

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2024

Frey

Société Anonyme

Au capital de 80 625 245 €

Parc d'affaires TGV Reims Bezannes

1 rue René Cassin

51430 Bezannes

Grant Thornton

Commissaire aux comptes

29 rue du Pont

92200 Neuilly-sur-Seine

FCN

Commissaire aux comptes

7 rue Gabriel Voisin

51688 Reims Cedex 2

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Frey

Exercice clos le 31 décembre 2024

A 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 2024, 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 2024 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 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.

Evaluation des Immeubles de placement

Risque identifié

Les immeubles de placement sont inscrits au bilan pour un montant de 1 927 millions d'euros représentant 76,6% du total bilan au 31 décembre 2024.

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 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 I 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.

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 2024, le cabinet Grant Thornton était dans la 18^{ème} année et le cabinet FCN dans la 15^{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 2025

Les commissaires aux comptes

Grant Thornton
Membre français de
Grant Thornton International

FCN

Signé par Amandine Huot-Chailleux
Le 21/03/25

ID: tx_we9Em1WWKaBo

Signed with
Universign

Amandine Huot-Chailleux

Signé par Pamela Bonnet
Le 21/03/25

ID: tx_we9Em1WWKaBo

 **jesignexpert.com**

Pamela Bonnet

2.1. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2024

2.1.1	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DU GROUPE FREY	115	2.1.3.7	Immobilisations corporelles	122
2.1.1.1	Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2024	115	2.1.3.8	Immeubles de placement	122
2.1.1.2	État du Résultat Net Global Consolidé au 31 décembre 2024	115	2.1.3.9	Dépréciations d'actifs	122
2.1.1.3	État de Situation Financière Consolidée au 31 décembre 2024	116	2.1.3.10	Actifs et passifs financiers	123
2.1.1.4	Tableau de financement par analyse des flux de trésorerie	117	2.1.3.11	Autres actifs non courants	123
2.1.1.5	Variation des capitaux propres	118	2.1.3.12	Actifs et passifs disponibles à la vente	123
2.1.2	ÉVÈNEMENTS MAJEURS SURVENUS AU COURS DE LA PÉRIODE	118	2.1.3.13	Instruments financiers dérivés	123
2.1.2.1	Opérations visant l'actionnariat du groupe	118	2.1.3.14	Stocks et en-cours	125
2.1.2.2	Financements	119	2.1.3.15	Créances	125
2.1.2.3	Variations de périmètre	119	2.1.3.16	Trésorerie et équivalents de trésorerie	125
2.1.2.4	Projets et développement	119	2.1.3.17	Impôts différés	125
2.1.3	PRINCIPES COMPTABLES ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION	120	2.1.3.18	Actions propres	126
2.1.3.1	Référentiel comptable	120	2.1.3.19	Provisions et passifs éventuels	126
2.1.3.2	Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimation	120	2.1.3.20	Coûts des emprunts	126
2.1.3.3	Périmètre et méthode de consolidation	121	2.1.3.21	Engagement envers le personnel	126
2.1.3.4	Regroupements d'entreprises	121	2.1.3.22	Reconnaissance du revenu	126
2.1.3.5	Conversion des comptes exprimés en devises	121	2.1.3.23	Contrats de location	126
2.1.3.6	Immobilisations incorporelles	122	2.1.3.24	Autres Produits et autres Charges opérationnels	127
			2.1.3.25	Élimination des opérations internes au groupe	127
			2.1.3.26	Segments opérationnels	127
			2.1.3.27	Résultat par action	130
			2.1.4	PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	131
			2.1.5	NOTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2024	135
			2.1.6	ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS AU 31 DÉCEMBRE 2024	152

