

# Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2020

## **Frey**

Société Anonyme

Au capital de 61 508 157,50 €

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**

10 rue Oehmichen

51688 Reims Cedex 2

# Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

## **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 consolidés 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 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<sup>er</sup> 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 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 en valeur nette au bilan pour un montant de 1 316 millions représentant 84,6 % du total bilan au 31 décembre 2010.

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 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***

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 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. »

### ***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 13<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet FCN dans la 11<sup>ème</sup> année.

### **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. 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 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.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 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

Jean-Michel François  
Associé

# ***COMPTES CONSOLIDES***

***AU 31 DECEMBRE 2020***

# SOMMAIRE

<b>1. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DU GROUPE FREY .....</b>	<b>4</b>
1.1 COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2020.....	4
1.2 ETAT DU RESULTAT NET GLOBAL CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2020 .....	5
1.3 ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE AU 31 DECEMBRE 2020 .....	6
1.4 TABLEAU DE FINANCEMENT PAR ANALYSE DES FLUX DE TRESORERIE .....	7
1.5 VARIATION DES CAPITAUX PROPRES .....	8
<b>2. EVENEMENTS MAJEURS SURVENUS AU COURS DE LA PERIODE .....</b>	<b>9</b>
2.1 OPERATIONS VISANT L'ACTIONNARIAT DU GROUPE .....	9
2.1.1 <i>Distribution de dividendes</i> .....	9
2.1.2 <i>Contrat de liquidité, programme de rachat d'actions</i> .....	9
2.2 FINANCEMENTS .....	10
2.2.1 <i>Signature de lignes corporate</i> .....	10
2.3 VARIATIONS DE PERIMETRE .....	11
2.4 PROJETS ET DEVELOPPEMENT .....	12
2.5 CRISE SANITAIRE LIEE A LA COVID-19 .....	12
<b>3. PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES DE CONSOLIDATION .....</b>	<b>14</b>
3.1 REFERENTIEL COMPTABLE .....	14
3.2 BASE D'ÉVALUATION, JUGEMENTS ET UTILISATION D'ESTIMATION .....	14
3.3 PERIMETRE ET METHODE DE CONSOLIDATION .....	14
3.4 REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES.....	15
3.5 CONVERSION DES COMPTES EXPRIMES EN DEVICES .....	15
3.6 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES .....	15
3.7 IMMOBILISATIONS CORPORELLES .....	16
3.8 IMMEUBLES DE PLACEMENT .....	16
3.9 DEPRECIATIONS D'ACTIFS.....	17
3.10 ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS .....	17
3.11 AUTRES ACTIFS NON COURANTS .....	17
3.12 ACTIFS ET PASSIFS DISPONIBLES A LA VENTE .....	18
3.13 INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES.....	18
3.14 STOCKS ET EN-COURS.....	22
3.15 CREANCES .....	22
3.16 TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE .....	22
3.17 IMPOTS DIFFERES .....	22
3.18 ACTIONS PROPRES.....	22
3.19 PROVISIONS ET PASSIFS EVENTUELS.....	22
3.20 COUTS DES EMPRUNTS .....	23
3.21 ENGAGEMENT ENVERS LE PERSONNEL .....	23
3.22 RECONNAISSANCE DU REVENU .....	23
3.23 CONTRATS DE LOCATION.....	24
3.24 AUTRES PRODUITS ET AUTRES CHARGES OPERATIONNELS.....	24
3.25 ELIMINATION DES OPERATIONS INTERNES AU GROUPE .....	24
3.26 SEGMENTS OPERATIONNELS .....	25
3.27 RESULTAT PAR ACTION .....	29
<b>4. PERIMETRE DE CONSOLIDATION .....</b>	<b>30</b>
<b>5. NOTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2020 .....</b>	<b>34</b>
5.1 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT.....	34
5.1.1 <i>Chiffre d'affaires</i> .....	34
5.1.2 <i>Détails sur la comptabilisation des contrats à long terme selon la méthode de l'avancement</i> .....	34
5.1.3 <i>Achats consommés</i> .....	35
5.1.4 <i>Charges de personnel</i> .....	35

5.1.5	<i>Autres Produits et Charges</i> .....	35
5.1.6	<i>Impôts et taxes</i> .....	36
5.1.7	<i>Dotations et reprises aux amortissements et dépréciations</i> .....	36
5.1.8	<i>Autres Produits et autres Charges opérationnels</i> .....	36
5.1.9	<i>Coût de l'endettement net et ajustement des valeurs des actifs financiers</i> .....	37
5.1.10	<i>Impôts sur les résultats</i> .....	37
5.1.11	<i>Résultat par action</i> .....	38
5.2	NOTES SUR LE BILAN .....	39
5.2.1	<i>Immobilisations incorporelles</i> .....	39
5.2.2	<i>Immobilisations corporelles</i> .....	39
5.2.3	<i>Immeubles de placement</i> .....	40
5.2.4	<i>Titres mis en équivalence</i> .....	41
5.2.5	<i>Autres actifs non courants</i> .....	43
5.2.6	<i>Stocks et en-cours</i> .....	43
5.2.7	<i>Variation des stocks nets de promotion immobilière</i> .....	43
5.2.8	<i>Autres actifs courants</i> .....	43
5.2.9	<i>Trésorerie et équivalents</i> .....	44
5.2.10	<i>Passifs financiers non courants</i> .....	44
5.2.11	<i>Engagements envers le personnel</i> .....	44
5.2.12	<i>Impôts différés</i> .....	45
5.2.13	<i>Provisions pour risques &amp; charges</i> .....	45
5.2.14	<i>Autres passifs courants</i> .....	45
5.2.15	<i>Passifs financiers courants</i> .....	46
5.2.16	<i>Informations complémentaires sur les passifs financiers courants et non courants</i> .....	46
5.3	NOTES SUR LE TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE .....	47
5.3.1	<i>Réconciliation entre la trésorerie au bilan et la trésorerie du tableau de flux de trésorerie</i> .....	47
5.3.2	<i>Détail de la rubrique « Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité »</i> .....	47
5.3.3	<i>Détail de la rubrique « Acquisition d'immobilisations »</i> .....	48
5.3.4	<i>Détail de la rubrique « Variation de périmètre »</i> .....	48
5.4	ENGAGEMENTS HORS BILAN .....	48
5.4.1	<i>Engagements de location-preneur</i> .....	48
5.4.2	<i>Autres engagements donnés</i> .....	49
5.4.3	<i>Engagements de location-bailleur</i> .....	49
5.4.4	<i>Autres engagements reçus</i> .....	49
5.5	ENTREPRISES LIEES .....	50
5.6	REMUNERATIONS DES DIRIGEANTS .....	51
5.7	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES .....	52
<b>6.</b>	<b>ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS AU 31 DÉCEMBRE 2020</b> .....	<b>52</b>

# **1. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DU GROUPE FREY**

## **1.1 COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2020**

En K€	Note	31.12.2020 12 mois	% CA	31.12.2019 12 mois	% CA
<b>Chiffre d'affaires</b>	5.1.1	<b>107 218</b>	<b>100%</b>	<b>69 348</b>	<b>100%</b>
<b>Achats consommés</b>	5.1.3	<b>-49 563</b>	<b>-46%</b>	<b>-29 358</b>	<b>-42%</b>
Charges de personnel	5.1.4	-9 101		-8 784	
Autres Produits	5.1.5	4 184		23 826	
Autres Charges	5.1.5	-5 441		-22 915	
Impôts et taxes	5.1.6	-1 477		-1 640	
Dotations et reprises aux amortissements et dépréciations	5.1.7	-3 469		-1 431	
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>42 351</b>	<b>39%</b>	<b>29 046</b>	<b>42%</b>
Autres Produits opérationnels	5.1.8	3 094		1 572	
Autres Charges opérationnelles	5.1.8	-13 085		-4 261	
<i>dont Abandons créances consenties</i>		-6 066		-	
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	5.2.3	-19 259		50 088	
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>13 101</b>	<b>12%</b>	<b>76 445</b>	<b>110%</b>
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	5.2.4	-1 827		8 717	
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence</b>		<b>11 274</b>	<b>11%</b>	<b>85 162</b>	<b>123%</b>
Coût de l'endettement net	5.1.9	-9 752		-10 364	
<i>dont Produits financiers</i>		140		360	
<i>dont Charges financières</i>		-9 892		-10 724	
Autres produits et charges financiers	5.1.9	777		-5 281	
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>2 299</b>	<b>2%</b>	<b>69 517</b>	<b>100%</b>
Impôts sur les résultats	5.1.10	1 406		-10 417	
<b>Résultat net des entreprises consolidées</b>		<b>3 705</b>	<b>3%</b>	<b>59 100</b>	<b>85%</b>
Résultat net des Participations ne donnant pas le contrôle		-1 337		-9 386	
<b>Résultat net (part du groupe)</b>		<b>2 369</b>	<b>2%</b>	<b>49 714</b>	<b>72%</b>
Résultat par action	5.1.11	0,10		2,57	
Résultat dilué par action	5.1.11	0,10		2,57	

## 1.2 ETAT DU RESULTAT NET GLOBAL CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2020

En K€	Note	31.12.2020 12 mois	31.12.2019 12 mois
<b>Résultat net des entreprises consolidées</b>		<b>3 705</b>	<b>59 100</b>
<b>Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres :</b>			
Variation de juste valeur des instruments de couverture		-	-
Impact des impôts différés sur instruments de couverture		-	-
<b>Sous total des éléments du résultat global recyclables en résultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Ecarts actuariels sur les engagements retraite nets d'impôt		- 96	6
<b>Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat</b>		<b>- 96</b>	<b>6</b>
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres :</b>	<b>1.5</b>	<b>- 96</b>	<b>6</b>
<b>Résultat Net Global</b>		<b>3 609</b>	<b>59 106</b>
Résultat Net Global – Part du groupe		2 272	49 720
Résultat Net Global – Participations ne donnant pas le contrôle		1 337	9 386

### 1.3 ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE AU 31 DECEMBRE 2020

- ACTIF

En K€	Note	31.12.2020	31.12.2019
Ecart d'acquisition	3.4	11 110	11 110
Immobilisations incorporelles	5.2.1	778	374
Immobilisations corporelles	5.2.2	13 470	9 728
Immeubles de placement	5.2.3	1 316 247	1 094 110
Titres mis en équivalence	5.2.4	16 885	57 511
Autres actifs non courants	5.2.5	7 779	11 106
Impôts différés actif	5.2.12	1 358	545
<b>Total Actifs non courants</b>		<b>1 367 627</b>	<b>1 184 484</b>
Stocks et en-cours	5.2.6	40 243	44 666
Clients & comptes rattachés	5.3.2	22 074	10 087
Autres actifs courants	5.2.8	53 001	38 821
Actifs financiers courants		-	-
Trésorerie et équivalents	5.2.9	56 161	97 451
<b>Total Actifs courants</b>		<b>171 479</b>	<b>191 025</b>
Actifs destinés à être cédés	3.12	17 674	
<b>Total de l'actif</b>		<b>1 556 780</b>	<b>1 375 509</b>

