Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

Grant Thornton
Commissaire aux Comptes

29 rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine

Frey
Société Anonyme
Au capital de 61 508 157,50 €

Parc d'affaires TGV Reims Bezannes
1 rue René Cassin
51430 Bezannes

FCN
Commissaire aux Comptes

10 rue Oehmichen
51688 Reims Cedex 2

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Frey

Exercice clos le 31 décembre 2020

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 annuels de la société **Frey** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « *Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels* » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2020 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

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Evaluation des titres de participation, créances rattachées et comptes courants

Risque identifié

Au 31 décembre 2020, les titres de participation figurent au bilan en valeur nette pour 119 millions d'euros, les créances rattachées et comptes courant pour 513 millions d'euros, représentant au global 73 % du total bilan. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité.
Comme indiqué au paragraphe « Immobilisations financières, créances rattachées et/ou en compte courant » de l'annexe, la valeur d'utilité est estimée par la direction sur la base d'une approche multicritères tels que la quote-part d'actif net réévalué et les perspectives de marges futures.

L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, éléments qui peuvent correspondre selon le cas à des éléments historiques (situation nette réévaluée), ou à des éléments prévisionnels.
Compte tenu du poids des titres de participation, des créances rattachées et des comptes courants au bilan, de la diversité des modèles utilisés et des estimations inhérentes aux méthodes d'évaluations, nous avons considéré l'évaluation des titres de participation, des créances rattachées et des comptes courants comme un point clé de notre audit.

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation et des comptes courants. Nos travaux ont également consisté à :

- prendre connaissance des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes à la détermination de la valeur d'utilité des titres de participation et des comptes courants, ce qui implique notamment d'apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des justes valeurs des immeubles de placement (principaux actifs sous-jacents) retenues par la direction ;
- calculer la quote-part d'actif net réévalué (hors droits) à partir des données sources issues des comptes des filiales (et sous-filiales) ayant fait l'objet d'un audit, de revues ciblées ou de procédures analytiques ;
- apprécier le risque de non recouvrement des comptes courants débiteurs,
- apprécier les marges prévisionnelles des projets de promotion immobilière.

Dans cet objectif, nous avons, notamment :

- pris connaissance du processus de valorisation des actifs immobiliers sous-jacents (principalement des immeubles de placement exploités par les filiales et participations), apprécié les expertises immobilières et corroboré les hypothèses et méthodes d'évaluation sous-tendant les valorisations et mises en œuvre par les experts indépendants ;
- apprécié les hypothèses sous-tendant les projections de flux de trésorerie des marges des projets de promotion immobilière ;
- vérifié le provisionnement des pertes réalisées par les filiales transparentes au titre de l'exercice, pour lesquelles une affectation en compte courant est attendue.

Evaluation des actifs corporels en exploitation

Risque identifié

Au 31 décembre 2020, les actifs en exploitation (terrains et constructions) figurent au bilan en valeur nette pour 202 millions d'euros représentant 23,2 % du total bilan. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition, amortis linéairement sur les durées de vie définies par composant amortissable et le cas échéant, dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité.
Comme indiqué au paragraphe « Immobilisations incorporelles et corporelles » de l'annexe, la valeur d'utilité repose sur les valeurs de marché déterminées par des experts indépendants.

En raison des estimations inhérentes aux méthodes d'évaluation retenues par les experts immobiliers pour l'évaluation de la valeur d'utilité des actifs corporels en exploitation, nous avons considéré que celle-ci constituait un point clé de notre audit.

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Nos diligences ont consisté notamment à nous assurer du respect des méthodes d'amortissement antérieurement définies par composant et du provisionnement complémentaire des pertes de valeur le cas échéant.

Dans cet objectif, nous avons notamment :

- apprécié la cohérence des amortissements comptabilisés par composant dans le respect des plans d'amortissement définis ;
- corroboré les hypothèses et méthodes d'évaluation sous-tendant les valorisations mises en œuvre par les experts indépendants ;
- comparé les valeurs nettes comptables des actifs en exploitation aux valeurs d'expertise hors droits ;
- vérifié, le cas échéant, le correct provisionnement des pertes de valeur.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport de gestion consacrées au gouvernement d'entreprise sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, [nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Conformément au III de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF, la direction de votre société nous a informés de sa décision de reporter l'application du format d'information électronique unique tel que défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021. En conséquence, le présent rapport ne comporte pas de conclusion sur le respect de ce format dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier.

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 2020, le cabinet Grant Thornton était dans la 13ème année de sa mission sans interruption et le cabinet FCN dans la 11ème année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur-Seine et Reims, le 15 mars 2021

Les commissaires aux comptes

Grant Thornton Membre français de Grant Thornton International	FCN
Amandine Huot-Chailleux Associée	Signé électroniquement le 15/03/2021 par Jean-Michel Francois Jean-Michel François Associé

Comptes sociaux de FREY SA

Exercice clos le 31/12/2020

Bilan au 31/12/2020

BILAN ACTIF

(en euros)	Brut	Amort / Prov	31/12/2020	31/12/2019
Immobilisations incorporelles	887 004	576 113	310 891	398 278
Immobilisations corporelles	216 106 501	14 315 102	201 791 399	181 818 262
Participations	223 565 909	3 900 000	219 665 909	154 940 303
Autres immobilisations financières	6 434 278	31 111	6 403 167	11 357 647
Actif immobilisé	**446 993 692**	**18 822 326**	**428 171 366**	**348 514 489**
En cours de production	5 061 679		5 061 679	4 723 932
Avances et acomptes versés sur commandes	3 067		3 067	7 564
Créances clients et comptes rattachés	10 533 540	786 059	9 747 481	10 538 558
Autres créances	421 083 958	5 982 124	415 101 834	403 879 683
Valeurs Mobilières (Actions propres)	288 949		288 949	1 971 786
Disponibilités	6 628 905		6 628 905	49 404 541
Actif circulant	**443 600 097**	**6 768 183**	**436 831 914**	**470 526 064**
Charges constatées d'avance	410 158		410 158	151 082
Frais d'émission d'emprunt à étaler	3 418 817		3 418 817	3 455 559
Primes de remboursement des obligations				
Compte de régularisation	**3 828 975**		**3 828 975**	**3 606 641**
TOTAL GENERAL	**894 422 765**	**25 590 509**	**868 832 256**	**822 647 195**