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 2024

En K€	Note	31.12.2024 12 mois	% CA	31.12.2023 12 mois	% CA
CHIFFRE D'AFFAIRES	5.1.1	191 312	100%	148 520	100%
ACHATS CONSOMMÉS	5.1.3	-64 472	-34%	-46 794	-32%
Charges de personnel	5.1.4	-14 221		-11 747	
Autres Produits	5.1.5	2 148		1 328	
Autres Charges	5.1.5	-363		-497	
Impôts et taxes	5.1.6	-2 456		-2 525	
Dotations et reprises aux amortissements et dépréciations	5.1.7	-4 053		-4 062	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		107 895	56%	84 223	57%
Autres Produits opérationnels	5.1.8	306		5 006	
Autres Charges opérationnelles	5.1.8	-2 824		-8 376	
Résultat de cessions d'Immeubles de placement	5.1.9	-1 352		-2 091	
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	5.2.4	23 787		14 664	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		127 812	67%	93 426	63%
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	5.2.5	-4 507		1 166	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE		123 305	64%	94 592	64%
Coût de l'endettement net	5.1.10	-32 643		-23 873	
dont Produits financiers		30 981		24 742	
dont Charges financières		-63 624		-48 615	
Autres produits et charges financiers	5.1.10	-29 799		-40 195	
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		60 863	32%	30 524	21%
Impôts sur les résultats	5.1.11	-15 703		-5 734	
RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES CONSOLIDÉES		45 160	24%	24 790	17%
RÉSULTAT NET DES PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE		-5 157		-5 931	
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)		40 003	21%	18 859	13%
Résultat par action	5.1.12	1,26		0,67	
Résultat dilué par action	5.1.12	1,26		0,67	

2.1.1.2. État du Résultat Net Global Consolidé au 31 décembre 2024

En K€	Note	31.12.2024 12 mois	31.12.2023 12 mois
RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES CONSOLIDÉES		45 160	24 790
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		1 046	1 718
Impact des impôts différés sur instruments de couverture		-	-
Sous total des éléments du résultat global recyclables en résultat		1 046	1 718
Écarts actuariels sur les engagements retraites nets d'impôt		26	15
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat		26	15
TOTAL DES GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES :	1.1.5	1 072	1 733
RÉSULTAT NET GLOBAL		46 232	26 523
Résultat Net Global – Part du groupe		41 075	20 592
Résultat Net Global – Participations ne donnant pas le contrôle		5 157	5 931

2.1.1.3. État de Situation Financière Consolidée au 31 décembre 2024

Actif

En K€	Note	31.12.2024	31.12.2023
Ecart d'acquisition	5.2.1	15 652	5 912
Immobilisations incorporelles	5.2.2	1 741	871
Immobilisations corporelles	5.2.3	29 383	29 852
Immeubles de placement	5.2.4	1 926 552	2 054 019
Titres mis en équivalence	5.2.5	73 029	45 469
Autres actifs non courants	5.2.6	3 419	3 173
Impôts différés actif	5.2.14	870	1 178
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		2 050 646	2 140 474
Stocks et en-cours	5.2.7	64 028	62 684
Clients & comptes rattachés	5.2.9	18 999	25 287
Autres actifs courants	5.2.10	33 854	46 843
Actifs financiers courants	1.3.13	24 089	47 815
Trésorerie et équivalents	5.2.11	321 291	72 985
TOTAL ACTIFS COURANTS		462 261	255 614
Actifs destinés à être cédés	1.3.12	3 050	1 000
TOTAL DE L'ACTIF		2 515 957	2 397 088

Passif

En K€	Note	31.12.2024	31.12.2023
Capital		80 625	80 625
Réserves consolidées & Primes	1.2.1	927 411	947 095
Réserves de change		-210	-49
Résultat		40 003	18 859
CAPITAUX PROPRES (PART DU GROUPE)	1.1.5	1 047 829	1 046 530
Participations ne donnant pas le contrôle	1.1.5	51 870	69 908
TOTAL CAPITAUX PROPRES	1.1.5	1 099 699	1 116 438
Provisions pour risques & charges	5.2.15	1 407	864
Instruments financiers dérivés passifs non courants	1.3.13	-	-
Passifs financiers non courants	5.2.12	1 220 789	1 050 187
Impôts différés passif	5.2.14	36 931	27 483
Autres passifs non courants		11 112	9 310
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		1 270 239	1 087 844
Fournisseurs & comptes rattachés		16 012	15 331
Autres passifs courants	5.2.16	92 399	138 793
Instruments financiers dérivés passifs courants	1.3.13	16 846	11 319
Passifs financiers courants	5.2.17	20 762	27 363
TOTAL PASSIFS COURANTS		146 019	192 806
Passifs liés à un groupe d'actifs destinés à être cédés	1.3.12	-	-
TOTAL DU PASSIF		2 515 957	2 397 088