- PASSIF

En K€	Note	31.12.2020	31.12.2019
Capital	2.1.2	61 508	60 562
Réserves & Primes		704 335	667 644
Résultat		2 369	49 714
<b>Capitaux propres (part du groupe)</b>	<b>1.5</b>	<b>768 212</b>	<b>777 920</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	1.5	54 188	11 294
<b>Total Capitaux Propres</b>	<b>1.5</b>	<b>822 400</b>	<b>789 214</b>
Provisions pour risques & charges	5.2.13	959	710
Instruments financiers dérivés passifs non courants	3.13	-	-
Passifs financiers non courants	5.2.10	549 199	428 011
Impôts différés passif	5.2.12	12 781	15 169
Autres passifs non courants	2.3	10 965	10 966
<b>Total Passifs non courants</b>		<b>573 904</b>	<b>454 856</b>
Fournisseurs & comptes rattachés		9 441	12 397
Autres passifs courants	5.2.14	106 791	95 027
Instruments financiers dérivés passifs courants	3.13	5 327	4 579
Passifs financiers courants	5.2.15	27 807	19 436
<b>Total Passifs courants</b>		<b>149 366</b>	<b>131 439</b>
Passifs liés à un groupe d'actifs destinés à être cédés	3.12	11 110	-
<b>Total du passif</b>		<b>1 556 780</b>	<b>1 375 509</b>

## 1.4 TABLEAU DE FINANCEMENT PAR ANALYSE DES FLUX DE TRESORERIE

En K€	Note	31.12.2020 12 mois	31.12.2019 12 mois
<i>Flux de trésorerie liés à l'activité</i>			
Résultat net des sociétés consolidées		3 705	59 100
<i>Elimination des charges &amp; produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité</i>			
- Amortissements & provisions		1 589	703
- Coût de l'endettement	5.1.9	9 029	9 817
- Autres produits et charges financières	5.1.9	-	4 318
- Variation des impôts	5.1.10	-1 406	10 417
- Variation de la valeur sur les immeubles de placement	5.2.3	19 259	-50 088
- Variation de la valeur des instruments financiers	5.1.9	- 173	963
- Plus et moins-values de cession		2 655	145
- Quote-part de résultat des mises en équivalence	5.2.4	1 827	-8 717
- Frais d'acquisition sur titres de participation		1 257	1 281
- Autres produits et charges sans incidence sur la trésorerie		-	-
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>		<b>37 742</b>	<b>27 939</b>
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		10 518	4 385
Impôts payés		-1 718	-2 625
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	5.3.2	-8 700	-1 032
<b>Flux net de trésorerie générés par l'activité (1)</b>		<b>37 842</b>	<b>28 667</b>
<i>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</i>			
Acquisition d'immobilisations et immeubles de placement	5.3.3	-83 159	-117 604
Variations des prêts, avances et autres actifs financiers		-11 950	-23 008
Cession d'immobilisations	5.2.1-3	3 100	22 914
Variations des autres placements		604	-
Incidence des variations de périmètre	5.3.4	-14 635	-98 942
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement (2)</b>		<b>- 106 040</b>	<b>- 216 640</b>
<i>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</i>			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	2.1.1	-25 652	-23 773
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées		-	-
Augmentation, réduction de capital	1.5-2.1.2	-	160 074
Cession (acquisition) nette d'actions propres		-6 365	-11 006
Sommes versées lors d'un changement dans les participations sans perte de contrôle		-	-
Emission d'emprunts	5.2.10-15	152 206	433 431
Remboursement d'emprunts (y compris locations financement)	5.2.10-15	-84 233	-327 657
Remboursement des dettes de location	5.2.10-15	-853	-901
Intérêts payés (y compris sur les obligations locatives)		- 8 344	-22 784
Variations des autres financements		-	-
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement (3)</b>		<b>26 759</b>	<b>207 384</b>
<b>Variation des flux de trésorerie (1+2+3)</b>		<b>-41 439</b>	<b>19 410</b>
<i>Trésorerie d'ouverture</i>	5.3.1	97 334	77 924
<i>Trésorerie de clôture</i>	5.3.1	55 895	97 334
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>-41 439</b>	<b>19 410</b>

## 1.5 VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En K€	Capital	Primes	Réserves et résultats	Capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total des capitaux propres
<b>Total au 31 décembre 2018</b>	<b>47 104</b>	<b>299 568</b>	<b>253 858</b>	<b>600 530</b>	<b>-4</b>	<b>600 526</b>
Résultat de la période			49 714	49 714	9 386	59 100
Distributions de dividendes		-22 098		-22 098	-	-22 098
Augmentation de capital	13 458	147 257		160 715	-	160 715
Actions d'autocontrôle			-10 733	-10 733		-10 733
Variations de périmètre				-	1 912	1 912
Autres			-208	-208		-208
<b>Total au 31 décembre 2019</b>	<b>60 562</b>	<b>424 727</b>	<b>292 631</b>	<b>777 920</b>	<b>11 294</b>	<b>789 214</b>
Résultat de la période			2 369	2 369	1 337	3 705
Distributions de dividendes		-35 320		-35 320	-	-35 320
Augmentation de capital	946	8 722		9 668	-	9 668
Actions d'autocontrôle			13 638	13 638	-	13 638
Variations de périmètre				-	41 558	41 558
Autres			-63	-63		-63
<b>Total au 31 décembre 2020</b>	<b>61 508</b>	<b>398 129</b>	<b>308 575</b>	<b>768 212</b>	<b>54 189</b>	<b>822 400</b>

## **2. ÉVÉNEMENTS MAJEURS SURVENUS AU COURS DE LA PÉRIODE**

### **2.1 OPERATIONS VISANT L'ACTIONNARIAT DU GROUPE**

#### **2.1.1 DISTRIBUTION DE DIVIDENDES**

L'Assemblée Générale des actionnaires en date du 20 mai 2020 a approuvé le paiement d'un dividende de 1,50 € par action ainsi que la proposition d'une option entre (i) un paiement du dividende à 100% en numéraire et (ii) un paiement partiel du dividende en actions à hauteur de 30% (soit 0,45 € par action) accompagné d'un versement de 70% en numéraire (soit 1,05 € par action).

L'option du paiement en actions du dividende 2019 a été souscrite à hauteur de 88,7 % des droits à option et s'est traduite par la création de 378.266 actions nouvelles ordinaires, livrées le 12 juin 2020.

Le montant maximum du dividende payé en numéraire représentait 27,5 M€. Compte tenu des actions détenues dans le contrat de liquidité et dans le programme de rachat, le montant versé s'est élevé à 25,6 M€.

#### **2.1.2 CONTRAT DE LIQUIDITE, PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS**

L'assemblée générale du 20 mai 2020 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 l'article L22-10-67 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 ;
- 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 est 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.

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 : 133.237.445 € 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 20 mai 2020, soit jusqu'au 20 novembre 2021

Au 31 Décembre 2020, la société détenait 15.127 actions propres, soit 0,06 % de son capital à cette date, réparties entre les deux contrats suivants :

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

## **2.2 FINANCEMENTS**

### **2.2.1 SIGNATURE DE LIGNES CORPORATE**

En juillet 2020, FREY a signé une extension d'un an de la date d'échéance de la ligne corporate de 100,0 M€, soit jusqu'au 25 juillet 2026.

En juillet 2020, FREY a également signé une extension partielle d'un an de la date d'échéance de la ligne corporate de 70,0 M€, soit jusqu'au 28 novembre 2025. Cette extension concerne 50,0 M€ sur les 70,0 M€ initiaux.

FREY a signé en novembre 2020, un crédit corporate solidaire d'un montant total de 70,0M € d'euros pour une durée initiale de 5 ans, avec options d'extension. Cette ligne de crédit comporte un mécanisme de renoncement d'une partie de la rémunération par le pool bancaire et un abondement d'un montant équivalent par FREY au profit d'une structure solidaire, laquelle pourra changer chaque année. Le montant total financé à parts égales par FREY et le pool bancaire pourra monter jusqu'à 140 000 euros sur l'ensemble de la durée de la ligne de crédit (5 ans hors options d'extension).

Cette ligne de crédit et celles déjà existantes permettront le financement des projets en cours de développement ou ceux pouvant se concrétiser dans les prochains mois.

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

Le Groupe FREY a renforcé ses positions de couvertures de taux en signant, courant juillet 2020, quatre CAP, strike (plafond) à 0%, pour une durée de 4 ans et demi.

## **2.3 VARIATIONS DE PERIMETRE**

Les variations de périmètre au 31 décembre 2020 sont décrites ci-dessous.

### **Entrées de périmètre**

Au cours du premier semestre 2020, deux entités ont été créées :

En date du 24 février 2020, le Groupement Forestier FOREY : l'objet est principalement la constitution, l'amélioration, l'équipement, la conservation ou la gestion d'un ou plusieurs massifs forestiers susceptibles d'aménagement et d'exploitation régulière, avec leurs accessoires ou dépendances indissociables, sur les terrains boisés ou à boiser et sur tous autres terrains que le groupement pourrait en avoir la jouissance par suite d'apport, d'acquisition ou de prise à bail.

Ce groupement, détenu à 99,9% par Frey, et à 0,1% par Frey Aménagement et Promotion est consolidé par intégration globale à 100%.

En date du 2 juin 2020, le GIE FREY SOLIDARITE : dans le contexte de la fermeture administrative des points de vente intervenue les 14 mars et 16 mars 2020, l'objet du GIE est de mutualiser le coût des avantages financiers exceptionnels ayant été accordés à certains locataires remplissant les critères d'éligibilité arrêtés dans le règlement intérieur du GIE, ainsi que leurs mises en place, en liaison avec les locataires. Ce groupement, détenu par les sociétés PAI 02, IF Plein Sud, IF Chêne Vert, FREY, FRP III, IF Plein Est, IF Plein Ouest, Chanteloup 02, La Plaine, Chanteloup 01, IF ZCN Investissement, ZCN Aménagement et IF Clos du Chêne, est consolidé par intégration globale à 100%.

### **Sorties de périmètre**

- En date du 10 février 2020, la SCI Seclin 01 a fait l'objet d'une dissolution sans liquidation par Transmission Universelle de Patrimoine au profit de la FREY.
- En date du 30 juin 2020, la société espagnol Frey Durango a fait l'objet d'une dissolution sans liquidation par Transmission Universelle de Patrimoine au profit de SL Frey Invest.
- En date du 23 Décembre 2020, quatre sociétés ont fait l'objet d'une dissolution sans liquidation par Transmission Universelle de Patrimoine. Ces dernières ayant pour objectif de simplifier l'organigramme du groupe.
  - Au profit de la SA FREY : SCI IF Bener, SCI Les Sablons 1
  - Au profit de la SAS Frey Aménagement et Promotion : SAS PAI 01
  - Au profit de la SAS ZCN Aménagement : SARL Vensud

### **Variation du pourcentage d'intérêt et de la méthode de consolidation**

- En date du 28 juillet 2020, la société FREY a acquis 30 384 251 parts de la SCI FRF2 portant ainsi sa participation de 24,16% à 62,08 %. Cette opération a été rémunérée par la remise de 650 000 actions Frey détenues en autocontrôle et par une soulte en numéraire de 20,2 M€ financée sur les ressources propres de la foncière. Ce même jour un nouveau pacte d'associé a été signé, il confirme la prise de contrôle sur le pôle FRF (incluant la SAS FRF1), et le changement de la méthode de consolidation par intégration globale dans les comptes de la foncière.
- En date du 15 octobre 2020, la SCI FRF2 a acquis les parts ci-dessous :
  - 1 part de FRF2 BREST SAINT DIE portant sa participation de 99,83 % à 100 %
  - 1 part de FRF2 – LA FRANCHEVILLE portant sa participation de 99,83 % à 100 %
  - 1 part de FRF2 NARBONNE portant sa participation de 99 % à 100 %

- 1 part de FRF2 SECLIN portant sa participation de 99,83 % à 100 %
- 1 part de FRF2 BELFORT portant sa participation de 99,83 % à 100 %
- 1 part de FRF2 CHANTEPIE portant sa participation de 99,83 % à 100 %

## **2.4 PROJETS ET DEVELOPPEMENT**

Au 31 décembre 2020, deux projets sont en cours de construction pour des ouvertures planifiées en mars 2021 :

- Shopping Promenade Claye-Souilly (77)
- Shopping Promenade Cœur Alsace à Strasbourg-Vendenheim (67)

Ces actifs représentent une surface d'environ 111 000 m<sup>2</sup>, dont environ 98 000 m<sup>2</sup> sont conservés en patrimoine.