BILAN PASSIF

(en euros)	31/12/2020	31/12/2019
Capital social	61 508 158	60 562 493
Primes d'émission, de fusion, d'apport…	398 128 466	424 726 621
Réserve légale	1 721 250	1 721 250
Autres réserves	612	612
Report à nouveau	-14 499 485	-4 498 744
Résultat de l'exercice	21 866 472	-10 000 742
Capitaux Propres	**468 725 472**	**472 511 490**
Provisions pour risques	18 943	18 015
Provisions pour risques et charges	**18 943**	**18 015**
Emprunts obligataires convertibles		
Emprunts et dettes financières divers	382 279 991	307 282 083
Avances et acomptes recus sur commande en cours	66 937	47 664
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 197 556	3 414 926
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	8 743 253	7 963 169
Dettes fiscales et sociales	2 599 209	2 815 436
Autres dettes	3 007 932	28 508 764
Dettes	**399 894 878**	**350 032 042**
Produits constatés d'avance	192 962	85 647
TOTAL GENERAL	**868 832 256**	**822 647 195**

Compte de résultat au 31/12/2020

	France	Export	31/12/2020	31/12/2019
Chiffre d'affaires net	17 015 612		17 015 612	13 565 588
Autres produits	5 535 027		5 535 027	4 150 276
Produits d'exploitation	**22 550 640**		**22 550 640**	**17 715 864**
Achat de matières premières et autres approvisionnements			-1 904 007	-428 007
Charges externes		-	-10 694 445	-10 555 492
Impôts, taxes et versements assimilés		-	-1 562 741	-1 469 829
Charges de personnel		-	-5 007 621	-5 172 004
Dotation d'exploitation		-	-5 273 898	-5 874 321
Autres charges d'exploitation		-	-896 284	-148 837
Charges d'exploitation			**-25 338 996**	**-23 648 490**
RESULTAT D'EXPLOITATION			**-2 788 356**	**-5 932 627**
Opérations en commun (perte)			**-454 602**	
Produits financiers			37 595 419	14 985 072
Charges financières			-14 554 047	-24 649 324
RESULTAT FINANCIER			**23 041 372**	**-9 664 252**
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			**19 798 414**	**-15 596 878**
Produits exceptionnels			14 639 357	18 532 259
Charges exceptionnelles			-12 332 185	-12 951 251
RESULTAT EXCEPTIONNEL			**2 307 172**	**5 581 008**
Impôt sur les bénéfices ou crédit d'impôt			-239 114	15 128
BENEFICE OU PERTE			**21 866 472**	**-10 000 742**

Faits significatifs

Activité

- ✓ En janvier 2020, Frey a cédé une cellule sur ST QUENTIN (02).
- ✓ En février 2020, Frey a cédé son actif sis à BAYONNE (64).

Augmentation de capital

- ✓ En juin 2020, Frey a procédé à une augmentation de capital pour un montant brut de 9,7 M€, prime d'émission incluse, par émission de 378 266 actions nouvelles. Le capital social a ainsi été porté à 61,5 M€.

Emprunt et Lignes de crédit

- ✓ En juillet 2020, Frey a signé une extension d'un an pour son prêt de 70 M€, qui a été partiellement acceptée jusqu'en 2025 par 2 prêteurs pour un total de 50 M€ et une autre pour son prêt de 100 M€ jusqu'en 2026.
- ✓ En novembre 2020, Frey a signé une ligne corporate d'un montant de 70 M€ pour une durée de cinq ans avec une possibilité d'extension de deux ans.
- ✓ De nouveaux frais d'émissions ont été activés pour un montant de 0,6 M€.

Actions

- ✓ En juillet 2020, la société a procédé au rachat de la participation d'AG REAL ESTATE dans le véhicule d'investissement FRF2. Cette opération a été rémunérée par la remise de 650 000 actions FREY auto-détenues par la société ainsi qu'une soulte en numéraire de 20,2 M€.

Titres et Participation

- ✓ En février 2020, la société FREY a souscrit au capital de la société FOREY.
- ✓ En juin 2020, pour faire suite à la crise sanitaire et en vue de pérenniser l'activité économique des sociétés bailleresses du groupe, la SA FREY est devenue membre d'un groupement d'intérêt économique.
- ✓ En juillet 2020, à la suite du rachat des actions AG REAL ESTATE, la SA FREY détient 62,08 % des parts FRF2.
- ✓ La société FAP a cédé à la société FREY ses participations dans les filiales IF BENER et LES SABLONS 1, en vue de réaliser les TUPS sur 2020.
- ✓ En 2020, à la suite de la TUP de la SCI LES SABLONS 1, la société FREY détient directement la Société FRP III.
- ✓ La SCI SECLIN 01 a été tupée en février 2020 avec effet rétroactif fiscal au 1er janvier 2019.
- ✓ A la suite de la décision unilatérale de la SA3M, Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole, intervenue en juin 2020, d'arrêter le développement du projet « ODE A LA MER », porté par notre filiale SCI IF ECOPOLE, 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. A la date d'arrêté des comptes, nous n'estimons pas une issue défavorable à l'action judiciaire du Groupe FREY, en cours d'instruction, et, par conséquent, nous n'avons pas constaté de dépréciation des titres de participation de notre filiale et des avances en compte courant.

Incidences liées à l'épidémie de COVID-19

L'épidémie de Covid-19 est apparue en Chine fin 2019. Elle s'est largement répandue sur l'ensemble du territoire européen au cours de l'année 2020. Afin de limiter la circulation du virus, le Président de la République française a annoncé le 16 mars 2020 la fermeture des commerces dits « non essentiels ». Une grande majorité des locataires de la Société se sont donc vus dans l'obligation de fermer leurs portes. A la suite de ces évènements, la société FREY a constitué, avec ses filiales foncières détenues à 100 %, le GIE FREY SOLIDARITE pour aider les preneurs et pérenniser l'activité économique des sociétés bailleresses du Groupe. Ce dispositif, relatif au 1er confinement, consiste en une mutualisation des efforts consentis en faveur des preneurs en termes de gratuité et d'échéanciers de paiements des créances de loyers.