2.1.1.4. Tableau de financement par analyse des flux de trésorerie

En K€	Note	31.12.2024 12 mois	31.12.2023 12 mois
<i>Flux de trésorerie liés à l'activité</i>			
Résultat net des sociétés consolidées		45 160	24 790
<i>Elimination des charges & produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité</i>			
• Amortissements & provisions		1 794	2 953
• Coût de l'endettement		36 992	26 589
• Autres produits et charges financiers		-	-
• Variation des impôts	5.1.11	15 703	5 734
• Variation de la valeur sur les immeubles de placement	5.2.3	-23 787	-14 664
• Variation de la valeur des instruments financiers	5.1.10	29 254	40 195
• Plus et moins-values de cession		-1 396	1 729
• Quote-part de résultat des mises en équivalence	5.2.4	4 507	-1 166
• Frais d'acquisition sur titres de participation		168	-1 848
• Autres produits et charges sans incidence sur la trésorerie		-	-
MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES		108 395	88 008
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		-	-
Impôts payés		-5 161	- 2 223
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	5.3.2	7 482	-24 749
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉS PAR L'ACTIVITÉ (1)		110 716	61 036
<i>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</i>			
Acquisition d'immeubles de placement	5.3.3	-67 066	- 147 322
Acquisition d'immobilisations	5.3.3	-50 023	-3 503
Variations des prêts, avances et autres actifs financiers		-1 265	259
Cession d'immobilisations	5.2.1-3	190 317	128 610
Cession d'actifs financiers		-	-
Variations des autres placements		-	-
Incidence des variations de périmètre	5.3.4	-5 939	- 245 124
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT (2)		66 024	- 267 080
<i>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</i>			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	2.1.1	-57 141	- 47 683
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées		-	-
Augmentation, réduction de capital	1.5 / 2.1.2	-	96 151
Cession (acquisition) nette d'actions propres		3 673	- 11 694
Sommes versées lors d'un changement dans les participations sans perte de contrôle		-5 469	-
Emission d'emprunts	5.2.11-16	609 524	618 046
Remboursement d'emprunts (y compris locations financement)	5.2.11-16	-390 782	-423 987
Remboursement des dettes de location	5.2.11-16	-1 043	- 997
Intérêts payés (y compris sur les obligations locatives)		-41 341	- 22 984
Variations des autres financements		-45 900	-
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (3)		71 521	206 852
Incidence de la variation des taux de change		47	129
VARIATION DES FLUX DE TRÉSORERIE (1+2+3)		248 308	937
Trésorerie d'ouverture	5.3.1	72 985	72 048
Trésorerie de clôture	5.3.1	321 291	72 985
VARIATION DE TRÉSORERIE		248 308	937

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 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
Résultat de la période	-	-	40 003	-	40 003	5 157	45 160
Distributions de dividendes	-	- 54 983	- 2 159	-	- 57 142	- 3 026	- 60 168
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-
Actions auto-détenues - Paiement fondé sur des actions	-	-	3 590	-	3 590	-	3 590
Variation de périmètre*	-	-	15 099	-	15 099	- 20 169	- 5 070
Autres	-	- 60	- 30	- 161	- 251	-	- 251
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2024	80 625	408 087	559 327	- 210	1 047 829	51 870	1 099 699

(*) La variation des réserves consolidées et des participations ne donnant pas le contrôle est principalement liée à la variation du pourcentage de détention des sociétés portugaises déjà consolidées en intégration globale.

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 15 mai 2024 a approuvé le paiement d'un dividende de 1,80 € par action aux 32 250 098 actions existantes, soit un dividende d'un montant total de 58,1 M€. Compte tenu des actions auto-détenues, le montant versé s'élève à 57,1 M€.

2.1.2.1.2. Contrat de liquidité, programme de rachat d'actions

L'assemblée générale du 15 mai 2024 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 : 177 375 495 € 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 15 mai 2024, soit jusqu'au 15 novembre 2025.

Au 31 décembre 2024, la Société détenait 361 643 actions propres, soit 1,12 % de son capital à cette date, réparties entre les deux contrats suivants :

- 21 484 titres détenus dans le cadre du contrat de liquidité conclu le 3 mars 2017 ayant pour objectif l'animation du marché ;
- 340 159 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

Lignes corporate

Le 24 mai 2024, Frey a obtenu l'accord d'extension d'un an de la date d'échéance de la ligne corporate de 110 M€ au 27 juillet 2029.

Le 10 juin 2024, Frey a obtenu l'accord d'extension d'un an de la date d'échéance de la ligne corporate de 80 M€ au 30 juin 2029.

Le 30 juin 2024, Frey a obtenu l'accord d'extension d'un an de la date d'échéance de la ligne corporate de 130 M€ au 24 juillet 2029.