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. 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 coûts engagés d'un montant de 14,4 Millions d'euros.

## **2.5 CRISE SANITAIRE LIEE A LA COVID-19**

### **Contexte et mesures prises :**

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 du Groupe FREY se sont donc vus dans l'obligation de fermer leurs portes. A la suite de ces événements, 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 bailleuses 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 FREY et ses filiales au GIE FREY SOLIDARITE s'établit à 2,6 M€ soit 1,85 M€ de gratuité et 0,75 M€ d'étalement de créances pour une durée de 24 mois du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2022. Ces perspectives de recouvrement ne sont pas remises en cause.

Pour le patrimoine situé sur la péninsule ibérique et pour le patrimoine co-détenu, les sociétés bailleuses ont accordé des abandons de loyers pour un montant de 2 M€ ainsi que des étalements de loyers pour un montant de 2 M€. En complément de ce chiffre, le Groupe FREY a constaté une provision de 2,1 M€ au titre de mesures qui seraient rétroactives à début mars 2020, annoncées par le Gouvernement Portugais et en cours de validation par le Conseil Constitutionnel.

Dès l'annonce du déconfinement en mai 2020, FREY a mis en place, sur ses sites, les meilleures mesures sanitaires afin de respecter les gestes barrières et la distanciation physique. Le 28 octobre 2020, il a été annoncé un reconfinement imposant de nouvelles restrictions pour les enseignes. Les comptes 2020 ne tiennent pas compte des conséquences du second confinement, qui sera susceptible d'impacter ceux de l'exercice 2021 compte tenu des discussions en cours. (cf § événements post-clôture)

## **Impacts sur les états financiers 2020**

Le Groupe FREY identifie 3 natures d'impact de la crise sanitaire de la COVID-19 dans ses comptes au 31 Décembre 2020 : un impact sur le compte de résultat, un impact sur la valeur des immeubles de placement et un impact de trésorerie.

Ces 3 impacts sont détaillés ci-après :

- Impact sur le compte de résultat :

Compte tenu des mesures accordées explicitées ci-avant, l'impact global sur le compte de résultat consolidé 2020 du groupe s'élève à -6,1 M€. Compte tenu des impacts significatifs et non récurrents, de la nature différente des mesures prises en Espagne, au Portugal et d'autre part en France notamment avec la mise en place d'un G.I.E., nous avons comptabilisé l'ensemble des coûts de ce premier confinement en « autres charges opérationnelles », et pour une meilleure lecture du coût de cet événement exceptionnel, il est indiqué au niveau d'une ligne spécifique du compte de résultat.

- Impact sur les Immeubles de placement :

Le Groupe FREY informe que, compte tenu de l'inconnue qui demeure concernant l'impact futur de la Covid-19, les évaluateurs ont inclus dans leurs rapports une clause de « incertitude significative de l'évaluation ». C'est dans ce contexte que le Groupe FREY constate une perte de valeur sur son patrimoine en exploitation.

- Impact sur la trésorerie :

Afin d'être en mesure de mettre en place le dispositif de soutien aux commerçants, le Groupe a différé le recouvrement d'une partie des loyers du deuxième trimestre 2020, au second semestre de l'année. Les loyers étant payables d'avance, le premier trimestre n'a pas été impacté.

Au 31 décembre 2020, les créances clients s'élevaient à 22,1 M€ contre 10,1 M€ au 31 décembre 2019, soit une hausse de +12M€ (TVA incluse). Le Groupe estime que 8,3 M€ (TVA incluse) sont directement liées au contexte de la Covid-19.

Par ailleurs Frey a respecté ses échéanciers de paiement de sa dette financière et n'a pas eu recours aux propositions des établissements bancaires de report/étalement.

### **3. PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES DE CONSOLIDATION**

La société mère du Groupe, tel que présentée sur les états ci-après, est la société FREY dont le siège social est situé 1 rue René Cassin, 51430 Bezannes.

Depuis plus de 35 ans, le Groupe FREY développe des centres commerciaux de plein air de nouvelle génération. Aménageur, développeur, investisseur et gestionnaire, FREY est une foncière spécialisée dans les grandes opérations de renouvellement urbain ainsi que dans le développement et l'exploitation de centres commerciaux de plein air. Ses Shopping Promenade®, lieux de commerces à ciel ouvert, proposent une offre complète mêlant shopping et loisirs, pour créer une « expérience augmentée » pour toute la famille. Par son expertise unique, Frey est devenu un leader français reconnu sur cette classe d'actifs résiliente, au marché profond (création, extension, rénovation) et en parfaite adéquation avec les attentes des consommateurs, des enseignes et des collectivités. Autre pilier structurant du savoir-faire de FREY : les grands projets urbains mixtes, qu'elle développe en s'appuyant sur sa filiale dédiée CITIZERS. La foncière est cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris.

#### **3.1 REFERENTIEL COMPTABLE**

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés annuels sont conformes aux normes et interprétations I.F.R.S. telles qu'adoptées par l'Union Européenne et en vigueur au 31 décembre 2020 et sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

#### **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.

#### **3.3 PERIMETRE ET METHODE 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.

### **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.

Pour mémoire, le Groupe a acquis le 29 juillet 2019, 70% des titres de 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'IFRS 3 et a conduit à la constatation d'un écart d'acquisition de 11,0 M€.

### **3.5 CONVERSION DES COMPTES EXPRIMES EN DEVISES**

L'intégralité des sociétés étrangères consolidées est située dans la zone "€uro", par conséquent aucun impact de change n'est à comptabiliser dans les comptes du Groupe.

### **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.

### **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 principales durées d'amortissement effectuées en mode linéaire sont les suivantes :

- |                               |            |
|-------------------------------|------------|
| • STRUCTURE DES CONSTRUCTIONS | 35 ANS     |
| • FAÇADES                     | 25 ANS     |
| • INSTALLATIONS GENERALES     | 20 ANS     |
| • INSTALLATIONS TECHNIQUES    | 4 A 10 ANS |
| • MATERIELS ET OUTILLAGES     | 4 A 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.

### **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 comptabilisée 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,
- 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 (critères administratifs, de commercialisation et techniques) sont remplis.

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.

### **3.9 DEPRECIATIONS D'ACTIFS**

Pour apprécier l'existence d'un indice quelconque qu'un actif ait pu se déprécier, il est nécessaire de considérer au minimum les indices suivants :

- durant la période, la valeur de marché de l'actif a diminué de manière importante,
- d'importants changements sont survenus au cours de la période ou surviendront dans un proche avenir dans l'environnement technologique, économique ou juridique ou du marché dans lequel l'entité opère,
- les taux d'intérêts 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.

### **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.

A 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.

- 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.

### **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.

### **3.12 ACTIFS ET PASSIFS DISPONIBLES A LA VENTE**

Les actifs et passifs qui sont immédiatement disponibles pour être vendus, et dont la vente est hautement probable, sont classés en actifs et passifs disponibles à la vente. 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.

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.

A 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 2020 le bâtiment EST de l'actif de CLAYE SOUILLY est sous compromis de vente, l'immeuble et la dette rattaché ont été reclassés en actifs destinés à être cédés pour 17,7 M € et en passifs liés à un groupe d'actifs destinés à être cédés pour 11,1 M€. (cf. 5.2.3 Immeubles de placement).

### **3.13 INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES**

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.

#### **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 2020, les instruments financiers détenus représentent une valeur de -5,3 M€ (hors intérêts courus) contre -4,6 M € au 31 décembre 2019.

L'impact de la variation de juste valeur a été comptabilisé en résultat à hauteur de 0,2 M€, hors impôt différé.

### **Méthodes d'évaluation des actifs et passifs**

Les principales méthodes et hypothèses retenues pour le classement des instruments financiers sont reprises dans le tableau suivant (pour les postes de bilan concernés et significatifs) :

Montants en K€	Classement	31.12.2020	31.12.2019
<b>ACTIF</b>			
Ecart d'acquisition	D	11 110	11 110
Immobilisations incorporelles	C	778	374
Immobilisations corporelles	C	13 470	9 728
Immeubles de placement	B/D	1 316 247	1 094 110
Autres actifs non courants	D	7 779	11 106
Stocks et en-cours	D	40 243	44 666
Clients & comptes rattachés	D	22 074	10 087
Autres actifs courants	D	53 001	38 821
Instruments financiers dérivés	E	-	-
Trésorerie et équivalents	B	56 161	97 451
Actifs destinés à être cédés	A	17 674	-
<b>PASSIF</b>			
Instruments financiers dérivés non courants (taux)	E	-	-
Instruments financiers dérivés non courants (emprunts)	B	-	-
Passifs financiers non courants	B/C	549 199	428 011
Impôts différés passif	D	12 781	15 169
Autres passifs non courants	D	10 965	10 966
Fournisseurs & comptes rattachés	D	9 441	12 397
Autres passifs courants	D	106 791	95 027
Instruments financiers dérivés courants	E	5 327	4 579
Passifs financiers courants	B/C	27 807	19 436
Passifs liés à un groupe d'actifs destinés à être cédés	C	11 110	-

A : Actifs destinés à être cédés

B : Juste valeur par résultat

C : Evaluation au coût amorti

D : Evaluation au coût

E : Juste Valeur par Capitaux Propres ou Résultat selon efficacité

Il existe trois niveaux de juste valeur selon que l'instrument est coté sur un marché actif (niveau 1), que son évaluation fait appel à des techniques de valorisation s'appuyant sur des données de marché existantes à la clôture (niveau 2) ou s'appuyant sur des données non observables (niveau 3).

Actifs évalués à la juste valeur (en K€)	Classement	31/12/2020	31/12/2019
Immeubles de placement	Niveau 3	1 316 247	1 094 110
Valeurs mobilières de placement	Niveau 1	279	242
<b>Total</b>		<b>1 316 526</b>	<b>1 094 352</b>

Passifs financiers évalués à la juste valeur (en K€)	Classement	31/12/2020	31/12/2019
Dérivés passifs non courants (instruments de couverture)	Niveau 2	-	-
Dérivés passifs courants (instruments de trading)	Niveau 2	5 327	4 579
<b>Total</b>		<b>5 327</b>	<b>4 579</b>

## **Gestion des risques financiers**

### **Risque de change**

La totalité du chiffre d'affaires est réalisée en Europe et en Euros. Le financement des investissements est libellé en Euros. Le risque lié au change est donc inexistant.

