateur est donc sans aucune exception, éligible à une part variable de rémunération.

La performance de chaque collaborateur est examinée chaque année dans le cadre de Comités RH d'évaluation et de rémunération.

C'est dans cette logique que l'accord d'intéressement de Groupe a été renouvelé en 2022, au profit de tout le personnel justifiant de 3 mois d'ancienneté minimum.

Dans le cadre de cet accord, la prime individuelle d'intéressement est déterminée le 31 décembre de chaque année.

Depuis 2015, les collaborateurs qui le souhaitent bénéficient de titres-restaurants dont la valeur est prise en charge à 50 % par FREY.

Les contrats Frais de Santé et Prévoyance sont régulièrement mis en conformité avec les évolutions réglementaires et conventionnelles, notamment pour être conformes à la réglementation relative aux contrats dits « responsables » et au 100 % santé.

S'agissant spécifiquement du contrat Frais de Santé, FREY prend en charge 85 % des cotisations pour les non-cadres et 65 % pour les cadres.

5.6. BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL

FREY a procédé à l'identification de l'ensemble des risques encourus sur le lieu de travail. Compte tenu de l'activité tertiaire de l'entreprise, ces derniers restent principalement limités aux déplacements professionnels, aux risques psychosociaux, et aux troubles musculosquelettiques. Des actions de sensibilisations ont été menées en 2022 pour l'adoption de bonnes postures de travail, et des équipements adaptés proposés.

Le Groupe FREY attache une attention particulière à la gestion de son parc automobile et sensibilise ses salariés au respect du Code de la route *via* la charte automobile incluse dans le règlement intérieur.

Le Groupe FREY veille en outre au bien-être de ses salariés et a notamment aménagé, depuis 2012 (agrandie et réaménagée en 2021), une salle de sport au sein de son siège avec l'intervention de quatre coaches sportifs à raison de huit séances hebdomadaires (pris en charge en intégralité par l'employeur) et participe financièrement aux abonnements pour les collaborateurs parisiens :

- renforcement musculaire (crossfit) ;
- pilate : équilibre et maintien sont les maîtres mots de ce sport qui repose sur la respiration et les bonnes postures du corps ;
- yoga ;
- boxe.

Afin de faciliter l'équilibre vie professionnelle – vie privée, le Groupe FREY prend en charge la réservation de berceaux auprès de crèches au profit de ses collaborateurs et collaboratrices.

Le Groupe FREY veille en outre constamment aux conditions de travail des salariés, et les aménagements suivants sont mis en place :

- fauteuils de bureaux ergonomiques pour tous les salariés ;
- isolation acoustique des open spaces et des salles de réunion ;
- salle de repos et de repas avec équipements ménagers et télévision ;
- salle de sport équipée ;
- douches.

Chaque année, le Groupe FREY organise pour ses salariés une fête de fin d'année (annulées en 2020 et 2021 compte tenu du contexte sanitaire) associant les conjoints et les enfants des collaborateurs et un séminaire annuel alliant conférences, formations et activités ludiques favorisant la réflexion, la prise de recul et la cohésion des équipes.

5.7. FORMATION

Nombre moyen d'heures de formation par salarié (une journée de formation compte pour 7 heures)	Nombre d'heures de formation
Taux de formation	Nombre de personnes formées
	Effectif moyen 2023

Le plan de formation en vigueur au sein de la Société est principalement issu des échanges entre collaborateurs et managers lors des entretiens individuels annuels, en cohérence avec les enjeux d'organisation et d'évolution de FREY. Le Groupe offre la possibilité pour chaque collaborateur d'être force de proposition quant à la nature des formations qu'il juge nécessaire à la bonne tenue de son poste ou à son évolution au sein du Groupe.

En 2023, 809 heures de formations ont été effectuées. Près de 45 % des collaborateurs ont bénéficié d'une action de formation, pour une moyenne de 18 heures de formation par collaborateur formé, sur des thématiques relevant tant de l'adaptation constante aux postes de travail, que du développement des compétences ou du développement personnel. Le coût de ces actions de formation représente 0,64 % de la masse salariale du Groupe.

Les heures de formations des collaborateurs en alternance (apprentissage et professionnalisation) sur 2023 se sont élevées à 1 550 heures.

5.8. ÉGALITÉ DE TRAITEMENT

Le Groupe veille à créer un environnement de travail exempt de toute discrimination en rapport avec l'âge, le sexe, le handicap, l'origine, l'appartenance ethnique ou tout autre critère et à promouvoir l'égalité.

La représentativité des femmes dans l'entreprise reste relativement stable en 2023, s'établissant à 56% contre 57% en 2022.

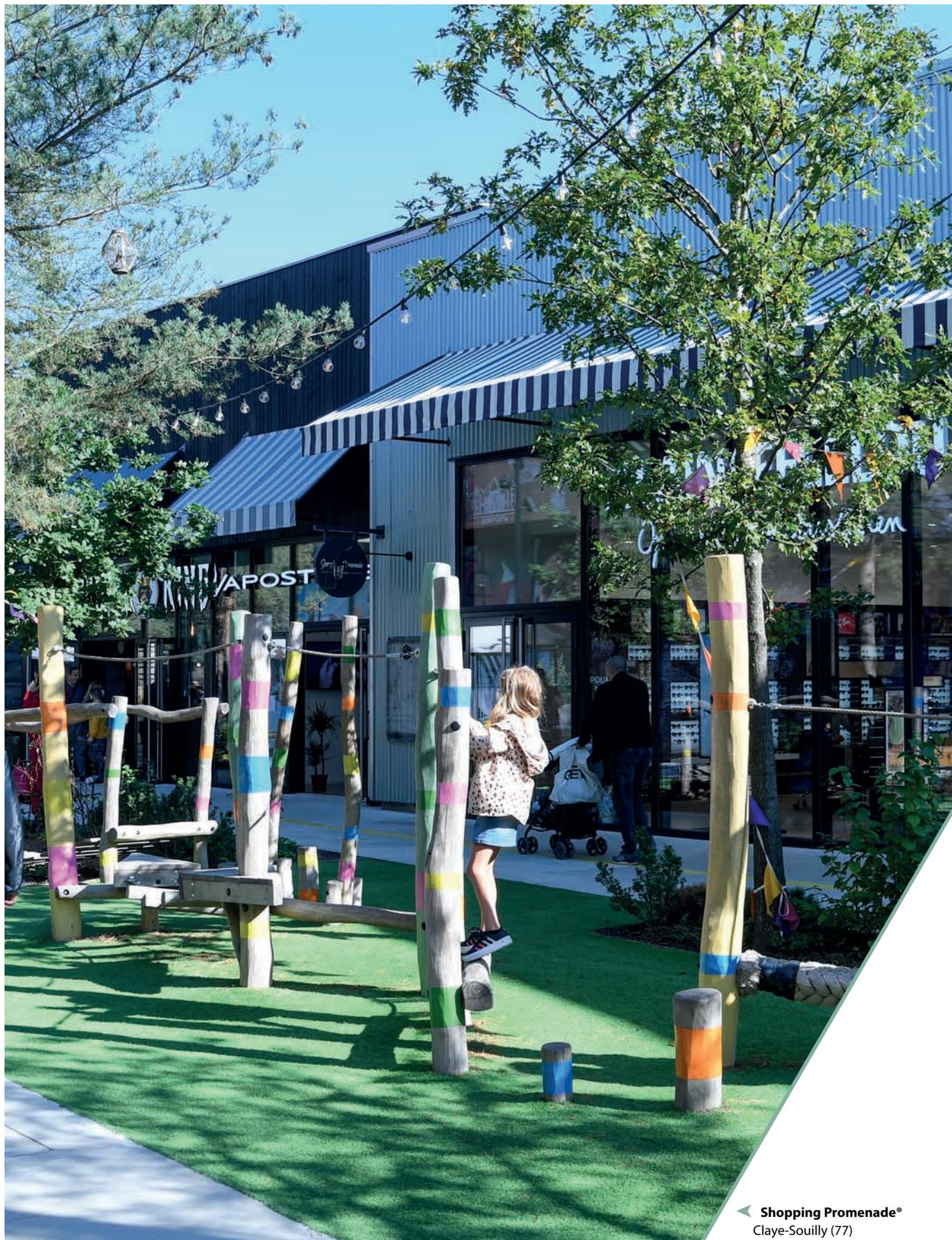
Le Groupe FREY collabore régulièrement avec des cabinets de recrutement et agences de travail temporaire, soucieux du respect de la diversité et de l'égalité de traitement.