Le 25 juin 2024, Frey a signé trois lignes de financement moyen terme assorties de critères de performance ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) d'un montant total de 400 M€ à 5 ans avec deux possibilités d'extension d'un an. Ce refinancement a permis d'allonger la maturité de la dette et de ne plus avoir d'échéances de dettes significatives avant 2027.

Le 18 novembre 2024, Giarirole, filiale polonaise détenant le centre commercial de plein air Matarnia Park Handlowy situé à Gdańsk, a souscrit une nouvelle dette hypothécaire de 50 M€ à 7 ans basée sur l'Euribor 3 mois et assortie de critères de performance ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance).

Le 22 novembre 2024, Frey a signé un financement corporate de 100 M€, à taux fixe, d'une maturité de 10 ans et assorti de critères de performance ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance).

Ces nouveaux financements incluent les trois critères clés de la politique ESG de FREY en matière de dette : certifications environnementales de ses immeubles, mobilité et émission de GES.

Couvertures

Le Groupe a renforcé ses positions de couvertures de taux en signant plusieurs instruments pour un nominal total de 1 403,6 M€ dont 1 208,6 M€ à démarrage différé pour des durées de 1 à 2 ans.

2.1.2.3. Variations de périmètre

Les variations de périmètre au 31 décembre 2024 sont décrites ci-dessous.

Entrée de périmètre

En date du 25 avril 2024, la SAS REPENSER LA VILLE a été créée. Cette nouvelle structure d'investissement est née d'un partenariat entre le groupe Frey, la Banque des Territoires et CDC HABITAT qui se sont associées afin de créer un véhicule de portage d'actifs commerciaux et de remembrement foncier. Frey est associé à hauteur de 30 % à travers sa filiale Frey Aménagement et Promotion. Conformément à la norme IFRS 10, la société est consolidée par mise en équivalence dans les comptes de FREY.

En date du 2 juillet 2024, FREY a fait l'acquisition de 100% des titres de la société MALMO DESIGNER VILLAGE AB, une société suédoise portant un projet d'outlet à Malmö. Dans le cadre de cette acquisition, en date du 17 juillet 2024, FREY a acquis 100% des titres de la société FREY SWEDEN AB, destinée à détenir 100% des titres de la société MALMO DESIGNER VILLAGE AB.

En date du 23 juillet 2024, FREY a fait l'acquisition de 100% des titres de la société autrichienne ROS. Cette société opère dans 8 pays européens et gère pour le compte de tiers, 12 actifs représentant 215 000 m² et 25 M de visiteurs annuels.

En date du 30 décembre 2024, FREY est entré au capital de la société FRIGGRAYAS dans le cadre d'un partenariat long terme avec Batipart Europe, détenant respectivement 33,3 % et 66,7 % du capital. Dans ce contexte, FREY a cédé, fin décembre, un portefeuille de 169 M€ à FRIGGRAYAS. Ce partenariat permet à FREY de renforcer son activité de gestion pour compte de tiers, tout en conservant la gestion du portefeuille cédé. Conformément à la norme IFRS 10, la société est consolidée par mise en équivalence dans les comptes de FREY.

Variation du pourcentage de détention

En date du 30 avril 2024, Frey a acquis 60 000 parts de la société portugaise FREYPROP portant ainsi sa participation de 70 % à 100%.

En date du 12 décembre 2024, la société DOMESTREET INVEST, S.L a acquis 300 parts de la société espagnole PROMENADE LLEIDA, S.L portant ainsi sa participation de 70 % à 80%.

Sorties de périmètre

Le 29 octobre 2024, les titres de la société IF VALENTINE, détenus par FREY AMENAGEMENT ET PROMOTION, ont été cédés à FREY. Le 14 novembre 2024, l'associée unique de la société IF VALENTINE a prononcé la dissolution sans liquidation de ladite société au profit de la société FREY.

Le 29 octobre 2024, les titres de la société FRF 2 - TORCY, détenus par FREY RETAIL FUND 1, ont été cédés à FREY RETAIL FUND 2. Le 14 novembre 2024, l'associée unique de la société FRF 2 - TORCY a prononcé la dissolution sans liquidation de ladite société au profit de la société FREY RETAIL FUND 2.

Le 14 novembre 2024, les sociétés FRF 2 - TORCY II et IF CORMONTREUIL 01 ont fait l'objet d'une dissolution sans liquidation de ladite société au profit de la société FREY RETAIL FUND 2.

En date du 3 décembre 2024, il a été prononcé la dissolution volontaire de l'association SOCIAL MARKET.