### **Risque de taux d'intérêt**

Au 31 décembre 2020, la dette financière du groupe auprès des établissements de crédit s'élève à 530,6 M€ contre une dette financière de 384,3 M€ au 31 décembre 2019 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 forme de « swaps » et de « CAP » 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 97,5 % au 31 décembre 2020, contre 91,3% au 31 décembre 2019.

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) :

<b>Au 31 décembre 2020</b>	<b>-100 pts</b>	<b>-50 pts</b>	<b>E3M</b>	<b>+50 pts</b>	<b>+100 pts</b>
Coût de l'endettement net	-8 033	-8 673	-9 752	-10 856	-11 543
Impacts	1 719	1 079	-	-1 104	-1 791

MONTANT EN K€

### **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 6,18 %, contre 5,96 % sur l'exercice clos au 31 décembre 2019, lié à l'impact des programmes en cours de construction.

Le tableau suivant présente les impacts sur la valorisation des immeubles de placement d'une évolution du taux de capitalisation de 100 points et de 50 points de base (en plus et en moins) :

<b>Taux de capitalisation au 31 décembre 2020</b>	<b>-100 pts</b>	<b>-50 pts</b>	<b>6,18 %</b>	<b>+50 pts</b>	<b>+100 pts</b>
Valorisation des immeubles de placement	1 579 405	1 445 722	1 333 924	1 238 738	1 156 837
Ecart de valorisation	245 480	111 798	-	-95 187	-177 087

Montant en K€

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 2020, 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 :

	LTV HORS DROIT		
DETTE CONCERNEE	26,2M€	19,0M€	2,4M€
RATIOS DEMANDES	< 60,0%	< 65,0%	< 60,0%
RATIOS 31.12.2020	50,6%	32,9%	19,9%

	DSCR		ICR
DETTE CONCERNEE	1,1M€	47,6M€	45,2M€
RATIOS DEMANDES	>=110%	>120%	>2,0
RATIOS 31.12.2020	364,5%	375% - 451%-202%	8,2 - 8,5

RATIOS SOUS PALIER CONSOLIDE	LTV DROITS INCLUS	ICR	DETTE SECURISEE
DETTE CONCERNEE	3M€	3M€	3M€
RATIOS DEMANDES	< 50,0%	>125%	>200%
RATIOS 31.12.2020	34,1%	256,6%	761,8%

RATIOS CONSOLIDES	LTV DROITS INCLUS	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%

### **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.

### **3.14 STOCKS ET EN-COURS**

Les terrains et les immeubles en stock sont évalués à leur coût d'acquisition ou à leur coût de revient à l'exclusion de toute autre charge financière. Une dépréciation est constatée pour tenir compte de la valeur économique de chaque bien.

### **3.15 CREANCES**

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet de tests de valeur périodiques qui permettent de comptabiliser en résultat les éventuelles pertes durables constatées.

### **3.16 TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE**

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.

### **3.17 IMPOTS DIFFERES**

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 FRP III, La Plaine, FRF 01, IF Clos du Chêne, Chanteloup 01 et Chanteloup 02 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<sup>er</sup> janvier 2017 intégrant ses filiales ZCN Aménagement, F.Events, Ecomarc Aménagement, et Citizers.

### **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 2020, FREY détient 15.127 actions dans le cadre du contrat de liquidité et du contrat de rachat, soit une contre-valeur de 0,5 M€ sur la base du dernier cours de bourse.

### **3.19 PROVISIONS ET PASSIFS EVENTUELS**

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, règlementaire 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.

### **3.20 COÛTS DES EMPRUNTS**

La norme I.A.S. 23 prévoit que les coûts d'emprunt qui sont directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié font partie du coût de cet actif. Les autres coûts d'emprunts sont comptabilisés en charges.

Les groupes ne sont pas tenus d'appliquer la norme aux coûts d'emprunts directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production :

- d'un actif qualifié évalué à la juste valeur, tel que peut l'être un immeuble de placement ;
- de stocks qui sont fabriqués ou autrement produits en grandes quantités.

Au sein du Groupe FREY, les frais d'emprunts supportés au cours de la période concernent des actifs comptabilisés en immeubles de placement à la juste valeur ; la norme I.A.S. 23 n'a donc qu'un impact de présentation sur les comptes du Groupe.

### **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.

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 :

- 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,
- Évolution des salaires 1,50 %,
- Taux de charges sociales 36,00 % à 50,00 %,
- Taux d'actualisation 0,39 %.

### **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 significatifs sont étalés sur la durée ferme du bail.

### **3.23 CONTRATS DE LOCATION**

Selon la norme IFRS 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 2020, six contrats de location-financement immobiliers ont été retraités dans les comptes consolidés, dont trois sur les coentreprises.

Concernant les contrats de location simple, le principal retraitement concerne la location des bureaux parisiens.

### **3.24 AUTRES PRODUITS ET AUTRES CHARGES OPERATIONNELS**

Les opérations non courantes de montant significatif 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.
- Les sommes en relation avec la crise sanitaire de la COVID 19 notamment les provisions exceptionnelles sur les risques clients et les accompagnements accordés aux enseignes par le GIE Frey Solidarité et les sociétés bailleuses.

### **3.25 ELIMINATION DES OPERATIONS 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.

### 3.26 SEGMENTS OPERATIONNELS

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 IFRS mais au résultat des différentes activités / segments opérationnels identifiés par le principal décideur opérationnel. Le « résultat opérationnel » suivi distinctement par FREY est la marge d'activité.

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

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

Le Groupe Frey présente donc son information sectorielle de la manière suivante :

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

Le Groupe considère que chaque programme en promotion ou chaque immeuble de placement est représentatif d'une U.G.T., chaque U.G.T. pouvant être affectée à un ou plusieurs segments opérationnels selon sa destination économique.

## Informations au 31 décembre 2020

En K€ - au 31 décembre 2020	Activité foncière	Promotion immobilière	Autres	Total	Dont France	Dont Ibérie
<b>Loyers actifs stabilisés</b>	<b>58 426</b>			<b>58 426</b>	<b>40 886</b>	<b>17 540</b>
Charges non récupérables actifs stabilisés	-3 340			-3 340	-3 340	-
<b>Loyers nets actifs stabilisés</b>	<b>55 085</b>			<b>55 085</b>	<b>37 545</b>	<b>17 540</b>
<b>Loyers actifs non stabilisés</b>	<b>1 081</b>			<b>1 081</b>	<b>1 081</b>	-
Charges non récupérables actifs non stabilisés	-			-	-	-
<b>Loyers nets actifs non stabilisés</b>	<b>1 081</b>			<b>1 081</b>	<b>1 081</b>	-
<b>Chiffre des ventes</b>		<b>29 727</b>		<b>29 727</b>	<b>29 727</b>	-
Coût d'achat des marchandises vendues		-24 965		-24 965	-24 965	-
<b>Marge de promotion</b>		<b>4 763</b>		<b>4 763</b>	<b>4 763</b>	-
<b>Autres chiffres d'affaires</b>			<b>2 146</b>	<b>2 146</b>	<b>2 146</b>	-
<b>Marge d'activité</b>				<b>63 075</b>	<b>45 535</b>	<b>17 540</b>
Services extérieurs				-5 419	-2 816	-2 603
Charges de personnel				-9 101	-9 029	-72
Autres Produits et Charges				-1 257	-1 171	-86
Impôts et taxes				-1 477	-674	-803
Dotations et Reprises sur amortissements et provisions				-3 470	-3 027	-443
<b>Résultat opérationnel courant</b>				<b>42 351</b>	<b>28 818</b>	<b>13 533</b>
Autres Produits et Charges opérationnels				-9 991	-5 862	-4 129
Ajustement des valeurs des immeubles de placement				-19 259	-5 256	-14 003
<b>Résultat opérationnel</b>				<b>13 101</b>	<b>17 700</b>	<b>-4 599</b>
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence				-1 827	-1 827	-
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence</b>				<b>11 274</b>	<b>15 873</b>	<b>-4 599</b>
Coût de l'endettement net				-9 752	-5 584	-4 168
Ajustement des valeurs des actifs financiers				777	777	-
<b>Résultat avant impôts</b>				<b>2 299</b>	<b>11 066</b>	<b>-8 767</b>
Impôts sur les résultats				1 406	46	-1 360
<b>Résultat net des entreprises consolidées</b>				<b>3 705</b>	<b>11 112</b>	<b>-7 407</b>
Intérêts des minoritaires				-1 337	-2 922	1 585
<b>Résultat net (part du groupe)</b>				<b>2 368</b>	<b>8 190</b>	<b>-5 822</b>

L'augmentation des revenus locatifs s'explique d'une part, par l'impact en année pleine des acquisitions portugaise et les livraisons d'Arles et Cesson entrée en patrimoine en 2019 et, d'autre part, par le changement de méthode de consolidation des sociétés FRF en 2020.

Le chiffre d'affaire promotion est majoritairement liés aux opérations de Calais, Duisans, Strasbourg et Bezannes.

Les principaux agrégats du bilan par segments opérationnels sont les suivants :

- ACTIF

En K€ - au 31 décembre 2020	Activité foncière	Promotion immobilière	Autres	Total
Immeubles de placement	1 316 247	-	-	<b>1 316 247</b>
Titres mis en équivalence	16 840	45	-	<b>16 885</b>
Stocks et en-cours	-	40 243	-	<b>40 243</b>

- PASSIF

En K€ - au 31 décembre 2020	Activité foncière	Promotion immobilière	Autres	Total
Titres mis en équivalence	-	-	-	-
Passifs financiers non courants	504 532	118	44 549	<b>549 199</b>
Passifs financiers courants	26 209	113	1 485	<b>27 807</b>