5.9. PROMOTION ET RESPECT DES STIPULATIONS DES CONVENTIONS FONDAMENTALES DE L'OIT

FREY, en tant qu'employeur de salariés espagnols et français, se conforme aux stipulations du Code du travail de ces deux pays ainsi qu'aux conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail en matière d'emploi, notamment :

- élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession ;
- abolition effective du travail des enfants ;
- élimination du travail forcé ou obligatoire ;
- au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective.

Les prestataires avec lesquels FREY travaillent sont de droit français et espagnol et aucune de ces sociétés n'est située dans des pays n'ayant pas ratifié les conventions fondamentales de l'OIT.



◀ Shopping Promenade®
Claye-Souilly (77)

6

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

6.1	INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ	238	6.5	RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL	246
6.1.1	Renseignements sur la société	238			
6.1.2	Statuts	238	6.6	ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL	246
6.1.3	Parts du capital de SA FREY faisant l'objet de nantissements	241			
6.1.4	Faits exceptionnels et litiges	241	6.7	COMMISSAIRES AUX COMPTES	247
6.2	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS, DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	242	6.7.1	Commissaires aux comptes titulaires	247
			6.7.2	Commissaires aux comptes suppléants	247
6.3	RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS, MARQUES ET LICENCES	245	6.7.3	Honoraires des Commissaires aux comptes	247
			6.8	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	247
6.4	CONTRATS IMPORTANTS	245	6.9	TABLE DE CONCORDANCE	248

6.1. INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

6.1.1. RENSEIGNEMENTS SUR LA SOCIÉTÉ

Dénomination sociale

Depuis juin 2009, la Société a pour dénomination sociale : FREY.

Siège social

Parc d'Affaires TGV Reims Bezannes

1 rue René Cassin

51 430 Bezannes

Tél. : 03 51 00 50 50

Code LEI de FREY

969500JTN8BU5BW6UW36

Sites internet

Le site internet de FREY est le suivant : <https://frey.fr>

Nous attirons l'attention du lecteur sur le fait que, sauf s'il en est disposé autrement au sein du présent Document d'enregistrement universel, les informations figurant sur ce site Internet ne font pas partie du présent document.

Un second site internet est dédié à la Mission : <https://frey-lamission.fr/frey-qui-sommes-nous/>

Lieu et numéro d'enregistrement

La Société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Reims sous le numéro 398 248 591.

Le code APE de la Société est 6820 B : Location de terrains et d'autres biens immobiliers.

Date de constitution et durée

La Société est immatriculée auprès du Tribunal de Commerce de Reims depuis le 15 septembre 1994. La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 14 septembre 2093, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Forme juridique et législation

La Société, soumise au droit français, est régie par ses statuts ainsi que par les dispositions légales et réglementaires du Code du commerce sur les sociétés commerciales.

FREY est une société anonyme à Conseil d'administration et à mission.

Les actions de la Société sont admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris Compartiment B, sous le code ISIN FR0010588079.

6.1.2. STATUTS

1. Objet social – Raison d'être – Mission (article 2)

1.1 Objet social

La Société a pour objet, en France ou à l'étranger :

- l'acquisition et/ou la construction de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers en vue de leur location, la gestion, la location, la prise à bail, l'aménagement de tous terrains, biens et droits immobiliers, l'équipement de tous ensembles immobiliers en vue de les louer ; et toutes autres activités connexes ou liées se rattachant à l'activité précitée ; le tout directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés ;
- la participation, par tous moyens, dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de prise de tous intérêts et participations, par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, dans toute société, française ou étrangère, notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles, de souscriptions ou d'achat de titres ou droits sociaux, d'apports, de fusions, d'alliances, de sociétés en participation, de groupements d'intérêt économique ou autrement ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations ;
- et, d'une façon générale, toutes opérations immobilières et financières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à favoriser son extension ou son développement, en ce compris la possibilité d'arbitrer ses actifs notamment par voie de vente.

1.2 Raison d'être – Mission

La raison d'être de la Société est de remettre le commerce au service de l'intérêt collectif. La Société entend également générer un impact social, sociétal et environnemental positif et significatif dans l'exercice de ses activités.

En particulier, les objectifs sociaux et environnementaux que la Société se donne pour mission de poursuivre dans le cadre de son activité, au sens du 2° de l'article L. 210-10 du Code de commerce, les objectifs suivants :

- faire du commerce un vecteur de mixité urbaine et de lien social ;
- faire du commerce un vecteur de résilience économique locale ;
- faire du commerce un vecteur de transition écologique ;
- faire de FREY une entreprise au service de l'intérêt collectif.

Dans le cadre de cette démarche, le Conseil d'administration s'engage à prendre en considération (i) les conséquences sociales, sociétales et environnementales de leurs décisions sur l'ensemble des parties prenantes de la Société, et (ii) les conséquences de leurs décisions sur l'environnement.

2. Dispositions des statuts, d'une charte ou d'un règlement de la Société concernant les membres du Conseil d'administration

Il est renvoyé sur ce point aux informations figurant à la section 1.6 « Gouvernement d'entreprise » du rapport de gestion reproduit au présent Document d'enregistrement universel.

3. Droits attachés aux actions (articles 9 à 11)

Article 9 – Forme des actions

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

Toutefois, 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'ils détiennent respectivement. 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.

Les actions donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables.

La Société est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions prévues par les articles L. 228-2 et suivants du Code de commerce en matière d'identification de détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires.

Article 10 – Cession et transmission des actions

Les actions sont librement cessibles et négociables. Leur cession s'effectue conformément aux dispositions légales et réglementaires.

La transmission des actions s'opère par virement de compte à compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les textes en vigueur.

Article 11 – Droits et obligations attachés aux actions

a) Droits généraux

Les droits et obligations attachés à l'action suivent celle-ci, dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'Assemblée générale.