2.1.2.4. Projets et développement

FREY a acquis son 1er projet d'outlet à Malmö en Suède. En cours de développement, le Malmö Designer Village est situé au cœur de la plus grande zone de chalandise de Scandinavie (4 M d'habitants et 26 M de touristes chaque année à moins de 90 minutes), incluant les villes de Malmö, Helsingborg et Copenhague. Une 1ère phase de 18 000 m² ouvrira au deuxième semestre 2026 et une 2nde phase de 8 000 m² est prévue de manière subséquente. En cohérence avec la politique ESG exigeante du groupe FREY, le projet de Malmö Designer Village sera certifié BREEAM Excellent.

A la suite à 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. La requête indemnitaire ayant été rejetée au cours du premier semestre 2024, le Groupe FREY a fait appel. Parallèlement à cette procédure judiciaire, le Groupe FREY va introduire une requête indemnitaire auprès des juridictions administratives, à l'encontre de la Montpellier Méditerranée Métropole. La phase préalable obligatoire de la procédure a été lancée sur le premier semestre 2024. A la date d'arrêté des comptes, le Groupe FREY n'estime pas une issue défavorable, les procédures étant en cours d'instruction, et, par conséquent, aucune dépréciation relative aux coûts engagés d'un montant de 14,4 M€ n'a été constatée.

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 et d'outlets 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 2024 et sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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 probabilité de multiplication des phénomènes météorologiques extrêmes (vagues de chaleur, inondations, sécheresses, tempêtes...) ainsi que l'augmentation des risques chroniques liés aux évolutions à long terme 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.

Depuis 2022, FREY analyse les 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 comme les inondations côtières et fluviales, le froid extrême, la chaleur extrême, les cyclones et les feux de forêt (dégradations, dégâts...).

- Les risques de transition : il s'agit des conséquences financières entraînées par la mise en œuvre d'un modèle économique bas-carbone qui nécessite des changements stratégiques, technologiques et sociaux d'envergure (contraintes réglementaires, obsolescence du patrimoine, évolution des attentes des parties prenantes...).

Pour étayer cette étude, FREY est accompagnée par MSCI via son portail MSCI Real Estate Climat Value-at-Risk® qui permet une traduction financière des risques liés au changement climatique.

Les principaux risques physiques et de transition ont été analysés actif par actif. L'étude confirme que les actifs de FREY, compte tenu de leur localisation géographique, sont exposés à des risques physiques très limités. Les risques de transition, quant à eux, ressortent de manière plus significative. Cependant, compte tenu de la difficulté de collecte des données de consommation des locataires, ces résultats sont basés en partie sur des extrapolations et sur les données statistiques fournies par la plateforme MSCI Real Estate Climat Value-at-Risk et doivent donc être analysés avec prudence.

Les résultats de ces travaux ont été intégrés à la stratégie environnementale du Groupe afin d'améliorer la résilience de FREY sur les deux volets atténuation et adaptation des effets du changement climatique.

Au 31 décembre 2024, les états financiers n'ont pas été significativement affectés par les conséquences du changement climatique.

Conformité à la CSRD et à la Taxonomie européenne

La directive CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) et la taxonomie européenne entreront en vigueur pour FREY à compter de l'exercice 2025, avec une première publication en 2026. Ces nouvelles exigences renforceront les obligations de transparence en matière de durabilité, notamment sur la performance environnementale, sociale et de gouvernance (ESG). FREY a d'ores et déjà initié une démarche de préparation afin d'assurer la conformité avec ces obligations et travaille à l'adaptation de ses processus internes pour répondre aux futures exigences de reporting.

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.

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.

La Société met en œuvre des tests de pertes de valeur au titre de ses écarts d'acquisition lors de chaque clôture annuelle ou semestrielle (soit au moins une fois l'an) et plus fréquemment s'il existe un indice de perte de valeur.

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 complément de prix étant relatif à la création de valeur potentiel de l'actif, le passage du projet à la JV au 31 décembre 2024, a généré la dépréciation intégrale de l'écart d'acquisition. Cette dépréciation est venue minorée la création de valeur de l'exercice.

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€, ramené à 18,6 M€ en 2024, intégralement déprécié au 31 décembre 2024. Cette dépréciation est venue minorée la variation de juste valeur de l'exercice.

En date du 2 juillet 2024, FREY a fait l'acquisition de 100% des titres de la société MALMO DESIGNER VILLAGE AB, une société suédoise portant un projet d'outlet à Malmö. L'entrée de périmètre conformément aux dispositions d'I.F.R.S 3 a généré un écart d'acquisition de 7,8 M€.