## Informations au 31 décembre 2019

En K€ - au 31 décembre 2019	Activité foncière	Promotion immobilière	Autres	Total	Dont France	Dont Ibérie
<b>Loyers actifs stabilisés</b>	<b>39 906</b>			<b>39 906</b>	<b>32 240</b>	<b>7 666</b>
Charges non récupérables actifs stabilisés	-1 947			-1 947	-1 488	-459
<b>Loyers nets actifs stabilisés</b>	<b>37 959</b>			<b>37 959</b>	<b>30 752</b>	<b>7 207</b>
<b>Loyers actifs non stabilisés</b>	<b>3 657</b>			<b>3 657</b>	<b>3 657</b>	-
Charges non récupérables actifs non stabilisés	-169			-169	-169	-
<b>Loyers nets actifs non stabilisés</b>	<b>3 488</b>			<b>3 488</b>	<b>3 488</b>	-
<b>Chiffre des ventes</b>		<b>13 612</b>		<b>13 612</b>	<b>13 612</b>	-
Coût d'achat des marchandises vendues		-11 538		-11 538	-11 538	-
<b>Marge de promotion</b>		<b>2 074</b>		<b>2 074</b>	<b>2 074</b>	-
<b>Autres chiffres d'affaires</b>			<b>2 284</b>	<b>2 284</b>	<b>2 284</b>	-
<b>Marge d'activité</b>				<b>45 805</b>	<b>38 598</b>	<b>7 207</b>
Services extérieurs				-5 815	-4 498	-1 317
Charges de personnel				-8 784	-8 784	-
Autres Produits et Charges				911	897	14
Impôts et taxes				-1 640	-844	-796
Dotations et Reprises sur amortissements et provisions				-1 431	-1 374	-57
<b>Résultat opérationnel courant</b>				<b>29 046</b>	<b>23 995</b>	<b>5 051</b>
Autres Produits et Charges opérationnels				-2 689	-3 073	384
Ajustement des valeurs des immeubles de placement				50 088	11 694	38 394
<b>Résultat opérationnel</b>				<b>76 445</b>	<b>32 616</b>	<b>43 829</b>
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence				8 717	8 717	-
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence</b>				<b>85 162</b>	<b>41 333</b>	<b>43 829</b>
Coût de l'endettement net				-10 364	-8 761	-1 603
Ajustement des valeurs des actifs financiers				- 5 281	-5 281	-
<b>Résultat avant impôts</b>				<b>69 517</b>	<b>27 291</b>	<b>42 226</b>
Impôts sur les résultats				-10 417	-1 522	-8 895
<b>Résultat net des entreprises consolidées</b>				<b>59 100</b>	<b>25 769</b>	<b>33 331</b>
Intérêts des minoritaires				-9 386	-	-9 386
<b>Résultat net (part du groupe)</b>				<b>49 714</b>	<b>25 769</b>	<b>23 945</b>

Les principaux agrégats du bilan par segments opérationnels sont les suivants :

- ACTIF

En K€ - au 31 décembre 2019	Activité foncière	Promotion immobilière	Autres	Total
Immeubles de placement	1 094 110	-	-	<b>1 094 110</b>
Titres mis en équivalence	57 465	46	-	<b>57 511</b>
Stocks et en-cours	-	44 666	-	<b>44 666</b>

- PASSIF

En K€ - au 31 décembre 2019	Activité foncière	Promotion immobilière	Autres	Total
Titres mis en équivalence	13	-	-	<b>13</b>
Passifs financiers non courants	382 658	184	45 169	<b>428 011</b>
Passifs financiers courants	18 952	114	370	<b>19 436</b>

### **3.27 RESULTAT 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.

#### 4. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Sociétés du périmètre de consolidation	Méthode de consolidation	31/12/2020		31/12/2019	
		% d'intérêt	% contrôle	% d'intérêt	% contrôle
<b>Frey</b> N° SIRET 398 248 591 00065 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	<b>IG</b>	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
<b>SCI Seclin 01 (2)</b> N° SIRET 382 460 707 00021 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	<b>NC</b>	-	-	100.00%	100.00%
<b>SNC IF Gestion et Transactions</b> N° SIRET 494 334 477 00028 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	<b>IG</b>	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
<b>SAS Frey Aménagement et Promotion</b> N° SIRET 500 202 049 00028 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	<b>IG</b>	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
<b>SNC IF Chêne Vert</b> N° SIRET 502 925 084 00043 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	<b>IG</b>	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
<b>SCI IF Bener (2)</b> N° SIRET 518 272 075 00020 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	<b>NC</b>	-	-	100.00%	100.00%
<b>SNC IF Plein Sud</b> N° SIRET 512 278 409 00028 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	<b>IG</b>	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
<b>SNC IF Bezannes</b> N° SIRET 512 278 334 00028 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	<b>IG</b>	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
<b>SAS PAI 01 (2)</b> N° SIRET 520 281 957 00024 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	<b>NC</b>	-	-	100.00%	100.00%
<b>SCI PAI 02</b> N° SIRET 522 765 502 00029 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	<b>IG</b>	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
<b>SNC IF Saint Parres</b> N° SIRET 520 914 581 00027 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	<b>IG</b>	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
<b>SAS IF Clos du Chêne</b> N° SIRET 533 187 316 00013 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	<b>IG</b>	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
<b>SNC IF Plein Est</b> N° SIRET 533 350 658 00019 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	<b>IG</b>	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
<b>SNC IF Plein Ouest</b> N° SIRET 533 140 646 00019 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	<b>IG</b>	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
<b>SAS Chanteloup 01</b> N° SIRET 495 260 952 00033 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	<b>IG</b>	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
<b>SAS Chanteloup 02</b> N° SIRET 495 271 140 00032 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	<b>IG</b>	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

Sociétés du périmètre de consolidation	Méthode de consolidation	31/12/2020		31/12/2019	
		% d'intérêt	% contrôle	% d'intérêt	% contrôle
<b>SCI IF Allondon</b> N° SIRET 790 403 372 00010 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	<b>IG</b>	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
<b>SCI IF Valentine</b> N° SIRET 790 402 242 00016 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	<b>IG</b>	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
<b>SCI Frey Murs 01</b> N° SIRET 794 375 758 00016 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	<b>IG</b>	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
<b>SAS ZCN Aménagement</b> N° SIRET 800 827 842 00017 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	<b>IG</b>	100.00%	100.00%	99.00%	99.00%
<b>SAS F.Events</b> N° SIRET 800 496 374 00011 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	<b>IG</b>	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
<b>SCI IF Ecopole</b> N° SIRET 807 934 997 00014 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	<b>IG</b>	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
<b>SCI Massonex</b> N° SIRET 508 376 787 00026 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	<b>IG</b>	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
<b>SCI IF ZCN Investissement</b> N° SIRET 810 418 889 00012 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	<b>IG</b>	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
<b>SAS Frey Murs 02</b> N° SIRET 813 822 640 00013 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	<b>IG</b>	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
<b>SCI Les Sablons 1 (2)</b> N° SIRET 819 843 368 00013 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	<b>NC</b>	-	-	100.00%	100.00%
<b>SNC Retail Prodev</b> N° SIRET 820 821 908 00010 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	<b>IG</b>	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
<b>SAS FRP III</b> N° SIRET 518 311 337 00027 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	<b>IG</b>	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
<b>SAS La Plaine</b> N° SIRET 823 261 185 00016 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	<b>IG</b>	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
<b>SASU Ecoparc Aménagement</b> N° SIRET 828 134 262 00017 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	<b>IG</b>	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
<b>SARL Vensud (2)</b> N° SIRET 328 580 196 00041 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	<b>NC</b>	-	-	100.00%	100.00%
<b>Citizers By Frey</b> N° SIRET 847 878 683 00014 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	<b>IG</b>	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
<b>Groupement Forestier FOREY</b> N° SIRET 882 005 598 00017 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	<b>IG</b>	100.00%	100.00%	-	-

Sociétés du périmètre de consolidation	Méthode de consolidation	31/12/2020		31/12/2019	
		% d'intérêt	% contrôle	% d'intérêt	% contrôle
<b>GIE FREY SOLIDARITE</b> N° SIRET 883 984 106 00012 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	<b>IG</b>	100.00%	100.00%	-	-
<b>SL Frey Invest</b> Espagne	<b>IG</b>	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
<b>SL Parla Natura</b> Espagne	<b>IG</b>	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
<b>Frey Durango (2)</b> Espagne	<b>NC</b>	-	-	100.00%	100.00%
<b>Parc Vallès Inversiones Inmobiliarias S.L.U.</b> Espagne	<b>IG</b>	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
<b>Sociedad Gestora Santa Margarida S.L.U.</b> Espagne	<b>IG</b>	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
<b>Eurofund Parc Lleida S.L</b> Espagne	<b>IG</b>	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%
<b>FREYPROP, UNIPessoal Lda</b> Portugal	<b>IG</b>	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
<b>Algarve Shopping – Centro Comercial, SA</b> Portugal	<b>IG</b>	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
<b>ALBRP Albufeira Retail Park, Lda</b> Portugal	<b>IG</b>	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
<b>Immoconti – Sociedade Imobiliária, SA</b> Portugal	<b>IG</b>	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
<b>Project Guia, SA</b> Portugal	<b>IG</b>	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
<b>SCCV AAP</b> N° SIRET 515 348 746 00022 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	<b>ME - CE</b>	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
<b>SCI L'Agenaise d'Investissement</b> N° SIRET 750 095 143 00012 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	<b>ME - CE</b>	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
<b>SCI Sopic Frey</b> N° SIRET 517 826 111 00026 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	<b>ME - CE</b>	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
<b>SCI La Patroclienne d'Investissement</b> N° SIRET 803 896 661 00011 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	<b>ME - CE</b>	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
<b>SCI Tervilloise d'Investissement</b> N° SIRET 818 725 392 00018 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	<b>ME - CE</b>	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
<b>SCI Bonneuil Retail Park</b> N° SIRET 821 629 607 00010 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	<b>ME - CE</b>	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
<b>SAS FRF1 (3)</b> N° SIRET 538 460 650 00012 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	<b>IG</b>	66.67%	66.67%	66.67%	66.67%
<b>SCI FRF2 (3)</b> N° SIRET 538 486 143 00018 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	<b>IG</b>	62.08%	62.08%	24.16%	24.16%

Sociétés du périmètre de consolidation	Méthode de consolidation	31/12/2020		31/12/2019	
		% d'intérêt	% contrôle	% d'intérêt	% contrôle
<b>SCI IF Cormontreuil 01 (3)</b> N° SIRET 508 928 314 00022 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IG	62.08%	62.08%	24.16%	24.16%
<b>SCI FRF 2 Torcy II (3)</b> N° SIRET 513 302 703 00022 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IG	62.08%	62.08%	24.16%	24.16%
<b>SCI FRF 2 La Francheville (3)</b> N° SIRET 539 695 783 00016 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	62.08%	62.08%	24.16%	24.16%
<b>SCI FRF 2 Torcy (3)</b> N° SIRET 539 682 930 00018 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	62.08%	62.08%	24.16%	24.16%
<b>SCI FRF 2 Narbonne (3)</b> N° SIRET 485 096 705 00036 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	62.08%	62.08%	24.16%	24.16%
<b>SCI FRF 2 Le Pontet (3)</b> N° SIRET 751 194 861 00017 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	62.08%	62.08%	24.16%	24.16%
<b>SCI FRF 2 Brest Saint-Dié (3)</b> N° SIRET 539 681 270 00010 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	62.08%	62.08%	24.16%	24.16%
<b>SCI FRF 2 Seclin (3)</b> N° SIRET 788 846 350 00015 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	62.08%	62.08%	24.16%	24.16%
<b>SC FRF 2 Belfort (3)</b> N° SIRET 794 430 454 00015 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	62.08%	62.08%	24.16%	24.16%
<b>SCI Zone A (3)</b> N° SIRET 488 512 286 00029 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	62.08%	62.08%	24.16%	24.16%
<b>SC FRF 2 Khépri 1 (3)</b> N° SIRET 800 283 236 00019 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	62.08%	62.08%	24.16%	24.16%
<b>SC FRF 2 Chantepie (3)</b> N° SIRET 800 283 285 00016 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	62.08%	62.08%	24.16%	24.16%
<b>SC FRF2 Apollo (3)</b> N° SIRET 812 955 680 00010 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	62.08%	62.08%	24.16%	24.16%
<b>Frey Retail Villebon (1)</b> N° SIRET 817 676 240 00010 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	ME - CE	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%

IG : Intégration Globale ME - CE : Mise en Equivalence des coentreprises NC : Non consolidé

- (1) Compte tenu des règles de gouvernance définies par ses associés, Frey Retail Villebon a été consolidée par mise en équivalence dans les comptes consolidés du groupe.
- (2) Les sociétés SCI Seclin 01 au 10 février 2020 et Frey Durango au 30 juin 2020 ont fait l'objet d'une dissolution sans liquidation par Transmission Universelle de Patrimoine. De plus les sociétés IF Bener, SAS PAI 01, SCI les Sablons 1 et SARL Vensud ont également fait l'objet au 23 décembre 2020 d'une dissolution sans liquidation par Transmission Universelle de Patrimoine.
- (3) À la suite de la prise de contrôle au 28 juillet 2020 les sociétés du pôles FRF sont au 31/12/20 consolidées par Intégration Global (vs ME-CE au 31/12/2019).