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices, et dans le boni de liquidation, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Les actionnaires ne sont responsables du passif social qu'à concurrence de leurs apports.

Chaque action donne droit au vote et à la représentation dans les assemblées générales d'actionnaires, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Chaque action donne droit à une voix. La faculté de bénéficier de droit de vote double pour les actionnaires dont les titres sont inscrits au nominatif depuis un temps déterminé, est expressément exclue aux termes des présents statuts.

Les héritiers, créanciers, ayants droit et autres représentants d'un actionnaire ne peuvent requérir l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la Société, ni en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer dans les actes de son administration ; ils doivent pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'Assemblée générale.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires de titres isolés ou qui ne possèdent pas ce nombre auront à faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions nécessaires.

La Société a la faculté d'exiger le rachat, dans les conditions prévues à l'article L. 228-35-10 du Code de commerce, soit de la totalité de ses propres actions à dividende prioritaire sans droit de vote, soit de certaines catégories d'entre elles, chaque catégorie étant déterminée par la date de son émission.

b) Prélèvement visé à l'article 208 C II *ter* du Code général des impôts

Tout actionnaire concerné dont la situation propre ou celle de ses associés rend la Société redevable du prélèvement (le Prélèvement) visé à l'article 208 C II *ter* du Code général des impôts (un actionnaire à prélèvement) sera tenu d'indemniser la Société du prélèvement dû en conséquence de la distribution de dividendes, réserves, primes, autres produits ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts.

Tout actionnaire concerné est présumé être un actionnaire à prélèvement. S'il déclare ne pas être un actionnaire à prélèvement, il devra en justifier à la Société en fournissant au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français attestant qu'il n'est pas un actionnaire à prélèvement et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la Société redevable du Prélèvement.

Dans l'hypothèse où la Société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II *ter* du Code général des impôts d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une SIIC Fille) et, où la SIIC Fille, du fait de la situation de l'actionnaire à prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement, l'actionnaire à prélèvement devra, selon le cas, indemniser la Société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la Société à la SIIC Fille ou titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille par la Société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la Société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la Société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement payé par l'un quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'actionnaire à prélèvement (l'Indemnisation Complémentaire). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des actionnaires à prélèvement en proportion de leur droit à dividende respectif divisé par les droits à dividendes totaux des actionnaires à prélèvement.

La Société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout actionnaire à prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la Société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes prélevées sur les bénéfices de la Société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts devant, au titre de chaque action détenue par ledit actionnaire à prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites, du fait de la compensation alors intervenue, à concurrence du montant du Prélèvement dû par la Société au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

Le montant de toute indemnisation due par un actionnaire à prélèvement sera calculé de telle manière que la Société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

La Société et les actionnaires concernés coopéreront de bonne foi afin que soient prises toutes mesures raisonnables pour limiter le montant du Prélèvement dû ou à devoir et de l'indemnisation qui en a résulté ou qui en résulterait.

c) Dividendes versés à certains actionnaires

Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves ou primes, autres produits ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts prélevée sur les bénéficiaires de la Société ou d'une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts, qu'un actionnaire était un actionnaire à prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes et où (ii) la Société ou la SIIC Fille aurait dû procéder au paiement du Prélèvement au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la compensation prévue à l'article 11.b ci-dessus, cet actionnaire à prélèvement sera tenu de verser à la Société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière, une somme égale à, d'une part, le Prélèvement qui aurait alors été acquitté par la Société au titre de chaque action de la Société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution concernée (de dividendes, réserves ou prime, autres produits ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts) et, d'autre part, le cas échéant, le montant de l'Indemnisation Complémentaire (l'Indemnité).

4. Conditions de modification des droits des actionnaires

Les statuts de la Société ne prévoient aucune règle particulière dérogeant au droit commun des sociétés.

5. Assemblées générales d'actionnaires (articles 17 à 24)

Les décisions collectives des actionnaires sont prises en assemblées générales qualifiées d'ordinaires, d'extraordinaires ou de spéciales selon la nature des décisions qu'elles sont appelées à prendre.

Les délibérations des assemblées générales obligent tous les actionnaires, même absents, dissidents ou incapables.

Convocation et lieu de réunion des assemblées générales

Les assemblées générales sont convoquées soit par le Conseil d'administration ou, à défaut par les Commissaires aux comptes, soit par un mandataire désigné en justice dans les conditions prévues par la loi.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

La convocation est faite conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.

Lorsque l'assemblée n'a pu délibérer faute de réunir le quorum requis, la deuxième assemblée et, le cas échéant, la deuxième assemblée prorogée sont convoquées conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Ordre du jour

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs actionnaires, représentant au moins la quotité du capital social requise et agissant dans les conditions et délais fixés par la loi, ont la faculté de requérir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions.

Le Comité d'entreprise peut également requérir l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour des assemblées.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas à l'ordre du jour. Elle peut cependant, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs membres du Conseil de surveillance et procéder à leur remplacement.

Accès aux assemblées – Pouvoirs

Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède dès lors que ses titres sont libérés des versements exigibles, a le droit d'assister et de participer aux assemblées générales.

À défaut d'assister personnellement à cette assemblée, les actionnaires peuvent se faire représenter aux assemblées générales dans les conditions et selon les formes prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables.

Le droit d'assister, de participer et/ou de se faire représenter aux assemblées générales est subordonné à la justification par l'actionnaire de sa qualité d'actionnaire de la Société dans les conditions, délais et selon les formes prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables.

Deux membres du Comité d'entreprise, désignés par le comité dans les conditions fixées par la loi, peuvent assister aux assemblées générales. Ils doivent, à leur demande, être entendus lors de toutes les délibérations requérant l'unanimité des actionnaires.

Le calcul de l'Indemnité tiendra compte le cas échéant, des pénalités appliquées par l'administration fiscale et de la fiscalité qui serait applicable à l'Indemnité de sorte que la Société soit placée dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

Le cas échéant, la Société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'Indemnité et toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet actionnaire à prélèvement, sans préjudice, le cas échéant, de l'application préalable sur lesdites sommes de la compensation prévue au quatrième alinéa de l'article 11.2 ci-dessus. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la Société resterait créancière de l'actionnaire à prélèvement susvisé au titre de l'Indemnité, la Société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet actionnaire à prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance.

Feuille de présence – Bureau – Procès-verbaux

Les assemblées générales sont présidées par le Président du Conseil d'administration ou, en son absence, par un membre du Conseil d'administration spécialement délégué à cet effet par le Conseil. À défaut, l'assemblée désigne elle-même son Président. En cas de convocation par les Commissaires aux comptes ou par un mandataire de justice, l'assemblée est présidée par celui ou l'un de ceux qui l'ont convoquée.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires, présents et acceptants, qui disposent, tant par eux-mêmes que comme mandataires, du plus grand nombre de voix.

Le Président de l'assemblée et les scrutateurs constituent ensemble le Bureau de l'assemblée. Le Bureau ainsi composé désigne ensuite un secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires.

Il est tenu une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi.