Le total des créances cédées par les filiales au GIE FREY SOLIDARITE s'établit à 2,6 M€, dont 0,8 M€ pour la SA FREY. (Soit 0,6 M€ de gratuité et 0,2 M€ d'étalement de créances)

La quote-part de perte du GIE FREY SOLIDARITE revenant à FREY SA au titre de l'exercice 2020 s'établit à 0,5 m€. A l'instar de ce qui pratiqué avec les résultats déficitaires des filiales transparentes, cette somme a été comptabilisée au 31.12.2020 chez FREY SA en dépréciation de compte courant. Afin d'éviter l'asymétrie de présentation attendue en 2021, provenant d'une part de la comptabilisation de l'affectation du résultat du GIE sur la ligne spécifique « opération faite en commun » prévue par le plan comptable, et, d'autre part, de la reprise de provision pour dépréciation en résultat financier, la dotation comptabilisée au 31.12.2020 a été présentée sur la ligne « opérations en commun (perte) » du compte de résultat.
Les étalements de créances de loyer consentis par le GIE (pour une durée de vingt-quatre mois à partir de 2021) s'élèvent à un montant total de 0,7 M€. Ces perspectives de recouvrement ne sont pas remises en cause.

Le 28 octobre 2020, il a été annoncé un reconfinement imposant de nouvelles restrictions pour les enseignes. Le chiffre d'affaires 2020 ne tient pas compte des conséquences du second confinement, qui impactera celui de l'exercice 2021 (cf § évenements post-clôture)

Dividendes

Lors de l'Assemblée Générale du 20 mai 2020, les actionnaires ont voté la distribution d'un dividende de 1,5 € par action, avec la possibilité d'opter pour le paiement en actions nouvelles de la société à hauteur de 30 % du dividende, soit un dividende versé de 35 294 969 €, les actions auto-détenues à la date de distribution ne donnant pas droit à dividende.

Règles et méthodes comptables

Principes et conventions générales

Les comptes annuels sont établis conformément aux règles édictées par les règlements ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général (PCG) et n°2016-07 du 4 novembre 2016 et aux principes comptables généralement admis en France.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- ✓ Permanence des méthodes
- ✓ Indépendance des exercices
- ✓ Continuité de l'activité

Les comptes sont établis en euros.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 868 832 256 euros et le résultat net comptable est un bénéfice de 21 866 472 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 01/01/2020 au 31/12/2020.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes comptables utilisées sont décrites ci-après.

Immobilisations

Immobilisations incorporelles et corporelles

Celles-ci sont évaluées à leur coût d'acquisition, prix d'achat majoré des frais accessoires d'achat.
Les intérêts des emprunts spécifiques à l'acquisition ou à la production d'immobilisation n'ont pas été immobilisés.
Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie :

▪ Logiciels	2 à 3 ans
▪ Matériel et Outillage	3 à 5 ans
▪ Matériel de bureau et informatique	3 à 5 ans
▪ Mobilier	3 à 10 ans
▪ Agencements	20 ans
▪ Constructions – structures	35 ans
▪ Constructions – façade	25 ans
▪ Constructions – installation générale	20 ans

A chaque clôture, les actifs (terrains + constructions achevées) détenus par Frey font l'objet d'expertises.

La valeur de marché est déterminée par des experts indépendants. Elle correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait être cédé au moment de l'expertise dans des conditions normales du jeu de l'offre et de la demande.
Elle est déterminée de la manière suivante :

- pour les terrains, par référence aux prix de vente constatés sur le marché des ensembles immobiliers équivalents en nature et en localisation (méthode comparative) et par référence à la valeur vénale potentielle de l'ensemble

immobilier calculée par l'estimation de la différence entre le prix de vente et le coût du promoteur (méthode de la charge foncière ou du bilan promoteur),

- pour les immeubles en cours de construction, par la méthode par Discounted Cash Flow consistant à déterminer la valeur vénale d'un immeuble par actualisation.
- pour les actifs loués par bail à construction (BAC), par l'actualisation des revenus nets projetés sur la durée du BAC et la détermination de la valeur résiduelle contractuelle, à son terme,
- et, pour les immeubles achevés, par capitalisation des revenus nets en fonction des rendements observés sur le marché (méthode par capitalisation), et par la méthode des flux de trésorerie actualisés (actualisation des loyers futurs).

  Les revenus nets sont déterminés en ôtant des loyers réels et potentiels (sur locaux vacants), les charges immobilières non récupérées sur les locataires en fonction des baux concernés, ainsi que les charges liées à la vacance des locaux, déterminées sur la base d'une durée estimée de relocation. Dans l'hypothèse où un site présenterait une vacance structurelle, ces déductions s'accompagneraient de la perte du revenu potentiel correspondant.

La société constitue des provisions pour dépréciation de son patrimoine immobilier dès lors que la valeur d'inventaire déterminée par référence à la valeur d'expertise hors droits (valeur de marché) s'avère inférieure à la valeur nette comptable. Ce test de validité ou impairment test permet de valider la cohérence entre la valeur nette comptable et la valeur de récupération (valeur d'expertise).

Immobilisations financières / créances rattachées et/ou en compte courant

Les immobilisations financières sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

Le tableau des filiales et participation présente les caractéristiques des titres et créances rattachées détenus.

Les pertes des filiales transparentes pour lesquelles Frey en sa qualité de gérant va proposer l'affectation en compte courant d'associé, font l'objet d'une dépréciation en compte courant à chaque clôture.

Une valeur d'utilité des titres est estimée par la direction et déterminée au cas par cas pour chaque filiale.
Cette valeur est définie sur la base d'une approche multicritères en tenant compte de la quote-part d'actif net réévalué, des perspectives de résultats futurs et de développement à long terme. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous filiales.
Une provision sur titres est constatée lorsque la valeur d'utilité est inférieure à la valeur comptable des titres.
Lorsque la valeur d'utilité des titres devient négative, les créances détenues sur la filiale concernée sont également dépréciées et une provision pour risques et charges complémentaire peut également être constatée si cela est nécessaire.

Actions propres

Les actions propres détenues dans le cadre d'un plan d'attribution d'actions gratuites sont présentées en valeurs mobilières de placement et font l'objet, le cas échéant, lorsque les conditions d'attribution sont remplies d'une provision pour charges. En l'absence d'affectation explicite ou d'objectif, elles sont enregistrées en immobilisations financières.

Les actions détenues dans le cadre du contrat de liquidité (délégation au conseil d'administration donnée par l'assemblée générale du 20 mai 2020 pour une période de 18 mois dans les conditions prévues par les articles L22-10-62 et suivant du Code commerce) sont enregistrées pour leur coût d'acquisition en immobilisation financière. Les résultats de cession de ces titres sont imputés en autres produits ou autres charges financières.
Lorsque la valeur d'inventaire au 31 décembre est inférieure au prix d'achat, une provision pour dépréciation est constatée.