## 5. NOTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2020

### 5.1 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

#### 5.1.1 CHIFFRE D'AFFAIRES

Ventilation du chiffre d'affaires par zone géographique en K€	31.12.2020 12 mois	31.12.2019 12 mois	31.12.2019 12 mois Retraité *
France	86 619	55 861	65 103
<i>Dont Variation périmètre FRF**</i>	9 453	-	9 242
Espagne	6 611	6 246	6 246
Portugal	13 988	7 241	17 193
<b>Total</b>	<b>107 218</b>	<b>69 348</b>	<b>88 542</b>

\* Prise en compte d'une année pleine et retraitement des charges et produits liées aux variations de périmètre.

\*\*CA 2019 sur 6 mois en comparable

Le chiffre d'affaires au 31.12.2020 comprend 15 839 K€ de charges locatives refacturées vs 9 888 K€ au 31.12.2019, 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 », note 5.1.3. Suite à une erreur d'affectation, des charges refacturées ont été retraitées entre l'Espagne et le Portugal dans la colonne 31.12.2019.

En K€	31.12.2020 12 mois	31.12.2019 12 mois
Loyers et taxes refacturées	65 630	47 610
Autres charges locatives refacturées	9 715	5 842
<b>Total revenus locatifs</b>	<b>75 345</b>	<b>53 452</b>
Chiffre des ventes/ activité promotion	29 727	13 612
Autres chiffres d'affaires	2 146	2 284
<b>Total chiffre d'affaires</b>	<b>107 218</b>	<b>69 348</b>

La hausse du chiffre d'affaires portugais, bien que réduite par l'application de la réglementation liée aux loyers, provient de l'impact année pleine de l'acquisition d'un ensemble de sociétés détenant deux actifs voisins ALBUFEIRA RETAIL PARK et ALGARVE SHOPPING en juillet 2019.

La variation du chiffre d'affaires en France est expliquée au paragraphe 3.25 ci-dessus.

Le chiffre d'affaires se rapportant à des loyers variables représente 2,5 % du chiffre d'affaires consolidés au 31 décembre 2020.

#### 5.1.2 **DETAILS SUR LA COMPTABILISATION DES CONTRATS A LONG TERME SELON LA METHODE DE L'AVANCEMENT**

Aucun contrat de Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) signé n'est en cours au 31 décembre 2020.

### 5.1.3 ACHATS CONSOMMES

Détail des achats consommés en K€	31.12.2020 12 mois	31.12.2019 12 mois
Coût d'achat des marchandises vendues	24 965	11 538
Charges locatives récupérables (*)	15 839	9 888
<i>Dont Variation périmètre FRF</i>	2 968	
Charges non récupérables sur actifs (*)	3 340	2 116
<i>Dont Variation périmètre FRF</i>	90	
Services extérieurs	5 419	5 816
<b>Achats consommés</b>	<b>49 563</b>	<b>29 358</b>

(\*) Cf 5.1.1 pour la présentation des charges locatives refacturées et non récupérables présentées depuis 2019 sur des lignes séparées

La variation des achats consommés est liée à des opérations de promotion plus importantes en 2020 qu'en 2019 ainsi qu'à l'impact en année pleine sur les sociétés portugaises et de la variation de périmètre FRF.

### 5.1.4 CHARGES DE PERSONNEL

En K€	31.12.2020 12 mois	31.12.2019 12 mois
Salaires & traitements	6 594	6 472
Charges sociales	2 507	2 312
<b>Total</b>	<b>9 101</b>	<b>8 784</b>

Effectif – répartition par catégorie Effectif fin de période	31.12.2020 12 mois	31.12.2019 12 mois	Variation
Employés	21	23	-2
Cadres	66	68	-2
<b>Total</b>	<b>87</b>	<b>91</b>	<b>-4</b>

(\*) Intègre CDI, CDD et contrats de professionnalisation

L'augmentation des charges de personnel est liée à la diminution des retraitements sur les honoraires internes.

### 5.1.5 AUTRES PRODUITS ET CHARGES

En K€	31.12.2020 12 mois	31.12.2019 12 mois
Produits de Cession des Eléments d'Actifs (*)	3 100	22 914
Charges liées aux cessions d'actifs	-	-
Droits d'entrée et indemnités reçues	550	637
Autres produits sur projets	352	199
Produits divers de gestion courante	182	76
Valeur Comptable des Eléments d'Actifs Cédés (*)	-3 996	-22 572
Rémunérations des administrateurs	-96	-86
Autres charges sur projets	-	-
Charges diverses de gestion courante	-1 349	-257
<b>Autres produits et charges</b>	<b>-1 257</b>	<b>911</b>

(\*) En 2019, deux immeubles de placement ont été cédés pour 22,9 M€.

### 5.1.6 IMPOTS ET TAXES

En K€	31.12.2020 12 mois	31.12.2019 12 mois
Impôts et taxes sur rémunérations	122	144
Autres impôts et taxes : C.E.T., taxes foncières, régie,...	1 355	1 496
<b>Total</b>	<b>1 477</b>	<b>1 640</b>

### 5.1.7 DOTATIONS ET REPRISES AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS

En K€	31.12.2020 12 mois	31.12.2019 12 mois
Immobilisations	-1 718	-1 563
Stocks	-	276
Clients (*)	-1 671	-144
Provisions pour risques et charges	-80	-
<b>Total</b>	<b>-3 469</b>	<b>-1 431</b>

(\*) une dépréciation a été constituée sur les créances locatives arriérées jugées les plus à risque dans le contexte actuel

### 5.1.8 AUTRES PRODUITS ET AUTRES CHARGES OPERATIONNELS

En K€	31.12.2020 12 mois	31.12.2019 12 mois
Charges sur projets abandonnés	-4 243	-1 156
Impacts liés aux variations de périmètre (*)	301	-1 053
Abandons créances consentis	Cf 2.5 -6 066	
Autres produits et charges opérationnels	17	-480
<b>Total</b>	<b>-9 991</b>	<b>-2 689</b>

(\*) En 2019, les variations de périmètre résultent principalement :

- de l'acquisition des quatre sociétés portugaises et de la société espagnole Eurofund parc Lleida :
  - Prise de contrôle : écart d'acquisition négatif (+1 M€) et frais liés au regroupement (-2 M€)
  - Cession de 30% sans perte de contrôle : prix de cession de 0,6 M€ entraînant un résultat de cession quasiment nul
- et de la société espagnole Eurofund parc Lleida : frais d'acquisition (0,1 M€)

En 2020, les variations de périmètre résultent du changement de pourcentage de détention du groupe de société FRF impliquant le changement de la méthode de consolidation.

Les Charges sur projets abandonnés sont liées principalement à l'abandon des projets de MARSEILLE-VALENTINE (13), CORMONTREUIL-ECOPARC (51) et HERBLAY (95).

### 5.1.9 COUT DE L'ENDETTEMENT NET ET AJUSTEMENT DES VALEURS DES ACTIFS FINANCIERS

En K€	31.12.2020 12 mois	31.12.2019 12 mois
Charges d'intérêts	-6 103	-7 345
Charges d'intérêts sur obligations locatives - crédit-bail	-740	-842
Charges d'intérêts sur obligations locatives - locations	-122	-30
Charges et produits liés aux instruments financiers	-2 229	-1 600
Autres produits et charges financiers	-558	-547
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>-9 752</b>	<b>-10 364</b>
Ajustement des valeurs des instruments financiers (cf.3.13)	173	-963
<i>dont Dérivés de taux</i>	173	-963
<i>dont Dérivés des emprunts convertibles</i>	-	-
Autres produits et charges financiers (*)	604	-4 318
<b>Autres produits et charges financiers</b>	<b>777</b>	<b>-5 281</b>
<b>Total</b>	<b>-8 975</b>	<b>-15 645</b>

(\*) En 2019, les autres produits et charges financiers sont composés de l'impact cash du remboursement des Opirnane de 13,0 M€ minoré de la mise à zéro du dérivé incorporé de 8,7 M€.

### 5.1.10 IMPOTS SUR LES RESULTATS

En K€	31.12.2020 12 mois	31.12.2019 12 mois
Résultat avant impôt de l'ensemble consolidé	2 299	69 517
- Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	1 827	-8 717
- Reclassement impactant l'impôt	-480	-753
<b>Résultat avant impôt et quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence</b>	<b>3 646</b>	<b>60 047</b>
Taux théorique de l'impôt	33,33%	33,33%
<b>Montant théorique de l'impôt</b>	<b>1 215</b>	<b>20 015</b>
Effet sur l'impôt théorique de :		
Incidence du secteur non taxable	- 990	-11 127
Différences permanentes	- 3 163	85
Déficits non activés	- 696	1 142
Différence de taux d'impôt différé sur l'exercice	1 270	-5 057
Autres	478	4 606
Taux effectif de l'impôt	-51,73%	16,09%
<b>Montant effectif de l'impôt</b>	<b>- 1 886</b>	<b>9 664</b>
+ Reclassement impactant l'impôt	480	753
<b>Montant effectif de l'impôt</b>	<b>-1 406</b>	<b>10 417</b>

En K€	31.12.2020 12 mois	31.12.2019 12 mois
Impôt exigible	1 978	1 761
Impôt différé	-3 384	8 656
<b>Total</b>	<b>-1 406</b>	<b>10 417</b>

Dans cette analyse, un signe « - » signifie un produit d'impôt, un signe « + », une charge d'impôt.

### 5.1.11 RESULTAT PAR ACTION

En K€	31.12.2020 12 mois	31.12.2019 12 mois
Résultat net part du Groupe	2 369	49 714
Nombre d'actions ordinaires en circulation en fin d'exercice	24 603 263	24 224 997
Nombre moyen d'actions pris en compte avant effet dilutif	24 436 867	19 357 875
Effet dilutif des actions auto-détenues	-15 127	-430 969
Nombre moyen d'actions pris en compte après effet dilutif	24 421 740	18 926 906
<b>Résultat net non dilué par action</b>	<b>0,10 €</b>	<b>2,57 €</b>
<b>Résultat net dilué par action</b>	<b>0,10 €</b>	<b>2,57 €</b>

Il n'y a ni droits, ni privilèges, ni restrictions associées aux actions.