Les procès-verbaux sont dressés et les copies ou extraits des délibérations sont délivrés et certifiés par le Président du Conseil d'administration, par un membre du Conseil d'administration ou par le secrétaire de l'assemblée.

Assemblée générale ordinaire

Elle est réunie au moins une fois par an, dans les délais légaux et réglementaires en vigueur, pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Elle ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés, y compris les actionnaires ayant voté par correspondance.

Assemblée générale extraordinaire

L'Assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le quart et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote. À défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée ; pour cette assemblée prorogée, le quorum du cinquième est à nouveau exigé.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés, y compris les actionnaires ayant voté par correspondance.

Assemblées spéciales

S'il existe plusieurs catégories d'actions, aucune modification ne peut être faite aux droits des actions d'une de ces catégories, sans vote conforme d'une Assemblée générale extraordinaire ouverte à tous les actionnaires et, en outre, sans vote également conforme d'une assemblée spéciale ouverte aux seuls propriétaires des actions de la catégorie intéressée.

Les assemblées spéciales ne délibèrent valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, un tiers et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions de la catégorie concernée.

À défaut de ce quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée, et il est toujours nécessaire que le quorum du cinquième soit atteint.

Pour le reste elles sont convoquées et délibèrent dans les mêmes conditions que les assemblées générales extraordinaires sous réserve des dispositions particulières applicables aux assemblées de titulaires d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote.

6. Dispositions des statuts, d'une charte ou d'un règlement de la Société qui pourraient avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle

Il n'existe pas, dans les statuts de la Société, de disposition qui pourrait avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de contrôle.

7. Franchissements de seuils (article 10.3)

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, (i) une fraction du capital ou des droits de vote égale à 2 % ou tout multiple de ce pourcentage ainsi que (ii) 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 prévues par les articles L. 233-7 et suivants du Code de commerce.

À 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 2 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.

À l'obligation d'information ci-dessus, s'ajoutent les obligations qui pourraient être mises à la charge de la personne venant à franchir l'un de ces seuils au titre des dispositions du Code de commerce, du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers ou des Règles d'Euronext applicables au marché sur lequel les titres émis par la Société sont inscrits à la date de la transaction.

8. Modification du capital (article 7)

Les modifications du capital sont réglées par les dispositions légales, les statuts de la Société ne prévoyant pas de dispositions particulières en la matière.

6.1.3. PARTS DU CAPITAL DE SA FREY FAISANT L'OBJET DE NANTISSEMENTS

Nom de l'actionnariat inscrit au nominatif pur	Bénéficiaire	Date de départ du nantissement	Date d'échéance du nantissement	Condition d'exercice du nantissement	Nombre d'actions FREY nanties
Firmament Participations	Caisse d'Épargne Grand Est Europe	20/05/2019	Jusqu'au complet remboursement des sommes dues	En cas de défaut de paiement	1 631 971
	Société Générale	18/05/2022			1 228 571
	ARKEA	20/11/2019			342 857
	BNP	26/11/2021			857 142
	CIC-EST	09/06/2023			1 040 000
	LCL	20/11/2023			1 142 857
TOTAL					6 991 970

6.1.4. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES

À l'exception du litige en cours avec la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole présenté au paragraphe 1.1.1.7 de l'URD et à la note 2.1.2.4 des comptes consolidés, il n'existe pas à la date des présentes, de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.



6.2. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS, DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS

La Société a nommé en qualité d'experts indépendants aux fins de procéder à une évaluation des actifs de la Société :

- M. Patrick COLOMER, Chartered Surveyor MRICS et Expert près la Cour d'Appel de Paris (Colomer & Expertises) ;
- M. Maxime WASSELIN, Partner MRICS (Cushman & Wakefield) ;
- M. Christopher ADAM, Directeur MRICS (Jones Lang LaSalle Expertise) ;
- M. Jean-Claude DUBOIS, Président MRICS (BNP Real Estate Valuation).
- M. Ivan LOPEZ, Directeur RICS Registered Valuer (Savills)

M. Patrick COLOMER, Maxime WASSELIN, Christopher ADAM, Jean-Claude DUBOIS et Ivan LOPEZ sont reconnus dans le secteur immobilier et disposent à cet égard de toutes les compétences pour la mise en œuvre de l'évaluation demandée par la Société.

Rapport des experts indépendants

Rapport Condensé au sens des directives de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) pour le compte de FREY

I. Contexte de la mission

Conformément au code de déontologie des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) publié en juillet 2008 après consultation par l'AMF, la SIIC doit faire procéder par un expert en évaluation immobilière indépendant et extérieur, à une évaluation de ses actifs de préférence tous les 6 mois ou à une date plus proche si des changements significatifs sont constatés soit sur les biens eux-mêmes soit sur les marchés immobiliers concernés.

II. Conditions et Bases d'Évaluation

Nous confirmons que nos évaluations ont été menées en toute indépendance et déclarons n'avoir aucun conflit d'intérêt avec FREY.

Les méthodes d'utilisations utilisées par le département Expertise de notre société sont les méthodes dont l'usage est le plus fréquemment retenu par la profession.

La déontologie professionnelle et les méthodes d'évaluation appliquées par l'Expert sont celles figurant dans :

- la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière, établie par l'Institut Français de l'Expertise Immobilière (I.F.E.I.) en collaboration avec les principales organisations professionnelles reconnues. Cette charte implique le respect des règles de déontologie, méthodologie et confidentialité de la profession d'Expert. Comme il est de règle pour l'Expert, il s'engage formellement à respecter, en toutes circonstances, la confidentialité des informations qu'il recueille ou qui lui seront fournies au cours de sa mission. Tous les collaborateurs sont tenus au secret professionnel et à l'obligation de discrétion absolue pour tout ce qui concerne les faits, données, études et décisions dont ils ont connaissance dans le cadre de leur activité. Il s'interdit toute communication écrite ou orale sur ces sujets et toute remise de documents à des tiers, sauf autorisation écrite de son mandant.
- La 7^{ème} édition du « Red Book » de la Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.) effective au 2 mai 2011, en particulier conformément aux exigences du paragraphe P56 « Practice Statement » intitulé Valuation Reports et du paragraphe UK P53 intitulé Valuation of Loan Facilities.
- Le « Blue Book » relatant l'ensemble des Normes Européennes approuvées par T.E.G.o.V.A. (association européenne des experts en évaluation Immobilières).

Ni M. Patrick COLOMER, ni M. Maxime WASSELIN ni M. Christopher ADAM ni M. Jean-Claude DUBOIS et ni M. Ivan LOPEZ n'ont aucun intérêt important dans la Société de nature à remettre en cause leur indépendance.

À la connaissance de la Société, les informations relatives à ces évaluations ont été fidèlement reproduites et aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations inexactes ou trompeuses.

Cette synthèse a été reproduite dans son intégralité avec l'accord de MM. Patrick COLOMER, Maxime WASSELIN, Christopher ADAM, M. Jean-Claude DUBOIS et M. Ivan LOPEZ.