En date du 23 juillet 2024, FREY a fait l'acquisition de 100% des titres de la société autrichienne ROS. L'entrée de périmètre conformément aux dispositions d'I.F.R.S 3 a généré un écart d'acquisition de 7,8 M€.

Conformément aux normes IFRS, des corrections sur les évaluations des écarts d'acquisition comptabilisés sur l'exercice pourraient être apportées dans un délai de 12 mois post-acquisition, induisant une modification correspondante des écarts d'acquisition constatés et de leurs affectations.

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'ensemble des filiales consolidées du groupe est situé dans la zone euro, à l'exception des sociétés basées en Pologne (zloty polonais), en Hongrie (forint) et au Royaume-Uni (livre sterling), dont la comptabilité est tenue dans leur devise locale.

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 capitaux propres sont convertis au taux historique ;
- 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.

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.

2.1.3.6. 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.

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

- 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 2024, 97% 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%.

technologique, économique ou juridique ou du marché dans lequel l'entité opère ;

- 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.

Les écarts d'acquisition font l'objet d'un test de perte de valeur (annuel et semestriel en cas d'indice de perte de valeur). L'écart d'acquisition lié aux sociétés ROS est évalué selon un multiple de l'Ebit. Aucune perte de valeur potentielle n'apparaît. L'affectation du prix d'acquisition sera réalisée dans un délai de 12 mois à compter de la date d'acquisition. Les écarts

d'acquisition liés aux sociétés Malmö et Finestrelles sont évalués sur base des évaluations réalisées par les experts immobiliers. Aucune perte de valeur potentielle n'apparaît.

Au 31 décembre 2024, il n'a pas été identifié d'indice de perte de valeur nécessitant la constatation d'une dépréciation.

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.

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.

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.

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 2024, l'actif situé à Vendeheim (67) a été reclassé en "actifs destinés à être cédés" pour 3,0 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 2024, les instruments financiers détenus représentent une valeur de 7,2 M€ (hors intérêts courus) contre 36,5 M€ au 31 décembre 2023.

L'impact de la variation de juste valeur net des soultes et primes versées a été comptabilisé en résultat à hauteur de -29,3 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	31.12.2024	31.12.2023
ACTIF			
Immeubles de placement	B	1 926 552	2 054 019
Clients & comptes rattachés	B	18 999	25 287
Instruments financiers dérivés	A	24 121	47 815
Trésorerie et équivalents	B	321 259	72 985
PASSIF			
Passifs financiers non courants	B/C	1 220 789	1 050 187
Autres passifs courants	B	92 399	138 793
Instruments financiers dérivés courants	A	16 846	11 319
Passifs financiers courants	B	20 762	27 363

A : Juste valeur par résultat

B : Évaluation au coût amorti

C : Juste Valeur par les autres éléments du résultat global

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	31/12/2024	31/12/2023
Immeubles de placement	Niveau 3	1 926 552	2 054 019
Dérivés actifs courants (instruments de couverture)	Niveau 2	24 089	47 815
Valeurs mobilières de placement	Niveau 1	46 292	258
TOTAL		1 996 933	2 102 092

Passifs financiers évalués à la juste valeur (en K€)	Classement	31/12/2024	31/12/2023
Dérivés passifs courants (instruments de couverture)	Niveau 2	16 846	11 319
Dérivés passifs courants (instruments de trading)	Niveau 2	-	-
TOTAL		16 846	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, de la Hongrie et du Royaume-Uni. L'acquisition de l'actif Matarnia Park Handlowy (Pologne) ainsi que son financement ont été réalisés en euros. Les filiales situées en Hongrie et au Royaume-Uni sont des entités de gestion pour compte de tiers sans détention d'actifs. Ces pays n'étant pas considérées comme des pays hyperinflationnistes et compte tenu de l'exposition limitée du groupe aux devises hors zone euro (złoty polonais, forint hongrois et livre sterling), le risque de change n'a pas été jugé suffisamment significatif pour justifier la mise en place d'une couverture via des instruments dérivés.

Risque de taux d'intérêt

Au 31 décembre 2024, la dette financière du groupe auprès des établissements de crédit s'élève à 1 215,6 M€ contre une dette financière de 997,4 M€ au 31 décembre 2023 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 différentes formes (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 95,1 % au 31 décembre 2024, contre 96,5 % au 31 décembre 2023.