## 5.2 NOTES SUR LE BILAN

### 5.2.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Tableau de variation au 31 décembre 2020

Valeurs brutes en K€	31.12.2019	Augmentation	Diminution	Recassement	31.12.2020
Autres incorporels	1 359	85	-	-230	1 214
Immobilisations incorporelles en cours	-	-	-	-	-
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	-	711	-	-	711
Amortissements	-985	-162	-	-	-1 147
<b>Total</b>	<b>374</b>	<b>634</b>	<b>-</b>	<b>-230</b>	<b>778</b>

### 5.2.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Tableau de variation au 31 décembre 2020

Valeurs brutes en K€	31.12.2019	Augmentation	Diminution	Autres variations	31.12.2020
Terrains (*)	957	5 058	-	-	6 015
Constructions	7 643	44	-	-	7 687
Autres immobilisations corporelles	5 934	234	-276	-	5 892
Immobilisations en cours	-	-	-	10	10
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles	-	-	-	-	-
Amortissements	-4 806	-1 569	241	-	-6 134
<b>Total</b>	<b>9 728</b>	<b>3 767</b>	<b>-35</b>	<b>10</b>	<b>13 470</b>
<i>Dont Droit d'utilisation - location-financement</i>	<i>3 190</i>	<i>-118</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>3 072</i>
<i>Dont Droit d'utilisation - location simple</i>	<i>2 857</i>	<i>-604</i>	<i>-12</i>	<i>-</i>	<i>2 241</i>

(\*) Les acquisitions de terrains, correspondent dans leurs quasi-intégralités à l'investissement du Groupement Forestier FoREY, dans la filière bois à travers l'acquisition et la gestion durable de forêts françaises.

### 5.2.3 IMMEUBLES DE PLACEMENT

Valeurs en K€	Actifs en exploitation	Actifs en cours (y compris terrains nus)	Total immeubles de placement
<b>31.12.2019</b>	<b>863 643</b>	<b>230 467</b>	<b>1 094 110</b>
<b>Reclassements</b>			
<i>Stocks</i>	-2 875	-3 194	-6 069
<i>Abandon de projets</i>	-	-2 898	-2 898
<i>Actifs destinés à la vente</i>	-17 674	-	-17 674
Acquisitions	-	-	-
Travaux	6 120	81 176	87 296
Cessions (*)	-3 959	-	-3 959
Entrée de périmètre	184 700	-	184 700
Reclassement	4 002	-4 002	-
Création de valeur	-	-	-
Variation de juste valeur	-22 575	3 316	-19 259
<b>31.12.2020</b>	<b>1 011 382</b>	<b>304 865</b>	<b>1 316 247</b>

(\*) Ce montant correspond à la valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés et apportés.

Les méthodes de valorisation retenues par les experts indépendants sont détaillées au paragraphe 3.8 « Immeubles de placement ». L'hypothèse déterminante dans la réalisation des expertises est le taux de capitalisation. L'étude de ce taux de capitalisation et de l'impact de sa variation éventuelle sur la valorisation des immeubles de placement de la société est présentée au paragraphe 3.13 « Gestion des risques financiers ».

Au 31 décembre 2020, la valeur des immeubles de placement acquis au travers de contrats de location-financement s'élève à 91,3 M€, contre 90,6 M€ au 31 décembre 2019.

Les actifs détenus en Espagne représentent 8% des immeubles de placement soit 103 M€ au 31 décembre 2020.

Les actifs détenus en Portugal représentent 14% des immeubles de placement soit 192 M€ au 31 décembre 2020.

La valeur des immeubles de placement en cours, évalués au coût, s'élève à 46,1 M€ au 31 décembre 2020 contre 35,3 M€ au 31 décembre 2019.

L'entrée de périmètre concerne les immeubles détenus par les sociétés du groupe FRF.

Les travaux sur les actifs en cours concernent principalement les projets en construction des Shoppings promenade de Claye-Souilly et Cœur Alsace.

Lors de la première comptabilisation d'un terrain ou d'un ensemble immobilier à la juste valeur, la survaleur comptabilisée est appelée « Création de valeur ». Lors des exercices suivants, la variation de cette survaleur correspond à la « Variation de juste valeur ».

Réconciliation de la variation de juste valeur au compte de résultat :

En K€	Variation de la juste valeur	
	31.12.2020	31.12.2019
<b>Montant au compte de résultat</b>	<b>-19 259</b>	<b>50 088</b>
Création de valeur	-	-
Livraison d'actifs	-	1 506
Variation de juste valeur	-19 259	48 582
<b>Variation totale au compte de résultat</b>	<b>-19 259</b>	<b>50 088</b>

## 5.2.4 TITRES MIS EN EQUIVALENCE

Tableau de variation au 31 décembre 2020

Valeurs brutes en K€	31.12.2019	Résultat	Distributions	Variation de capital	Variation de périmètre	31.12.2020
Groupe FRF mis en équivalence	30 072	- 2 071	-239	-	- 27 762	-
Autres sociétés mises en équivalence	27 439	246	-10 800 (*)	-	-	16 885
<b>Sous-total actif</b>	<b>57 511</b>	<b>- 1 825</b>	<b>-11 039</b>	<b>-</b>	<b>-27 762</b>	<b>16 885</b>
Groupe FRF mis en équivalence	13	2	-3	-	-12	-
Autres sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total passif</b>	<b>13</b>	<b>2</b>	<b>-3</b>	<b>-</b>	<b>-12</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>57 498</b>	<b>-1 827</b>	<b>-11 036</b>	<b>-</b>	<b>-27 750</b>	<b>16 885</b>

(\*) Les distributions des autres sociétés mises en équivalence sont majoritairement lié au résultat de SOPIC FREY de 2019 pour 10,1 M€, ce résultat inclus la plus-value de cessions de son actif.

Tableau de variation au 31 décembre 2019

Valeurs brutes en K€	31.12.2018	Résultat	Distributions	Variation de capital	Autres variations	31.12.2019
Groupe FRF mis en équivalence	31 107	2 078	-4 149	-	1 036	30 072
Autres sociétés mises en équivalence	23 070	6 641	-672	-1 600	-	27 439
<b>Sous-total actif</b>	<b>54 177</b>	<b>8 719</b>	<b>-4 821</b>	<b>-1 600</b>	<b>1 036</b>	<b>57 511</b>
Groupe FRF mis en équivalence	13	3	-3	-	-	13
Autres sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total passif</b>	<b>13</b>	<b>3</b>	<b>-3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13</b>
<b>Total</b>	<b>54 164</b>	<b>8 716</b>	<b>-4 818</b>	<b>-1 600</b>	<b>1 036</b>	<b>57 498</b>

## Coentreprises

Les coentreprises sont les sociétés dans lesquelles le Groupe FREY dispose d'un contrôle conjoint.

Les regroupements retenus tiennent compte des différentes communications financières utilisées au sein du Groupe sans toutefois individualiser une société car cela reviendrait à fournir des informations confidentielles et stratégiques.

Les principaux éléments de la situation financière et du compte de résultat des coentreprises sont présentés ci-dessous. Il s'agit d'éléments incluant les retraitements de consolidation et présentés à 100%.

- GROUPE FRF

La participation de FREY dans le groupe FRF est passée à 62,08% en juillet 2020 impliquant le changement de la méthode de consolidation de MEE à IG.

<b>Bilan simplifié en K€</b>	<b>31.12.2019</b>
Immeubles de placement	196 025
Autres actifs non courants	3
Actifs courants	11 560
<b>Total actif</b>	<b>207 588</b>
Capitaux propres retraités	117 569
Passifs financiers	61 439
Autres passifs non courants	-
Passifs courants	28 580
<b>Total passif</b>	<b>207 588</b>

<b>Compte de résultat simplifié en K€</b>	<b>31.12.2019</b>
Chiffre d'affaires	16 630
Résultat opérationnel courant (*)	13 024
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	-1 895
<b>Résultat net</b>	<b>8 402</b>

- AUTRES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE

<b>Bilan simplifié en K€</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Immeubles de placement	241 973	251 906
Autres actifs non courants	-	3
Actifs courants	11 277	35 653
<b>Total actif</b>	<b>253 250</b>	<b>287 562</b>
Capitaux propres retraités	80 585	105 730
Passifs financiers	112 653	115 674
Autres passifs non courants	-	-
Passifs courants	60 012	66 158
<b>Total passif</b>	<b>253 250</b>	<b>287 562</b>

<b>Compte de résultat simplifié en K€</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Chiffre d'affaires	12 582	14 520
Résultat opérationnel courant	11 598	21 199
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	-10 177	1 096
<b>Résultat net</b>	<b>-1 032</b>	<b>19 508</b>

## 5.2.5 AUTRES ACTIFS NON COURANTS

Tableau de variation au 31 décembre 2020

Valeurs brutes en K€	31.12.2019	Entrée de périmètre	Augmentation	Diminution	Autres variations	31.12.2020
Dépôts et cautionnements	10 973	-85	15	-2 530	-727	7 646
Autres immobilisations financières	134		-	-	-	134
Provisions financières	-1		-	-	-	-1
<b>Total</b>	<b>11 106</b>	<b>-85</b>	<b>15</b>	<b>-2 530</b>	<b>-727</b>	<b>7 779</b>

La colonne « Autres variations » correspond au reclassement des dépôts et cautionnements à moins d'un an.

## 5.2.6 STOCKS ET EN-COURS

En K€	31.12.2020	31.12.2019
En-cours de production	41 447	45 871
Marchandises	-	-
Provisions	-1 204	-1 205
<b>Total</b>	<b>40 243</b>	<b>44 666</b>

## 5.2.7 VARIATION DES STOCKS NETS DE PROMOTION IMMOBILIERE

En K€	Ouverture	Acquisitions	Cessions	Reclassement	Autres	Clôture
<b>2019</b>	<b>25 107</b>	33 721	-12 641	-1 797	276	<b>44 666</b>
<b>2020</b>	<b>44 666</b>	23 129	-27 406	-146	-	<b>40 243</b>

Les cessions sont composées dans leurs quasi-globalité des opérations de promotions de Calais, Duisans, Strasbourg et Bezannes. Les reclassements concernent les transferts entre le poste « immeubles de placement » et le poste « stocks ».

## 5.2.8 AUTRES ACTIFS COURANTS

En K€	31.12.2020	31.12.2019
Prêts, cautionnements & autres créances à moins d'un an	7 111	1 435
Avances et acomptes versés sur commandes	2 753	231
Comptes courants d'associés	9 660	10 340
Créances fiscales	22 244	18 365
Autres créances	7 115	4 346
Charges constatées d'avance	4 118	4 104
<b>Total</b>	<b>53 001</b>	<b>38 821</b>

L'augmentation des prêts et cautionnements est liée au versement d'un dépôt de garantie de 5,1M€ sur la PSV d'un terrain.