La mission confiée par FREY (ci-après dénommée « le Mandant ») au département expertise de chacune des sociétés (ci-après dénommée « l'Expert ») consiste à réaliser tous les 6 mois une expertise en valeur vénale d'une partie du patrimoine propriété du Mandant et des sociétés la composant : FRV, FRF1, FRF2 Torcy, FRF2 Torcy II, FRF2 Khepri 1, FRF2 Apollo, Zone A, Al,, FREY MURS 02, IF Clos du Chêne, IF Chêne Vert, Massonex, ZCN Investissement, Frey Aménagement et Promotion, Parc Vallès Inversiones, Algarveshopping – Centro Comercial, ALBRP Albuferia Retail Park, Immoconti, Project Guia SA, FREY SA, Frey Mediterraneo SL, Finestrelles shopping center sl, Frey Riviera et Giarole.

En tant qu'évaluateur immobilier, l'Expert déclare exercer, à titre principal, une activité d'évaluation des actifs immobiliers et disposer d'une expérience, d'une compétence et d'une organisation adaptées à l'exercice de ses fonctions (cf. norme IAS 40 §75 e).

Il déclare que les modalités de sa mission telles que précisées dans la lettre de mission sont conformes au rapport du groupe de travail de la COB du 3 avril 2000 sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne (rapport Barthès de Ruyter).

Il déclare que les méthodes d'évaluation employées sont conformes aux préconisations de ce même rapport.

Les études et recherches, sur la base desquelles l'ensemble de nos estimations sont réalisées, sont effectuées par des Chartered Surveyors General Practice accomplissant les investigations nécessaires dans le but de l'estimation.

Notre étude est basée sur les règles ci-dessous exposées, à moins qu'il y soit expressément dérogé dans notre rapport :

1. Conditions et risques de pollution

En l'absence d'instructions spécifiques afin d'effectuer une étude de la structure, tester le fonctionnement des équipements techniques ou réaliser une étude environnementale, nos estimations sont basées sur les suppositions suivantes :

- Que n'ait été utilisé lors de la construction aucun matériau délétère, dangereux ou pouvant nuire à la stabilité du bâtiment.
- Que le bâtiment ait été construit en conformité avec la réglementation et législation en vigueur.
- Que le site soit physiquement apte à la construction ou, le cas échéant, à la reconstruction et qu'aucun surcoût spécial ou inhabituel ne serait engendré lors de la réalisation des fondations et de l'infrastructure.
- Que l'ensemble immobilier et le sous-sol ne soient pas atteints par une quelconque forme de pollution.
- Cependant, nous prenons en compte l'état général apparent de l'actif tel que nous avons pu le constater lors de notre visite ainsi que tout défaut qui nous aurait été signalé. Ces éléments sont mentionnés dans notre rapport.

2. Détention et occupation

Concernant le type de détention, son étendue, la jouissance du bien, les usages autorisés et autres renseignements, nous nous basons sur les informations que vous nous avez fournies.

Nous supposons que ces informations sont exactes, mises à jour et complètes. Nous supposons que vos conseils juridiques sont en mesure de confirmer la véracité de ces renseignements tels qu'ils sont décrits dans notre rapport, et que le bien objet de l'estimation est propre à la vente libre et à la commercialisation. Nous accepterions volontiers d'examiner le rapport établi par vos conseils juridiques sur les titres de propriété afin de déterminer s'il peut affecter notre estimation.

Nous n'avons pas consulté les titres de propriété ni contrôlé la maîtrise foncière et par conséquent, supposons que mis à part les éléments mentionnés dans notre rapport, le bien n'est pas grevé d'inscriptions, hypothèques ou nantissements de quelque sorte, ni de servitudes ou droits particuliers. Nous supposons que les réparations incluses dans les baux sont la responsabilité des locataires.

Nos conclusions supposent donc les biens en situation régulière au regard des lois et règlements en vigueur.

3. Urbanisme et voirie

Nous avons interrogé verbalement les autorités locales responsables de l'urbanisme et de la voirie et supposons que les informations recueillies sont exactes. Aucun acte ou certificat d'urbanisme n'a été requis. Sauf indication expresse contraire, nous avons été informés qu'il n'existe pas de projet d'urbanisme ou de desserte routière qui pourrait entraîner une vente forcée ou affecter directement la propriété.

4. Surfaces

Nous n'avons procédé à aucun métrage des surfaces.

Les surfaces indiquées sont celles qui nous ont été fournies par les gestionnaires de l'immeuble et dont nous supposons l'exactitude.

5. Équipements et matériel

Nous incluons dans notre évaluation les équipements et installations normalement considérés comme faisant partie des installations de l'immeuble et qui resteraient attachés à l'immeuble en cas de vente ou location. Nous excluons les éléments d'équipement et le matériel ainsi que leurs fondations spécifiques et supports, le mobilier, les véhicules, le stock et les outils d'exploitation ainsi que les installations des locataires.

Nous n'avons pas réalisé d'inspection détaillée ou essais sur les matériaux et biens d'équipement, par conséquent, aucune garantie ne peut être donnée quant à leur effectivité, efficacité, sécurité ou adéquation pour l'usage qui en est fait ni quant à leur état général.

6. État d'entretien des actifs

Nous avons noté l'état général de chaque actif au cours de nos visites. Notre mission n'inclut pas de volet technique concernant la structure des bâtiments.

Les actifs ont été expertisés sur la base de l'information fournie par la Société selon laquelle aucun matériau dangereux n'a été utilisé dans leur construction.

7. Biens en construction

Pour les biens en cours de construction, nous exposons le stade atteint par la construction, les dépenses déjà engagées ainsi que celles à venir à la date de l'estimation telles que ces prévisions nous ont été données. Nous avons tenu compte des engagements contractuels des parties impliquées dans la construction et de toute dépense estimée obtenue des conseils professionnels travaillant sur le projet.

Aucune garantie n'est cependant donnée de notre part quant à l'adéquation de ces dépenses prévues à la finalisation du projet ni quant à leur engagement.

Pour les biens récemment achevés, nous ne tenons pas compte des rétentions, dépenses de construction en cours de règlement, honoraires, ou toutes autres dépenses pour lesquelles un engagement aurait été pris.

8. Date d'évaluation

Les valeurs des immeubles peuvent varier de façon substantielle pendant une période de temps relativement courte. Si vous souhaitez vendre ce bien en totalité, partiellement, ou accepter la prise d'une inscription sur l'immeuble en garantie d'un prêt après la date de l'estimation, nous vous recommandons vivement une nouvelle démarche auprès de notre société.

9. Coûts de réalisation

Dans nos estimations, nous ne tenons pas compte des coûts de transaction, de l'assujettissement à toute taxe qui pourrait être exigible dans le cas d'une cession, ainsi qu'une hypothèque ou toute autre inscription financière de ce type sur l'immeuble. Nos estimations sont réalisées hors TVA.

10. Confidentialité

L'Estimation et le Rapport sont établis pour le but indiqué et pour l'usage personnel et exclusif de la Société FREY ainsi que toutes ses filiales auxquelles ils sont adressés, pour leurs conseils professionnels ainsi que toute personne ou institution dont l'identité a été préalablement communiquée par écrit aux Experts comme ayant un intérêt dans l'évaluation. Aucune tierce partie ne peut se baser sur l'estimation sans l'autorisation expresse écrite de l'Expert concerné et dans toute hypothèse aucune responsabilité ne pourra être encourue à l'égard d'aucune tierce partie.