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 2024

Montant en K€	- 100 pts	- 50 pts	E3M	+ 50 pts	+ 100 pts
Impacts	1 755	1 021	-	-450	-720

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 6,81 %, contre 6,75 % sur l'exercice clos au 31 décembre 2023.

Taux de capitalisation Répartition géographique	France	Etranger	31/12/2024	31/12/2023
Taux de capitalisation moyen	6,60%	7,11%	6,81%	6,75%

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 2024

Montant en K€	- 50 pts	- 25 pts	6,81 %	+ 25 pts	+ 50 pts
Valorisation des immeubles de placement	2 070 156	1 995 611	1 926 552	1 862 384	1 802 598
Écart de valorisation	143 604	69 059	-	- 64 167	- 123 954

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 2024, 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	1 240,0 M€	1 240,0 M€	1 240,0 M€
Ratios demandés	<= 60,0 %	>= 2	< 20,0 %
Ratios 31.12.2024	41,1 %	3,8	8,2 %

Ratios individuels	LTV hors droits	ICR
Dettes concernées	120,0 M€	120,0 M€
Ratios demandés	<= 55,0 %	>= 250 %
Ratios 31.12.2024	39,0 %	276 %

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. 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, 19% en Pologne et 20,6% en Suède.

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 2024, FREY détient 361.643 actions dans le cadre du contrat de liquidité et du contrat de rachat, soit une contre-valeur de 10.5 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 au coût en immeubles de placement et en stock. Le montant des coûts d'emprunt reclassé au titre de l'exercice 2024 s'élève à 0,5 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 3,16 %.

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.

Les revenus générés par l'activité de gestion pour comptes de tiers sont issus de la facturation des prestations de gestion des Parcs d'Activités Commerciales. La nature des services rendus est fonction des stipulations des contrats de gestion.

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 2024, deux contrats de location-financement immobiliers ont été retraités dans les comptes consolidés, dont 1 sur une coentreprise.

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 soit 4 ans.

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 :

- quatre 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),
 - activité de gestion pour compte de tiers (gestion de Parcs d'Activités Commerciales pour le compte de tiers),
 - 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 2024

En K€ - au 31 décembre 2024	Activité foncière	Promotion immobilière	Gestion pour compte de tiers	Autres	Total	Dont France	Dont Etranger
Loyers actifs stabilisés	113 652				113 652	66 102	47 550
Charges non récupérables actifs stabilisés	- 2 303				- 2 303	- 1 204	- 1 099
LOYERS NETS ACTIFS STABILISÉS	111 349				111 349	64 898	46 451
Loyers actifs non stabilisés	22 024				22 024	22 024	-
Charges non récupérables actifs non stabilisés	- 674				- 674	- 674	-
LOYERS NETS ACTIFS NON STABILISÉS	21 350				21 350	21 350	-
Chiffre des ventes		6 394			6 394	6 394	-
Coût d'achat des marchandises vendues		- 6 551			- 6 551	- 6 551	-
MARGE DE PROMOTION		- 157			- 157	- 157	-
CHIFFRE D'AFFAIRES GESTION POUR COMPTE DE TIERS			5 879		5 879	1 020	4 859
AUTRES CHIFFRES D'AFFAIRES				2 807	2 807	2 807	-
MARGE D'ACTIVITÉ					141 228	89 919	51 309
Services extérieurs					- 14 388	- 9 617	- 4 771
Charges de personnel					- 14 221	- 11 672	- 2 549
Autres Produits et Charges					1 785	2 344	- 559
Impôts et taxes					- 2 456	- 1 400	- 1 056
Dotations et Reprises sur amortissements et provisions					- 4 053	- 3 999	- 54
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT					107 895	65 575	42 320
Autres Produits et Charges opérationnels					- 2 518	- 2 518	-
Résultat de cessions d'Immeubles de placement					- 1 352	- 1 352	-
Ajustement des valeurs des immeubles de placement					23 787	6 949	16 838
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL					127 812	68 654	59 158
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence					- 4 507	- 4 507	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE					123 305	64 147	59 158
Coût de l'endettement net					- 32 643	- 12 959	- 19 684
Ajustement des valeurs des actifs financiers					- 29 799	- 30 078	279
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS					60 863	21 110	39 753
Impôts sur les résultats					- 15 703	- 638	- 15 065
RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES CONSOLIDÉES					45 160	20 472	24 688
Intérêts des minoritaires					- 5 157	- 891	- 4 266
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)					40 003	19 581	20 422

L'augmentation des revenus locatifs s'explique principalement par l'acquisition des actifs Matarnia Park Handlowy à Gdańsk (Pologne) en juillet 2023 et Polygone Riviera à Cagnes-sur-Mer (06) en octobre 2023. La marge de promotion concerne les ventes des projets Bessoncourt (90) et Saint-Quentin (02).