Les modalités fixées par l'assemblée générale sont les suivantes :

- Prix maximum d'achat fixé à 55 euros par action,
- Total des actions détenues par la société à une date donnée ne pourra dépasser 10% du capital existant à cette même date.

Les actions pourront être ainsi acquises, conservées et, le cas échéant, échangées ou transférées, par tout moyen et dans le respect de la réglementation boursière applicable et des pratiques de marché admises et publiées par l'AMF.

Créances et dettes

Les créances et dettes sont évaluées à leur valeur nominale.
Une provision pour dépréciation est constituée lorsque cette valeur est supérieure à la valeur d'inventaire.

Stocks

Les terrains et les immeubles en stock sont évalués à leur coût d'acquisition ou à leur coût de revient externe à l'exclusion de toute autre charge financière.
Des provisions pour dépréciations et/ou reprises de provisions pour dépréciation sont constatées pour tenir compte de la valeur économique de chaque bien, laquelle est déterminée à dire d'experts indépendants.

Dettes financières

Les dettes bancaires sont constituées d'emprunts amortissables et lignes utilisables par tirages. Les tirages successifs sont constatés dans les états financiers pour leur valeur nominale, la capacité d'emprunt résiduelle constituant un engagement hors-bilan.

Les frais d'émission des emprunts bancaires sont portés en charge à répartir via un transfert de charge, puis sont étalés sur la durée des financements.

Dépôts à terme (DAT)

S'agissant de dépôts à terme déblocables, ils sont compris dans le poste « disponibilités ».
La valeur des Dépôts à terme est évaluée au montant de la souscription, les intérêts à percevoir sont provisionnés le cas échéant.

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est composé des revenus de l'activité foncière, de vente de terrain et d'immeubles pour les opérations de promotion immobilière, de refacturation de travaux et de prestations de services annexes. Ces prestations correspondent à la facturation annuelle par FREY SA à ses filiales des services et conseils donnés dans les domaines financier, juridique, ressources humaines, stratégie et de Direction Générale.

Les droits d'entrée significatifs sont comptabilisés en autres produits, et sont portés en produits constatés d'avance pour la partie concernant les annuités de bail postérieures à l'exercice et à reprendre sur la durée du bail.
Au 31/12/2020, ils se montent à 189 K€.

Comptabilisation du résultat des opérations immobilières

Le chiffre d'affaires et le résultat de l'ensemble des opérations immobilières sont comptabilisés selon la méthode de l'achèvement.

Transferts de charges

Les transferts de charges sont constitués majoritairement des refacturations aux locataires des frais et taxes liés aux immeubles de la foncière, de l'étalement des frais d'émission d'emprunt, et des refacturations aux filiales.

Produits et charges exceptionnels

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte non seulement des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise mais également à ceux qui représentent un caractère exceptionnel eu égard à leur montant.

Instruments financiers

Les instruments financiers utilisés ont pour but la couverture des risques de taux d'intérêt. Il s'agit de Swaps et de tunnels participatifs dont l'utilisation garantit un taux d'intérêt fixe. Ces instruments ne sont pas constatés dans les états financiers lors de leur conclusion mais constituent des engagements hors bilan. En revanche, le différentiel de taux payé ou reçu en application de ces accords, est comptabilisé en charge ou en produit financier de l'exercice.

Une provision pour risques et charges financières sur les pertes latentes des instruments financiers qualifiés en position ouverte isolée est constituée à la clôture de chaque exercice, le cas échéant.

Impôts sur les sociétés

A la suite de l'option pour le régime d'imposition SIIC, et donc pour le calcul de l'impôt des exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009, deux secteurs d'activité sont distingués, l'un imposable à l'impôt sur les sociétés, et l'autre exonéré.

Le secteur exonéré comprend les charges et revenus inhérents à l'exploitation des opérations de location simple, il reprend les dividendes reçus des filiales SIIC et les résultats de cession d'actifs.
Le secteur taxable comprend lui, l'ensemble des autres opérations et les dividendes reçus des filiales non SIIC.

Engagements en matière de retraite et indemnités en matière de départ en retraite

Les engagements de retraites estimés au 31/12/2020 s'élèvent à 327 K€, contre 227 K€ au 31/12/2019.
Les indemnités de départ à la retraite sont versées aux salariés des sociétés françaises au moment de leur départ à la retraite en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la retraite. Ces indemnités relèvent du régime des prestations définies.

Les sociétés du Groupe Frey ont procédé aux calculs d'indemnités de départ à la retraite dans l'hypothèse d'un départ volontaire conformément à la convention collective de promotion immobilière.

Les principaux paramètres retenus pour l'évaluation actuarielle de ces engagements au 31/12/2020 sont les suivants :

- Age du départ à la retraite calculé sur la base d'une durée de cotisations de 41 ans plafonné à l'âge de 67 ans,
- Evolution des salaires 1,5 %,
- Taux de charges sociales 36% à 50 %,
- Taux d'actualisation 0,39 %.

Les hypothèses actuarielles autres que le taux d'actualisation n'ont pas été modifiées.

Informations complémentaires

Effectif moyen

Effectif salarié au titre de l'exercice : 30,23 personnes
Effectif salarié au titre de l'exercice précédent : 27,72 personnes

Rémunérations des dirigeants

Les dirigeants ont reçu de la société 1 404 K€ de rémunération au titre de l'exercice ; sur l'exercice précédent, ces rémunérations s'élevaient à 1 263 K€.

Identité de la société consolidante

La société Frey est la société mère du groupe consolidé Frey.

Transaction avec les parties liées

Trésorerie

Depuis le 1er décembre 2010, Frey a conclu une convention de trésorerie avec chacune de ses filiales afin d'assurer la centralisation et la gestion de la trésorerie du groupe. Du fait de ces différentes conventions, la société présente au 31/12/2020 des comptes courants actifs pour un total de 413 032 K€ et passifs pour un total de 1 311 K€.
La rémunération de ces comptes courants a généré chez Frey un produit financier de 4 515 K€, et une charge financière de -68 K€.
Les produits financiers liés aux prêts participatifs des filiales s'élèvent à 2 388 K€.
La société présente également un apport en compte courant pour le groupement d'intérêt économique d'un montant de 629 K€ qui n'est pas rémunéré.