Dans tous les cas, notre rapport ne pourra être diffusé à des tiers que dans son intégralité sauf à obtenir l'accord de notre société sur la diffusion d'extraits.

11. Exclusions

Nous avons exclu de nos considérations toute référence à un acquéreur potentiel particulier qui, en raison d'un intérêt ou de circonstances spécifiques, pourrait souhaiter acquérir l'immeuble ou la société.

Bien que nous ayons examiné les effets généraux de la taxation sur la valeur de marché, nous n'avons pris en compte aucun assujettissement à une taxe qui pourrait survenir lors d'une cession, existante ou à venir, et n'avons jamais réalisé de déduction pour l'impôt sur les bénéfices, Taxe sur la Valeur Ajoutée ou tout autre assujettissement à un impôt.

Le montant de l'estimation indiqué dans ce rapport est hors TVA. Nous n'avons pas réalisé d'enquête afin de déterminer si la cession de la propriété serait ou non soumise à la TVA.

12. Utilisation des données ou documents communiqués par la société FREY

Notre mission consiste à relever dans ces données ou documents les informations pertinentes pour notre évaluation. Nous n'avons pas effectué un audit juridique ou comptable de ces documents dont la responsabilité incombe à d'autres professionnels.

III. Méthodologie retenue pour les évaluations

Les méthodes d'évaluation retenues ont été choisies par l'Expert de manière indépendante (cf. ci-dessous), en fonction du type d'immeuble estimé, du marché dans lequel il s'inscrit l'immeuble et du type d'acquéreur potentiel.

L'Expert a utilisé une ou deux méthodes d'évaluation (capitalisation et/ou DCF). Il a en effet considéré qu'en l'espèce d'actifs immobiliers loués, une méthode par comparaison directe n'était pas significative et donc peu appropriée.

MÉTHODES PAR COMPARAISON

Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle de l'immeuble expertisé.

Selon les cas, ces méthodes permettent d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants. Selon les types d'immeubles, les mesures retenues pourront être la surface ou l'unité (parking, chambre, lit, fauteuil, etc...).

Toutefois, dans le cas d'espèce d'immeubles de rapport, cette méthode est apparue comme peu significative, celle-ci s'employant plus généralement pour des immeubles libres d'occupation, neufs la plupart du temps et plus généralement proposés à la vente sur le marché des utilisateurs que des investisseurs.

MÉTHODES PAR CAPITALISATION DU REVENU

Les méthodes par capitalisation du revenu permettent d'appliquer un taux de rendement ad hoc à un revenu locatif effectif ou potentiel (dans le cas de l'existence de locaux vacants le taux de rendement s'applique alors sur la valeur locative de marché nette de charges).

Plusieurs méthodes de capitalisation peuvent être utilisées par l'Expert selon que l'immeuble est loué à des conditions de marché (capitalisation du revenu net à perpétuité), inférieures (Term&Reversion si caractère déplaçable) ou supérieures au loyer de marché (Hardcore-Topslice).

1. Capitalisation à perpétuité

Dans l'hypothèse d'un immeuble loué selon les conditions actuelles du marché, la méthode consiste à capitaliser le loyer effectif net perçu à un taux de rendement approprié.

2. Capitalisation Terme & Réversion

Comme pour la méthode de capitalisation à perpétuité, cette méthode est adaptée aux immeubles loués. Elle permet de distinguer les flux locatifs perçus durant les périodes fermes des baux de ceux perçus au-delà des échéances possibles ou de la fin des baux.

Dans un premier temps, le loyer net de toutes charges non récupérables par le bailleur est donc capitalisé à un taux de rendement approprié jusqu'au « Terme » de la prochaine échéance possible du bail.

Au-delà, à la « Réversion », et si les conditions de déplaçement le permettent ou s'il existe un risque important de départ du locataire ou autre potentiel de reversion, la valeur locative de marché est capitalisée à perpétuité, toute en étant actualisée de la période ferme restant à courir.

Dans l'hypothèse du départ du locataire, viennent notamment en déduction le cas échéant : une période de vide locatif et des coûts associés sur le vide, une période de franchise de loyer, des travaux de maintenance et des honoraires de recommercialisation des biens à relouer...

De même, dans l'hypothèse de conditions locatives particulières comme la mise en place d'un loyer progressif sur plusieurs années, cette méthode permet très précisément la prise en des différents paliers.

3. Discounted Cash Flow

La méthode repose sur le principe que, pour tout investisseur, le coût d'un investissement doit correspondre à la somme actualisée des revenus qu'il peut en espérer.

La valeur du bien est supposée égale à la somme actualisée des revenus nets attendus par l'investisseur ou plutôt des flux financiers attendus (flux de recette et de dépense), parmi lesquels figure la revente au terme de la durée de détention.

En signant ce Rapport condensé, chaque expert le fait pour son propre compte et uniquement pour son propre travail d'expertise.

4. Remarques sur les évaluations au regard d'IFRS 13

La norme comptable IFRS 13 (« International Financial Reporting Standards ») a été homologuée par le règlement UE n°1255/2012 du 11 décembre 2012. IFRS 13 s'applique aux IFRS qui exigent ou permettent des évaluations à la juste valeur ou la communication d'informations sur la juste valeur.

La norme IFRS établit une hiérarchisation des Juste Valeurs en fonction des paramètres retenus par l'expert selon 3 niveaux.

Le niveau 1 correspond à une évaluation pour lesquels les paramètres utilisés sont certains et parfaitement mesurables. Le niveau 2 concerne des évaluations dont les paramètres sont mesurables au regard d'un nombre significatif de transactions. Les paramètres doivent faire l'objet d'ajustements mineurs seulement. Le niveau 3 correspond aux évaluations dont les principaux paramètres font l'objet d'ajustements significatifs compte tenu du manque d'exhaustivité des comparables.

Dans le cadre de la présente mission d'expertise de l'ensemble des actifs de la foncière FREY, la juste valeur est assimilée à la valeur vénale et correspond au bien au « highest and best use » pour chaque actif considéré.

Nous avons considéré que l'ensemble des justes valeurs des actifs du portefeuille sont de niveau 3 du fait de la contamination de données non observables employées dans nos évaluations.

Patrick COLOMER

Expert près la Cour d'Appel de Paris

Chartered Surveyor MRICS

Pour le compte de Colomer Expertises

Maxime WASSELIN

MRICS

Partner

Pour le compte de Cushman & Wakefield

Christopher ADAMS

MRICS

Directeur Expertises France

Pour le compte de Jones Lang LaSalle Expertise

Jean-Claude DUBOIS

MRICS

Président

Pour le compte de BNP Real Estate Valuation

Ivan LOPEZ

RICS Registered Valuer

Directeur

Pour le compte de Savills

6.3. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS, MARQUES ET LICENCES

La société FREY et ses filiales ne sont titulaires d'aucun brevet. Dans le cadre de leur activité, aucune des sociétés du Groupe n'a conclu de contrat de licence portant sur des brevets appartenant à des tiers.