L'acquisition de ROS - Retail Outlet Shopping a conduit la direction à suivre le nouveau segment "Gestion pour compte de tiers". Au 31 décembre 2023, cette activité était non significative et figurait parmi les 'autres' activités."

La charge d'impôt provient essentiellement des sociétés étrangères n'entrant pas dans le champ du régime fiscal SIIC.

Les principaux agrégats du bilan par segments opérationnels sont les suivants

ACTIF

Au 31 décembre 2024 (en K€)	Activité foncière		Total activité foncière	Promotion immobilière		Total activité promotion immobilière	Gestion pour compte de tiers		Total gestion pour compte de tiers	Autres		Total autres	Total
	France	Etranger		France	Etranger		France	Etranger		France	Etranger		
Immeubles de placement	1 191 683	711 501	1 903 184	0	23 368	23 368	0	0	0	0	0	0	1 926 552
Titres mis en équivalence	71 333	0	71 333	1 542	0	1 542	0	0	0	154	0	154	73 029
Stocks et en-cours	0	0	0	61 922	2 106	64 028	0	0	0	0	0	0	64 028

PASSIF

Au 31 décembre 2024 (en K€)	Activité foncière		Total activité foncière	Promotion immobilière		Total activité promotion immobilière	Gestion pour compte de tiers		Total gestion pour compte de tiers	Autres		Total autres	Total
	France	Etranger		France	Etranger		France	Etranger		France	Etranger		
Titres mis en équivalence	0	0	0	0	0	0	0	0	0	610	0	610	610
Passifs financiers non courants	1 162 522	57 778	1 220 300	286	0	286	0	0	0	203	0	203	1 220 789
Passifs financiers courants	18 296	433	18 729	289	1 528	1 817	0	49	49	132	35	167	20 762

INFORMATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2023

Au 31 décembre 2023 (en K€)	Activité foncière	Promotion immobilière	Gestion pour compte de tiers	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	-
CHIFFRE D'AFFAIRES GESTION POUR COMPTE DE TIERS			779		779	779	-
AUTRES CHIFFRES D'AFFAIRES				1 651	1 651	1 651	-
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

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

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	31/12/2024		31/12/2023	
		% d'intérêt	% contrôle	% d'intérêt	% contrôle
FREY N° SIRET 398 248 591 00065 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC IF Gestion et Transactions N° SIRET 494 334 477 00028 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Frey Aménagement et Promotion N° SIRET 500 202 049 00028 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC IF Chêne Vert N° SIRET 502 925 084 00043 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SNC IF Bezannes N° SIRET 512 278 334 00028 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS IF Clos du Chêne N° SIRET 533 187 316 00013 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SCI IF Allondon N° SIRET 790 403 372 00010 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SCI IF Valentine ⁽¹⁾ N° SIRET 790 402 242 00016 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	-	-	100,00 %	100,00 %
SAS ZCN Aménagement N° SIRET 800 827 842 00017 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS F.Events N° SIRET 800 496 374 00011 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SCI IF Ecopole N° SIRET 807 934 997 00014 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SCI Massonex N° SIRET 508 376 787 00026 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SCI IF ZCN Investissement N° SIRET 810 418 889 00012 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SAS Frey Murs 02 N° SIRET 813 822 640 00013 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %

Sociétés du périmètre de consolidation	Méthode de consolidation	31/12/2024		31/12/2023	
		% 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 %
Groupe Forestier FOREY N° SIRET 882 005 598 00017 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
SOCIAL MARKET ⁽²⁾ N° SIRET 893 871 541 00015 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	-	-	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 %
ROS FR ⁽³⁾ N° SIRET 950 880 344 00011 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	100,00 %	100,00 %	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 %	100,00 %	100,00 %
LE MUR QUI BOUGE N° W513010094 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
FREY RIVIERA N° SIRET 979 434 321 00019 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
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 ⁽¹⁾ N° SIRET 508 928 314 00022 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IG	-	-	62,08 %	62,08 %
SCI FRF 2 Torcy II ⁽¹⁾ N° SIRET 513 302 703 00022 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IG	-	-	62,08 %	62,08 %
SCI FRF 2 Torcy ⁽¹⁾ N° SIRET 539 682 930 00018 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	-	-	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 %