Prestations de services

Au cours de l'exercice 2020, Frey a assuré les services suivants pour le compte de ses filiales :

Assistance comptable :
Le produit correspondant dans les comptes sociaux s'élève à 362 K€ pour l'exercice 2020 ;

Management Fees :
Le produit correspondant dans les comptes sociaux s'élève à 3 564 K€ pour l'exercice 2020.

Gestion locative
Les prestations de gestion locative du groupe, (centralisation des facturations et de la gestion des encaissements) sont assurées par IF Gestion & Transactions, filiale de Frey. La charge correspondante s'élève à 370 K€ chez Frey, pour un montant de loyers facturés de 8 975 K€.

Les transactions effectuées avec les parties liées sont des opérations courantes pour notre groupe conclues à des conditions normales, elles ne sont pas davantage détaillées dans le présent document.

Evénements post-clôture

Début janvier 2021, des courriers ont été envoyés à certains preneurs pour proposer un accompagnement sur les loyers de novembre 2020, sous diverses conditions et en application du décret du 19 décembre 2020.
A la date d'arrêté des comptes, il nous est impossible d'évaluer définitivement l'impact financier des avoirs à établir car nous sommes dans l'attente des retours des preneurs.
Le décret du 30 janvier 2021 sur les fermetures des centres commerciaux de plus de 20 000 m² n'a pas eu d'impact sur le groupe FREY étant donné que ses sites sont dits à « ciel ouvert »et ne sont pas cités dans l'article 37

En janvier 2021, Frey est devenue la première société foncière à adopter le statut d'entreprise à mission, qui consiste à remettre le commerce au service au service de l'intérêt collectif en développant un commerce essentiel à la mixité urbaine, au lien social, à l'économie locale et à la transition environnementale.

Notes relatives au bilan

ETAT DES IMMOBILISATIONS

(en euros)	31/12/2019	Augmentations	Virements de poste à poste	Diminutions	31/12/2020
Immobilisations incorporelles	**862 052**	**24 952**			**887 004**
Terrains (1)	22 290 106			2 190 700	20 099 406
Constructions et agencements (1)	116 010 290			10 290 751	105 719 539
Autres immobilisations corporelles	4 622 112	22 727			4 644 839
Immobilisations en cours (2)	58 615 332	26 562 859		246 414	84 931 778
Avances et acomptes		710 939			710 939
Immobilisations corporelles	**201 537 841**	**27 296 525**		**12 727 865**	**216 106 501**
Participations (3)	53 013 301	69 627 620		4 072 477	118 568 444
Créances rattachées à des participations	105 777 002	24 248		853 784	104 947 466
Autres immobilisations financières (4)	11 407 647	12 389 972		17 313 341	6 484 278
Dont Contrat de liquidité	*756 044*	*59 193*		*66 578*	*748 659*
Dont actions propres Banque Transatlantique (5)	*9 439 101*	*7 232 769*		*16 671 870*	
Immobilisations financières	**170 197 949**	**82 041 841**		**22 239 603**	**230 000 187**
TOTAL	**372 597 842**	**109 363 318**		**34 967 467**	**446 993 693**

(3)

Participations en détail (P.22)				
FRF2	19 358 742	41 577 403		60 936 145
FRP III		28 038 177		28 038 177
FOREY		9 990		9 990
SECLIN 01	4 050 537		4 050 537	
IF BENER	9 900	50	9 950	
LES SABLONS 1	9 990	2 000	11 990	
Sociétés sans mouvement	29 584 132			29 584 132
TOTAL	**53 013 301**	**69 627 620**	**4 072 477**	**118 568 444**

(1) En 2020, la société Frey a cédé des parcelles sises à Amiens, son actif situé à Bayonne ainsi qu'une cellule sur ST QUENTIN.
(2) Développement du projet Claye Souilly (77).
(3) Rachat de la participation d'AG REAL ESTATE dans le véhicule d'investissement FRF2.
En 2020, FREY a tupé les sociétés SECLIN 01, IF BENER et LES SABLONS 01 et pris participation dans la société FOREY. Cette nouvelle société a été créé en 2020, et est entièrement dédiée à l'acquisition des forêts.
A la suite de la tup LES SABLONS 1, la société détient directement les titres de la société FRP III.
(4) Versement d'un dépôt de garantie dans le cadre du projet ST OUEN.
(5) Achat d'actions propres et cession de 650 000 actions dans le cadre du rachat des parts FRF2.

ETAT DES AMORTISSEMENTS ET DES PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS

(en euros)	31/12/2019	Dotations	Diminutions	31/12/2020
Immobilisations incorporelles	463 774	112 339		576 113
Terrains				
Constructions et agencements	10 535 849	3 582 229	1 430 974	12 687 104
Installations techniques, matériel et outillage industriel	34 382	7 030		41 412
Autres immobilisations corporelles	1 146 933	439 653		1 586 586
Immobilisations corporelles	11 717 164	4 028 912	1 430 974	14 315 102
TOTAL	12 180 939	4 141 251	1 430 974	14 891 215

ETAT DES AUTRES PROVISIONS

(en euros)	31/12/2019	Dotations	Reprises non utilisées	Reprises utilisées	31/12/2020
Provisions pour risques et charges	18 015		18 015		
Provisions pour pertes de change		91 801	72 858		18 943
Provisions sur prêt clients		31 111			31 111
Provisions sur immobilisations corporelles (1)	8 002 413			8 002 413	
Provisions sur participations	3 900 000				3 900 000
Provisions sur comptes clients	501 414	625 298	340 652		786 059
Provisions pour dépréciation des comptes courants (2)	2 352 518	5 982 124		2 352 518	5 982 124
TOTAL	14 774 361	6 730 334	431 525	10 354 931	10 718 237

(1) Dépréciation de l'actif sis à Bayonne.
(2) Dépréciation dont 2 836 k€ relatives aux pertes des filiales transparentes (de l'exercice) et le solde étant relatif aux autres filiales.