Le portefeuille de marques du Groupe comporte, à ce jour :

- vingt-huit marques françaises enregistrées auprès de l'INPI ;
- deux marques espagnoles enregistrées auprès de l'Office du droit d'auteur ;
- douze marques déposées au niveau européen auprès de l'EUIPO.

La société FREY est par ailleurs titulaire de cent quatre (104) noms de domaines sur Internet.

Ces marques et noms de domaines couvrent principalement des dénominations sociales, des logos de ses centres commerciaux de plein air et les concepts « Greenpark », « GreenCenter® » et « Shopping Promenade® ».

Aucune société du Groupe n'a concédé de licence sur l'une quelconque des marques du portefeuille.

Depuis 2021, la société FREY est certifiée B Corp™ par B Lab™, en tant qu'entreprise B Certifiée™. FREY est autorisée dans le but d'informer le public que la société est membre de la communauté B Corp™ à utiliser le sceau « B Certifiée® » sur ses sites web, publicités et objets marketing.

Dans le cadre de son activité, FREY est contractuellement autorisé, dans la limite des droits qui lui sont concédés pour la promotion de son patrimoine et des investissements réalisés, à exploiter les droits de propriété intellectuelle appartenant à des tiers.

FREY est ainsi expressément autorisé à utiliser le logo « BREEAM® » pour ses actifs ayant reçu la certification :

- **Shopping Promenade® Arles Montmajour** (BREEAM® Construction – Very Good).
- **Shopping Promenade® Claye-Souilly** à Claye-Souilly (BREEAM® Construction Very Good et In-Use Excellent Part 1 et Very Good Part 2).

- **Shopping Promenade® Cœur Alsace** à Strasbourg (BREEAM® Construction Very Good et In-Use Excellent Part 1 et Very Good Part 2).
- **Finestrelles Shopping Centre** à Barcelone en Espagne (BREEAM® Construction Very Good et In Use Excellent Part 2).
- **Algarve Shopping** à Albufeira au Portugal (BREEAM® In Use Very Good).
- **Polygone Riviera** à Cagnes-sur-Mer (BREEAM® Construction Very Good et In Use Outstanding Part 1 et Excellent Part 2).
- **Parc Vallès** à Terrassa en Espagne (BREEAM® In Use Good).

Enfin, FREY est autorisé à utiliser logo HQE™ Aménagement pour ses opérations ayant reçu la certification.

FREY est également autorisé à utiliser logo HQE™ Bâtiments Tertiaires pour ses actifs ayant reçu la certification :

- **Be Green** à Troyes – Saint-Parres-aux-Tertres (10) ;
- **Clos du Chêne** à Montévrain (77) ;
- **Green 7** à Salaise-sur-Sanne (38) ;
- **O'Green** à Agen-Boé (47).
- **Shopping Promenade® Cœur Picardie** à Amiens (80) ;
- **SuperGreen** à Thionville – Terville (57).

Au regard de son activité foncière patrimoniale, la société FREY ne conduit aucune politique de recherche et de développement. Un service Innovation est en charge du cadrage et du pilotage :

- du déploiement de nouveaux services proposés aux enseignes et aux visiteurs des centres ;
- des stratégies de transformation (numérique et Développement Durable).

Par ailleurs la Société considère ne pas être dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité ou sa rentabilité.

6.4. CONTRATS IMPORTANTS

À la date du présent document, aucun contrat (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des affaires) contenant des dispositions conférant à l'une quelconque des entités du Groupe FREY une obligation ou un engagement important pour l'ensemble du Groupe, n'a été conclu par FREY ou toute autre entité du Groupe.

6.5. RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

Responsable du Document d'enregistrement universel

M. Antoine FREY,

Président Directeur Général

1 rue René Cassin

51430 BEZANNES

6.6. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

« J'atteste, que les informations contenues dans le présent Document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et que le rapport de gestion qui figure au chapitre « Rapport de gestion à l'Assemblée générale ordinaire annuelle » de ce document présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. »

Fait à Bezannes, le 22 mars 2024

M. Antoine FREY

Président Directeur Général

6.7. COMMISSAIRES AUX COMPTES

6.7.1. COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

Société GRANT THORNTON

Membre français de GRANT THORNTON INTERNATIONAL

Représentée par Madame Amandine Huot-Chailleux

29 rue du Pont – 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Date de première nomination : Assemblée générale du 30 octobre 2007

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée générale ordinaire annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Société FCN

Représentée par Madame Pamela BONNET

160, rue Louis Victor de Broglie – CS 50056 – 51726 BEZANNES Cedex

Date de première nomination : Assemblée générale du 29 juin 2010

Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée générale ordinaire annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

6.7.2. COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS

La société est dispensée de désigner des commissaires aux comptes suppléants.

6.7.3. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	FCN		Grant Thornton		EY France		Safir Audit	
	Exercice clos le 31/12/2023	Exercice clos le 31/12/2022						
Audit								
● Commissariat aux comptes								
Émetteur	141 092 €	134 336 €	139 000 €	158 286 €	-	-	-	-
Filiales	73 362 €	61 175 €	144 528 €	75 823 €	48 012 €	49 982 €	40 €	4 560 €
● Missions accessoires	11 025 €	-	74 178 €	12 766 €	-	-	-	-
SOUS-TOTAL	225 479 €	195 511 €	357 706 €	273 453 €	49 982 €	49 982 €	4 560 €	4 560 €
Autres prestations								
● Juridique, fiscal, social	-	-	-	-	-	-	-	-
● Technologies de l'information	-	-	-	-	-	-	-	-
● Audit interne	-	-	-	-	-	-	-	-
● Autres (si > 10 % des honoraires d'audit)	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL	-							
TOTAL	225 479 €	195 511 €	357 706 €	273 453 €	48 012 €	49 982 €	40 €	4 560 €

6.8. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Pendant la durée de validité du présent Document d'enregistrement universel, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent être consultés, sur support physique, au siège social de la Société, 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes :

- l'acte constitutif et les statuts de la Société ;
- les informations financières historiques de la Société et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédant la publication du présent Document d'enregistrement universel ;

- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, dont une partie est incluse ou visée dans le présent Document d'enregistrement universel.

L'information réglementée, au sens du règlement général de l'AMF, est également disponible sur le site Internet de la Société (www.frey.fr).

TABLE DE CONCORDANCE

La table de correspondance ci-après permet d'identifier les informations requises par les annexes 1 et 2 du règlement délégué (CE) n° 2019/980 du 14 mars 2019 conformément au schéma de l'URD.

N°	Annexes 1 et 2 du règlement délégué (CE) n° 2019/980 du 14 mars 2019	Pages URD 2023
1.	Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente	
1.1.	Identité des personnes responsables	246
1.2.	Déclaration des personnes responsables	246
1.3.	Nom, adresse, qualification et intérêts potentiels des personnes intervenant en qualité d'experts	242-244
1.4.	Attestation relative aux informations provenant d'un tiers	242-244
1.5.	Déclaration sans approbation préalable de l'autorité compétente	N/A
2.	Contrôleurs légaux des comptes	
2.1.	Identité des contrôleurs légaux	247
2.2.	Changement éventuel	N/A
3.	Facteurs de risques	48-53
4.	Informations concernant l'émetteur	
4.1.	Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	238
4.2.	Lieu, numéro d'enregistrement et LEI de l'émetteur	238
4.3.	Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	238
4.4.	Siège social et forme juridique de l'émetteur, législation régissant les activités, pays d'origine, adresse et numéro de téléphone du siège statutaire, site web avec un avertissement	238
5.	Aperçu des activités	
5.1.	Principales activités	
5.1.1.	Nature des opérations	16 ; 36-42
5.1.2.	Nouveaux produits et services importants	N/A
5.2.	Principaux marchés	16-18 ; 30-31
5.3.	Événements importants	16-18 ; 110-111 ; 147-148
5.4.	Stratégie et objectifs	18
5.5.	Dépendance de l'émetteur à l'égard des brevets, licences, contrats et procédés de fabrication	245
5.6.	Déclaration sur la position concurrentielle	49
5.7.	Investissements	
5.7.1.	Investissements importants réalisés	16-17 ; 36
5.7.2.	Principaux investissements en cours ou que compte réaliser l'émetteur à l'avenir et pour lesquels ses organes de direction ont déjà pris des engagements fermes et méthodes de financement	18 ; 29
5.7.3.	Co-entreprises et engagements pour lesquels l'émetteur détient une proportion significative de capital	102 ; 122-124 ; 159
5.7.4.	Questions environnementales	41 ; 169-223
6.	Structure organisationnelle	
6.1.	Description sommaire du Groupe	10
6.2.	Liste des filiales importantes	102 ; 122-124 ; 159
7.	Examen de la situation financière et du résultat	
7.1.	Situation financière	
7.1.1.	Évolution des résultats et de la situation financière comportant des indicateurs clés de performance de nature financière et le cas échéant, extra-financière	8-9 ; 19-32 ; 60 ; 99 ; 107-109 ; 148-149 ; 218
7.1.2.	Prévisions de développement futur et activités en matière de recherche et de développement	245
7.2.	Résultat d'exploitation	
7.2.1.	Facteurs importants, événements inhabituels, peu fréquents ou nouveaux développements	18 ; 141
7.2.2.	Raison des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets	19 ; 24 ; 125 ; 156
8.	Trésorerie et capitaux	
8.1.	Information sur les capitaux	54-60 ; 110 ; 155
8.2.	Flux de trésorerie	9 ; 29 ; 109 ; 138
8.3.	Besoins de financement et structure de financement	17-18 ; 28-29 ; 32 ; 111
8.4.	Restrictions à l'utilisation des capitaux	29
8.5.	Sources de financement attendues	29
9.	Environnement réglementaire	
9.1.	Description de l'environnement réglementaire et toute mesure ou facteur de nature administrative, économique, budgétaire, monétaire ou politique	43-47

N°	Annexes 1 et 2 du règlement délégué (CE) n° 2019/980 du 14 mars 2019	Pages URD 2023
10.	Informations sur les tendances	
10.1.	Description des principales tendances et de tout changement significatif de performance financière du Groupe depuis la fin du dernier exercice	16-18 ; 141
10.2.	Événements susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives	18 ; 141
11.	Prévision ou estimations du bénéfice	
11.1.	Prévisions ou estimations de bénéfices publiées	18
11.2.	Déclaration énonçant les principales hypothèses de prévisions	N/A
11.3.	Déclaration de comparabilité avec les informations financières historiques et de conformité des méthodes comptables	N/A
12.	Organes d'administration, de direction et de surveillance et de Direction Générale	
12.1.	Information concernant les membres	
	Nom, adresse professionnelle et fonction	64-73
	Nature de tout lien familiale existant	64-65
	Expertise et expérience	64-73
	Déclaration de non-condamnation	74 ; 76
12.2.	Conflits d'intérêts	80
13.	Rémunération et avantages	
13.1.	Rémunérations versées et avantages en nature	84-95
13.2.	Provisions pour pensions de retraite	88
14.	Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
14.1.	Date d'expiration des mandats	64-73
14.2.	Contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur	80 ; 87
14.3.	Information sur les Comités d'audit et le Comité de rémunération	77
14.4.	Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	61
14.5.	Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	N/A
15.	Salariés	
15.1.	Nombre de salariés	230-231
15.2.	Participations et stock-options	59
15.3.	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	59
16.	Principaux actionnaires	
16.1.	Actionnaires détenant plus de 5 % du capital à la date du document d'enregistrement	55
16.2.	Existence de droits de vote différents	N/A
16.3.	Contrôle direct ou indirect	57
16.4.	Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	57
17.	Transactions avec des parties liées	140; 150-151 ; 226-227
18.	Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats financiers de l'émetteur	
18.1.	Informations financières historiques	
18.1.1.	Informations financières historiques auditées pour les trois derniers exercices et le rapport d'audit	105-144
18.1.2.	Changement de date de référence comptable	N/A
18.1.3.	Normes comptables	112-121 ; 148-150
18.1.4.	Changement de référentiel comptable	N/A
18.1.5.	Informations financières en normes comptables françaises	145-160
18.1.6.	États financiers consolidés	106-141
18.1.7.	Date des dernières informations financières	107 ; 147
18.2.	Informations financières intermédiaires et autres	
18.2.1.	Informations financières trimestrielles ou semestrielles	N/A
18.3.	Audit des informations financières annuelles historiques	
18.3.1.	Audit indépendant des informations financières annuelles historiques	142-144 ; 161-163
18.3.2.	Autres informations auditées	166 ; 215-217 ; 220-221 ;
18.3.3.	Sources et raisons pour lesquelles des informations n'ont pas été auditées	N/A
18.4.	Informations financières pro forma	164-166
18.5.	Politique de distribution de dividendes	
18.5.1.	Description de la politique de distribution de dividendes ou de toute restriction applicable	31-32
18.5.2.	Montant du dividende par action	7 ; 31-32
18.6.	Procédures administratives, judiciaires et d'arbitrage	241
18.7.	Changement significatif de la situation financière	16-18 ; 107-111 ; 146-147

N°	Annexes 1 et 2 du règlement délégué (CE) n° 2019/980 du 14 mars 2019	Pages URD 2023
19.	Informations complémentaires	
19.1.	Capital social	
19.1.1.	Montant du capital souscrit, nombre d'actions émises et totalement libérées et valeur nominale par action, nombre d'actions autorisées	55
19.1.2.	Informations relatives aux actions non représentatives du capital	N/A
19.1.3.	Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par l'émetteur	57-58
19.1.4.	Informations relatives aux valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	57-58
19.1.5.	Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	N/A
19.1.6.	Informations sur le capital de tout membre du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option et le détail de ces options	54-57
19.1.7.	Historique du capital social	238
19.2.	Acte constitutif et statuts	
19.2.1.	Registre et objet social	238
19.2.2.	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions	239
19.2.3.	Disposition ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	241
20.	Contrats importants	245
21.	Documents disponibles	247

Conception et Réalisation



pomelo-paradigm.com/pomdocpro/



Société Anonyme et Société à mission au capital de 80 625 245 euros
1, rue René Cassin - 51430 Bezannes - France
RCS Reims - 398 248 591
ISIN : FR0010588079