ETAT DES CREANCES ET DETTES

Etat des créances (en euros)	31/12/2020			31/12/2019
	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an	
Créances rattachées à des participations	104 947 465	24 248	104 923 217	105 777 002
Prêts	31 111	31 111		
Autres immobilisations financières	6 403 167	6 297 424	105 743	11 357 647
Dont montant concernant des entreprises liées				
Créances clients	10 533 540	9 462 111	1 071 429	11 039 972
Dont montant concernant des entreprises liées	*4 307 949*	*4 307 949*		*6 184 483*
Personnel et comptes rattachés	20 305	20 305		21 158
Sécurité sociale et autres organismes	2 768	2 768		12 572
Impôts sur les bénéfices	13 963	13 963		15 128
Etat - Taxe sur la valeur ajoutée	4 361 569	4 361 569		5 968 606
Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Groupe et associés (1)	413 661 252	413 661 252		399 020 866
Dont montant concernant des entreprises liées	*413 661 252*	413 661 252		*399 020 866*
Débiteurs divers	3 024 101	3 024 101		1 193 872
Dont montant concernant des entreprises liées				*183 331*
Charges constatées d'avance	410 158	170 830	239 328	151 082
Dont montant concernant des entreprises liées	*17 145*	*17 145*		*38 949*
TOTAL	543 409 399	437 069 681	106 339 717	534 557 903

Etat des dettes (en euros)	31/12/2020				31/12/2019
	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans	
Emprunts obligataires					
Auprès des établissements de crédit					
• A 1 an maximum à l'origine (1)	228 447 795	228 447 795			153 477 445
• A plus d'1 an à l'origine	151 350 000	850 000	50 500 000	100 000 000	152 350 000
Dépôts et cautionnements reçus	2 482 196	500 513	1 281 787	699 895	1 454 638
Fournisseurs et comptes rattachés	3 197 556	3 197 556			3 414 926
Dont montant concernant des entreprises liées	*342 390*	*342 390*			*135 368*
Personnel et comptes rattachés	673 438	673 438			914 231
Sécurité sociale et autres organismes	455 842	455 842			510 904
Etat - Impôt sur les bénéfices					
Etat - Taxe sur la valeur ajoutée	1 291 596	1 291 596			1 239 230
Etat - Autres impôts, taxes et assimilés	178 333	178 333			151 071
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	8 743 253	8 743 253			7 963 169
Dont montant concernant des entreprises liées	*128 379*	128 379			*778 634*
Groupe et associés (1)	1 311 026	1 311 026			26 784 567
Dont montant concernant des entreprises liées	*1 311 020*	*1 311 020*			*26 784 567*
Autres dettes	1 696 906	1 696 906			1 724 197
Produits constatés d'avance	192 963	60 653	120 260	12 049	85 647
TOTAL	400 020 904	247 406 911	51 902 047	100 711 944	350 070 026

(1) Présentation à moins d'un an à défaut de convention contraire, mais pas de paiement ni de remboursement exigé à moins d'un an.

SITUATION FINANCIERE ET ENDETTEMENT

Dettes bancaires

Au 31/12/2020, l'encours de crédit tiré par la Société est de 379,4 M€, il se compose de crédits long-terme remboursables dans les 6 ans.

Le taux d'intérêt moyen de la dette, après prise en compte des couvertures de taux et avec un Euribor 3 mois au 31/12/2020 à (0,545 %), ressort à 1,26 %.

Placements

La société gère son excédent de trésorerie par le biais de placements sous forme de compte ou dépôt à terme et de compte rémunéré.

CHARGES A PAYER

Montant des charges à payer inclus dans les postes suivants du bilan (en euros)	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit (intérêts courus)	447 795	477 445
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 074 897	1 979 976
Dettes sur immobilisations	8 411 251	6 371 828
Personnel et comptes assimilés	992 959	1 299 259
Dettes fiscales et sociales	884 124	1 123 945
Autres dettes	20 749	174 930
TOTAL	**12 831 775**	**11 427 383**

PRODUITS A RECEVOIR

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan (en euros)	31/12/2020	31/12/2019
Créances clients et comptes rattachés (1)	6 348 309	8 925 185
Etat / TVA	1 723 787	1 370 665
Intérêts courus à recevoir	2 605 706	
Autres produits à recevoir	1 664 405	474 664
TOTAL	**12 342 207**	**10 770 514**

(1) Dont 4 277 k€ concerne la facturation des FEES.

CHARGES A ETALER

Au 31/12/2020, le montant des frais d'émission d'emprunt liés aux lignes Corporate s'élèvent à 3 419 K€.

Ces charges sont étalées sur la durée de vie des crédits.

CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Au 31/12/2020, les charges constatées d'avance s'élèvent à 410 K€ pour 151 K€ au 31/12/2019. Elles concernent exclusivement des charges d'exploitation.

Au 31/12/2020, les produits constatés d'avance s'élèvent à 193 K€ pour 86 K€ au 31/12/2019. Ces produits correspondent majoritairement à des droits d'entrée.

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

	Nombre	Valeur Nominale
Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	24 224 997	2,50 €
Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice	378 266	2,50 €
Actions ou parts sociales remboursées ou annulées pendant l'exercice		
Actions ou parts sociales composant le capital social à la fin de l'exercice	**24 603 263**	**2,50 €**

Au 31/12/2020, la société détenait :

- 4 737 de ses actions dans le cadre du contrat de liquidité présenté dans les faits significatifs de l'exercice en début de la présente annexe, pour une valeur comptable de 142 K€.
  Cette valeur comptable est déterminée sur la base du cours de bourse au 31 décembre 2020.

- 10 390 actions acquises dans le cadre du plan d'Attribution Gratuites d'Actions au personnel décidé par le Conseil d'Administration, pour une valeur comptable de 289 K€.

- Aucune action acquise sans affectation définie.

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	31/12/2019	Affectation du résultat	Dividendes versés	Augmentation de capital	31/12/2020
Capital social	60 562 493			945 665	61 508 158
Prime d'émission	424 726 621		-35 294 969	8 696 814	398 128 465
Réserves réglementées	612				612
Réserve légale	1 721 250				1 721 250
Autres réserves					
Report à nouveau	-4 498 744	-10 000 742			-14 499 485
Résultat 31/12/2019	-10 000 742	10 000 742			
Résultat 31/12/2020		21 866 471			21 866 471
TOTAL	**472 511 490**	**21 866 471**	**-35 294 969**	**9 642 479**	**468 725 472**

VENTILATION DE L'IMPOT AU 31/12/2020

	Résultat avant impôts	Crédit d'impôt	Résultat net
Résultat courant	20 139 655	-239 114	19 900 541
Résultat exceptionnel	1 965 930		1 965 930
TOTAL	**22 105 585**	**-239 114**	**21 866 471**

Notes relatives au compte de résultat

CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31/12/2020 ressort à 17 015 612€ et se décompose comme suit :

(en euros)	31/12/2020	31/12/2019
Loyers	8 975 201	7 432 803
Prestations de service intra-groupe	3 926 344	5 464 682
VEFA (Terrain et construction)	2 698 746	364 997
Refacturation travaux	1 215 167	125 115
Droits d'entrée	46 604	53 202
Honoraires de gestion locative	128 732	97 969
Produits divers	24 817	26 820
TOTAL	**17 015 612**	**13 565 588**

L'augmentation des loyers s'explique par l'effet prorata temporis de la livraison en 2019 du « Shopping Promenade » à Arles.

La baisse des prestations de services intra-groupe est liée à la baisse du chiffre d'affaires sur les diverses entités.

La VEFA représente la cession de la cellule sis à ST QUENTIN et la refacturation des travaux concerne les travaux preneurs pour le site de CLAYE SOUILLY

PRODUITS FINANCIERS

(en euros)	31/12/2020	31/12/2019
Produits financiers liés aux participations (1)	13 131 980	2 628 196
Acompte sur distribution de dividendes (FRF2)		3 865 600
Dividendes (détail p 23)	80 863	46 269
Intérêts sur comptes courants	4 514 505	4 867 789
Intérêts sur prêts participatifs	2 387 998	1 295 431
Reprise dur dépréciation financières	72 858	
Reprise sur dépréciation d'actifs financiers	2 352 518	2 018 349
Boni de fusion (SECLIN 01)	12 546 315	
Cession de titres (2)	2 474 381	
Divers (Dont intérêts sur DAT)	34 000	263 437
TOTAL	**37 595 418**	**14 985 072**

(1) En 2019, la société Sopic a réalisé une importante plus-value à la suite de la cession de ses terrains et de ses baux à construction. Ce montant a été distribué en 2020 aux 2 associés.

(2) Cession des titres d'une société Espagnole LRAR ESPANA.

CHARGES FINANCIERES

(en euros)	31/12/2020	31/12/2019
Intérêts sur emprunts	-3 240 497	-2 840 607
Autres charges financières – couvertures	-1 139 927	-711 756
Intérêts sur comptes courants	-68 020	-321 376
Intérêts liés aux emprunts obligataires		-2 415 371
Prime de remboursement OPIRNANE		-13 547 597
Quote-part de résultat des filiales transparentes	-2 366 427	-2 436 495
Tup des sociétés Les Sablons 1 et IF BENER	-341 242	
Dotations pour dépréciation financières (1)	-5 527 521	-2 376 122
Cessions de titres (2)	-1 870 412	
TOTAL	**-14 554 046**	**-24 649 324**

(1) Dépréciation dont 2 836 K€ relatives aux pertes des filiales transparentes et le solde étant relatif aux autres filiales.

(2) Cession des titres d'une société Espagnole LRAR ESPANA.

RESULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel de l'exercice clos le 31/12/2020 est de 2 307 172 € et se décompose comme suit :

(en euros)	Charges	Produits
Valeur des immobilisations corporelles et incorporelles cédées (1)	-11 296 891	1 848 997
Ajustement prix cession des titres FREYPROP		1 163 558
Cessions de titres FREY		2 616 776
Actions destinées aux salariés	-989 272	989 272
Pénalités / Rappels d'impôts /Litige / Bonus	-9 600	18 340
Transfert et reprise de dépréciations des immobilisations (2)	-36 422	8 002 413
TOTAL	**-12 332 185**	**14 639 357**

(1) Cession de l'actif Bayonne (64), ST Quentin (02).

(2) Dépréciation et reprise de l'actif de Bayonne (64)

Autres informations

HORS-BILAN

Engagements donnés

	31/12/2020	31/12/2019
Cautions et indemnités d'immobilisations	4 408 K€	5 560 K€

Engagements reçus

	31/12/2020	31/12/2019
Cautions bancaires (baux signés avec les preneurs)	1 443 K€	1 377 K€
Cautions bancaires (réalisation de cellules commerciales)	3 473 K€	4 640 K€

Au 31/12/2020, la société dispose également d'un droit de tirage résiduel, sur ses financements signés avec ses partenaires financiers, de 212 M€.

Covenants

Au 31/12/2020, l'ensemble des covenants des actes de prêts signés par FREY SA est respecté.

RATIOS CONSOLIDES	LTV	ICR	DETTE SECURISEE
DETTE CONCERNEE	378,0M€	378,0M€	378,0M€
RATIOS DEMANDES	<=60,0%	>= 2	<20,0%
RATIOS 31.12.2020	32,4%	6,4	10,3%

Instruments financiers

Type de couverture	Date de début	Montant initial	Valorisation Mark to Market	Provision au bilan	Date d'échéance
SWAP BNP	25/07/2019	120 000 K€	2 K€	Non	25/07/2022
SWAP CADIF	24/05/2017	25 000 K€	(306) K€	Non	24/05/2022
SWAP CACIB	24/05/2017	25 000 K€	(302) K€	Non	24/05/2022
CAP CACIB	01/07/2020	34 067 K€	(233) K€	Non	01/01/2025
SWAP CIC	29/12/2017	50 000 K€	(912) K€	Non	30/12/2022
SWAP CIC	23/12/2016	8 352 K€	(26) K€	Non	23/12/2021
CAP CIC	01/07/2020	34 030 K€	(204) K€	Non	01/01/2025
SWAP LCL	28/07/2017	50 000 K€	(781) K€	Non	28/07/2022
CAP LCL	01/07/2020	34 067 K€	(239) K€	Non	02/01/2025
CAP SG	01/07/2020	34 067 K€	158 K€	Non	02/01/2025
SWAP Seclin	29/04/2014	5 968 K€	(19) K€	Oui	01/04/2021

➢ **Plans d'attribution gratuite d'actions en vigueur au sein de la Société au 31 décembre 2020**

Le tableau ci-dessous présente les plans d'attribution gratuite d'actions en vigueur au sein de la Société au 31 décembre 2020 :

	Plan n°4	Plan n°5	Plan n°6	Plan n°7	Plan n°8	Plan n°9	Plan n°10	Plan n°11	Plan n°12
Date de l'assemblée :	23/06/16	23/06/16	23/06/16	23/06/16	20/06/18	20/06/18	20/06/18	20/06/18	20/06/18
Date du Conseil d'administration :	06/07/16	22/09/16	10/05/17	10/05/17	20/06/18	20/06/18	07/03/19	10/07/19	02/04/20
Nombre total d'actions attribuées gratuitement *dont :*	3.348	2.635	4.101	31.020	41.826	1.301	35.502	4.567	36 197
Mandataires sociaux									
- François Vuillet-Petite	788	-	4.101	-	4.672	146	4.348	-	4.348
- Pascal Barboni	-	2.635	-	4.101	4.672	73	4.831	-	4.831
- Sébastien Eymard	-	-	-	6.792	4.672	73	4.831	-	4.831
- François Anglade									3.382
Date d'acquisition des actions :	06/07/18	22/09/18	10/05/19	10/05/19	20/06/20	20/06/20	07/03/21	10/07/21	02/04/22
Date de fin de période de conservation :	06/07/20	22/09/20	10/05/21	10/05/21	20/06/22	20/06/22	07/03/23	10/07/23	02/04/24
Nombre d'actions définitivement acquises au 31 décembre 2020 :	3 348	2 635	4 101	30 187	36 282	1049	0	0	0
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques :	0	0	0	833	5.544	252	3 007	0	0
Actions attribuées gratuitement restantes au 31 décembre 2020 :	0	0	0	0	0	0	32 495	4 567	36 197

LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATION

	Capital	Capitaux propres	Quote-part du capital détenu en %	Valeur nette comptable des titres	Chiffre d'affaires HT	Résultat du dernier exercice clos
1. Filiales (détenues à plus de 50 %)						
SNC IF GT	10 000 €	-684 934 €	99,00%	9 900 €	5 241 589 €	-694 934 €
SASU FAP	3 757 500 €	-5 839 310	100,00%	3 757 500 €	1 848 445 €	-695 758 €
SL Frey Invest	100 000 €	-3 892 598 €	100,00%	1€	287 000 €	-306 677 €
SNC IF Plein Sud	10 000 €	802 607 €	99,00%	9 900 €	2 682 698 €	792 607 €
SNC IF Bezannes	10 000 €	35 358 €	99,00%	9 900 €	393 007 €	25 358 €
SNC IF Saint Parres	10 000 €	53 536 €	99,00%	9 900 €	0 €	-115 039 €
SNC IF Plein Ouest	10 000 €	-4 006 €	99,00%	9 900 €	763 256 €	-14 006 €
SNC IF Plein Est	10 000 €	879 052 €	99,00%	9 900 €	2 808 956 €	869 052 €
SAS IF Clos du Chêne	10 000 000 €	10 031 629 €	100,00%	16 252 450 €	62 523 €	388 822 €
SCI FREY MURS 01	10 000 €	1 833 €	99,00%	9 900 €	0 €	-8 167 €
SCI IF VALENTINE	10 000 €	-1 789 732 €	99,90%	9 990 €	0 €	-1 799 732 €
SCI IF ALLONDON	10 000 €	-65 382 €	99,90%	9 990 €	0 €	-75 382 €
SCI IF ECOPOLE	500 000 €	307 347 €	99,00%	495 000 €	0 €	-192 652 €
SCI IF ZCN INVESTISSEMENT	10 000 €	519 507€	99,00%	9 900 €	8 338 596 €	509 507 €
SAS LA PLAINE	10 000 €	-684 384 €	99,00%	9 900 €	3 318 704 €	170 462 €
SASU FREY MURS 02	10 000 €	122 460 €	100,00%	10 000 €	0 €	155 662 €
SASU FRP III	4 804 727 €	-7 306 728 €	100,00%	28 038 177 €	3 054 516 €	855 546 €
SA FREYPROP	2 000 000 €	669 173 €	70,00%	1 400 000 €	0 €	-4 244 022 €
GF FOREY	10 000 €	-41 288 €	99,90%	9 990 €	20 624 €	-51 288 €
SAS Frey Retail Fund 1	1 736 904 €	1 798 568 €	66,67%	1 583 961 €	274 851 €	25 703 €
SNC Frey Retail Fund 2	80 127 244 €	88 271 054 €	62,08%	60 936 145 €	0 €	4 834 722€
2. Participations (détenues entre 0 et 50%)						
SCI Sopic Frey	244 340 €	326 279 €	50,00%	154 336 €	0 €	81 940 €
SCI Agenaise d'Investissement	6 000 €	-5 773 927 €	50,00%	3 000 €	2 253 896 €	-319 694 €
SCI PI	10 000 €	59 869 €	50,00%	5 000 €	453 306 €	49 869 €
SC FREY RETAIL VILLEBON	6 161 684 €	39 232 421 €	5,00%	1 846 005 €	8 557 399 €	2 312 316 €
SCI Tervilloise d'Investissement	10 000 €	-15 341 €	50,00%	5 000 €	435 208 €	-25 341 €
SAS Citizers	5 000 €	-646 137 €	0,20 %	10 €	543 747 €	-584 983 €

DIVIDENDES RECUS

SAS Frey Retail Fund 1 (Soumise à l'IS)	80 863 €

ETAT DES PRETS ET AVANCES CONSENTIS AUX FILIALES

	Prêts
1. Filiales (détenues à plus de 50 %)	
SL Frey invest	4 843 465 €
SA Freyprop	100 100 000 €
	Comptes courants
2. Filiales (détenues à plus de 50 %)	
SASU FAP	59 950 687 €
SNC IF Plein Sud	23 889 753 €
SL Frey invest	102 619 043 €
SNC IF Bezannes	804 345 €
SNC IF Saint Parres	14 075 942 €
SNC IF Plein Ouest	10 295 703 €
SNC IF Plein Est	34 009 729 €
SAS IF Clos du Chêne	28 665 943 €
SCI Frey Murs 01	114 111 €
SCI IF Valentine	6 359 001 €
SCI IF Allondon	9 227 184 €
SCI IF Ecopole (1)	10 301 420 €
SNC IF Gestion et Transaction	1 476 410 €
SCI IF ZCN Investissement	74 637 461 €
SAS La Plaine	21 612 119 €
SASU Frey Murs 02	1 126 306 €
SCI Sopic	5 515 €
GF Forey	5 205 498 €
3. Participations (détenues entre 1 et 50%)	
SCI Agenaise d'Investissement	5 434 225 €
SCI La Patroclienne d'Investissement	492 589 €
SC Frey Retail Villebon	1 807 419 €
SAS Citizers	226 487 €
SCI Tervilloise d'Investissement	695 299 €