## 5.2.9 TRESORERIE ET EQUIVALENTS

En K€	31.12.2020	31.12.2019
Valeurs mobilières de placement	279	242
Disponibilités	55 882	97 209
<b>Total</b>	<b>56 161</b>	<b>97 451</b>

## 5.2.10 PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS

Tableau de variation au 31 décembre 2020

Evolution en K€	31.12.2019	Entrée de périmètre	Augmentation	Diminution	Reclassement (*)	31.12.2020
Emprunts obligataires	-	-	-	-	-	-
Emprunts bancaires	349 596	47 727	152 000	-77 000	267	472 590
<b>cash</b>						
Dettes au titre du droit d'utilisation - location-financement	29 664	-	-	-	-3 506	26 158
Dettes au titre du droit d'utilisation - location simple	2 170	-	185	-	-744	1 611
Autres (**)	44 916	-	-	-308	-	44 608
Dépôts et cautionnements reçus	4 573	676	2 599	-61	-620	7 167
<b>non cash</b>						
Emprunts obligataires	-	-	-	-	-	-
Emprunts bancaires	-3 219	-185	-718	30	846	-3 246
Dettes au titre du droit d'utilisation - location-financement	-	-	-	-	-	-
Dettes au titre du droit d'utilisation - location simple	-	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	311	-	-	-	-	311
<b>Total</b>	<b>428 011</b>	<b>48 218</b>	<b>154 066</b>	<b>-77 339</b>	<b>-3 757</b>	<b>549 199</b>

(\*) Il s'agit du reclassement des dettes à moins d'un an (cf. note 5.2.15) et du reclassement du passif liés à l'actif destinés à être cédés.

Dans les reclassements des emprunts bancaires cash sont inclus les reclassements liés aux renégociations des emprunts de FRF2 TORCY et ZONE A signés en décembre, ces emprunts ont fait l'objet d'une entrée de périmètre en courant puis ont été reclassés en non courant conformément aux nouveaux échéanciers à savoir respectivement 7 M€ et 8,7 M€.

(\*\*) Il s'agit de dettes envers les autres associés dans les sociétés en partenariat.

Ventilation par échéances en K€	De 1 à 5 ans	+ 5 ans	Total
Emprunts obligataires	-	-	-
Emprunts bancaires	351 660	117 685	469 345
Dettes de location-financement	26 158	-	26 158
Dettes au titre du droit d'utilisation	1 491	120	1 611
Dépôts et cautionnements reçus	8 206	43 879	52 085
<b>Total</b>	<b>387 515</b>	<b>161 684</b>	<b>549 199</b>

## 5.2.11 ENGAGEMENTS ENVERS LE PERSONNEL

En K€	31.12.2020	31.12.2019
Début de période	679	603
Dotations	104	83
Reprises	-	-
Ecarts actuariels	96	-7
<b>Fin de période</b>	<b>879</b>	<b>679</b>

## 5.2.12 IMPOTS DIFFERES

En K€	31.12.2020		31.12.2019	
	ID Actif	ID Passif	ID Actif	ID Passif
I.F.R.S. – Immeubles de placement	-	12 827	-783	16 355
PIDR	138	-	126	-
Activation de reports déficitaires	1 050	-	1 176	-
Autres	170	-46	26	-1 186
<b>Total</b>	<b>1 358</b>	<b>12 781</b>	<b>545</b>	<b>15 169</b>

Réconciliation de la variation des impôts différés entre le bilan et le compte de résultat :

En K€	Variation des impôts différés	
	31.12.2020	31.12.2019
<b>Variation au Bilan</b>	<b>3 202</b>	<b>-8 996</b>
Montant au compte de résultat	-	-
Entrée de périmètre	-	237
Impact des instruments financiers de couverture	-	-
Impact des engagements de retraite	7	-
Impact des retraitements liés aux droits d'utilisation (IFRS 16)	-	3
<b>Variation totale de la période</b>	<b>3 209</b>	<b>-8 656</b>

## 5.2.13 PROVISIONS POUR RISQUES & CHARGES

En K€	31.12.2019	Augmentation	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Autres Variations	31.12.2020
Provisions pour litiges	-	-	-	-	-	-
Autres provisions pour risques	18	80	-	-18	-	80
Provisions pour retraites (cf. 3.21)	679	104	-	-	96	879
Titres mis en équivalence (*)	13	-	-	-	-13	-
<b>Total</b>	<b>710</b>	<b>184</b>	<b>-</b>	<b>-18</b>	<b>83</b>	<b>959</b>

(\*) correspond aux titres MEE dont la valorisation est négative.

Dans le cadre d'un contrôle fiscal sur une filiale espagnole, le Groupe a été notifié en 2018 d'un redressement de 1.7 M€ (hors intérêt et pénalité). Le Groupe conteste le bienfondé de ce redressement et estime, compte tenu des éléments du dossier, pouvoir arriver à une conclusion favorable du dossier devant la juridiction compétente espagnole. Aucune provision n'est comptabilisée au 31 décembre 2020.

## 5.2.14 AUTRES PASSIFS COURANTS

En K€	31.12.2020	31.12.2019
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	82 900	70 620
Clients – Avances & acomptes reçus	805	604
Dettes sociales	2 938	3 690
Dettes fiscales	10 246	10 220
Autres dettes	6 003	3 694
Produits constatés d'avance	3 899	6 199
<b>Total</b>	<b>106 791</b>	<b>95 027</b>

En complément des coûts engagés sur les projets en développement, l'augmentation des dettes sur acquisition d'immobilisations est liée à l'acquisition d'un terrain, provisionné dans les comptes mais dont le décaissement sera effectif en 2021 pour 12 M€.

## 5.2.15 PASSIFS FINANCIERS COURANTS

Evolution en K€	31.12.2019	Entrée de périmètre	Augmentation	Diminution	Reclassement (*)	31.12.2020
Emprunts obligataires	-	-	-	-	-	-
Emprunts bancaires	1 661	30 888	-	-3 907	-11 377	17 265
Dettes au titre du droit d'utilisation - location-financement	3 336	-	-	-3 336	3 506	3 506
<b>cash</b> Dettes au titre du droit d'utilisation - location simple	909	-	21	-853	744	821
Dépôts et cautionnements reçus	3 556	1 224	281	-277	620	5 404
Concours bancaires (dettes)	-	-	-	-	-	-
Concours bancaires (trésorerie)	-	-	-	-	-	-
Comptes courants d'associés	10 091	-	-	-10 080	-	11
Emprunts obligataires	-	-	-	-	-	-
Emprunts bancaires	-234	-77	1 260	431	-846	534
Dettes au titre du droit d'utilisation - location-financement	-	-	-	-	-	-
<b>non cash</b> Dettes au titre du droit d'utilisation - location simple	-	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	-	-	-	-	-	-
Concours bancaires (dettes)	117	38	-	111	-	266
Comptes courants d'associés	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>19 436</b>	<b>32 073</b>	<b>1 562</b>	<b>-17 911</b>	<b>-7 353</b>	<b>27 807</b>

(\*) Il s'agit du reclassement des dettes à moins d'un an (cf. note 5.2.10).

Dans les reclassements des emprunts bancaires cash sont inclus les reclassements liés aux renégociations des emprunts de FRF2 TORCY et ZONE A signés en décembre, ces emprunts ont fait l'objet d'une entrée de périmètre en courant puis ont été reclassés en non courant conformément aux nouveaux échéanciers à savoir respectivement 7 M€ et 8,7 M€.

## 5.2.16 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES SUR LES PASSIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS

### Répartition des emprunts bancaires et des dettes de location-financement avant couverture

Endettement financier net K€	31.12.2020	31.12.2019
Taux fixe	4 866	6 292
Taux variable	525 763	377 965
<b>Total</b>	<b>530 629</b>	<b>384 257</b>

### Droit de tirage non utilisé

Au 31 décembre 2020, le Groupe bénéficiait d'un droit de tirage non utilisé d'un montant de 212 M€ sur les lignes corporate.

### Taux moyen de la dette

Après prise en compte des couvertures, le taux moyen de la dette du Groupe sur la base des conditions de marché au 31 décembre 2020 (marge incluse), est de 1,48 % contre 1,73 % au 31 décembre 2019.

Ce taux de 1,48% se décompose en un taux moyen de 2,10% sur les crédits hypothécaires et 1,24% sur les financements corporates.

### Ventilation du nominal des instruments de couverture par échéance

Ventilation par échéances en K€	A moins d'1 an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	Total
Instruments financiers	3 519	495 582	13 326	512 427

Le pourcentage de la dette financière (bancaire et obligataire) non soumis à variation de taux est de 97,5% au 31 décembre 2020, contre 91,3% au 31 décembre 2019.

## 5.3 NOTES SUR LE TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

### 5.3.1 RECONCILIATION ENTRE LA TRESORERIE AU BILAN ET LA TRESORERIE DU TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

Au sein du tableau consolidé des flux de trésorerie, la trésorerie et les découverts bancaires comprennent les éléments suivants :

En K€	31.12.2020	31.12.2019
Trésorerie et équivalents (note 5.2.9)	56 161	97 451
Valeurs mobilières de placement – Autres placements	-	-
Découverts bancaires (note 5.2.15)	-266	-117
Reclassement des concours bancaires correspondants à des dettes financières à court terme	-	-
<b>Total</b>	<b>55 895</b>	<b>97 334</b>

Les découverts bancaires correspondent intégralement à de la trésorerie. Conformément à IAS 7, ces dettes sont prises en compte dans les flux de trésorerie liés aux opérations de financement.

Au 31 décembre 2020, le Groupe dispose de trois lignes corporate pour un nominal total de 590 M€ tirées à hauteur de 378 M€.

### 5.3.2 DETAIL DE LA RUBRIQUE « VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIE A L'ACTIVITE »

En K€	31.12.2020	31.12.2019
Stocks (cf. notes 5.2.6 et 5.2.7)	10 493	-18 377
Clients	-8 130	21 541
Autres créances	-7 013	-6 929
Fournisseurs	-3 728	2 158
Autres dettes	-322	575
<b>Total</b>	<b>-8 700</b>	<b>-1 032</b>

En 2019 la variation des créances clients provient principalement d'une opération de promotion réalisée en fin d'exercice 2018 et payée en 2019. En 2020 la variation est principalement liée à l'impact de la crise sanitaire (Cf note 2.5)

En 2020 la variation des fournisseurs provient principalement d'une diminution des factures non parvenues liés à l'avancement et aux livraisons des opérations de promotion ainsi qu'à une opération d'acquisition 2019 payée en 2020.

### 5.3.3 DETAIL DE LA RUBRIQUE « ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS »

En K€	31.12.2020	31.12.2019
Acquisition d'immobilisation incorporelles	-795	-64
Acquisition d'immobilisation corporelles (cf note 5.2.2)	-5 346	-135
Acquisition des immeubles de placement (*)	-89 107	-151 347
Variation des dettes sur acquisitions d'immobilisations	12 089	33 942
<b>Total</b>	<b>-83 159</b>	<b>-117 604</b>

(\*) Il s'agit de l'acquisition d'actifs en exploitation et des travaux en cours de construction (5.2.3)  
En 2020 la variation des dettes sur acquisitions d'immobilisations provient principalement d'une diminution des factures non parvenues liés à l'avancement des travaux.

### 5.3.4 DETAIL DE LA RUBRIQUE « VARIATION DE PERIMETRE »

En K€	31.12.2020	31.12.2019
Flux liés aux prises de participation (*)	-	-98 942
Flux liés aux variations du pourcentage de détention	-14 635	-
<b>Total</b>	<b>-14 635</b>	<b>-98 942</b>

(\*) En 2019, il s'agit principalement des flux de trésorerie net des décaissements liés à l'acquisition des sociétés portugaises en 2020, il s'agit de la prise de participation supplémentaires dans le sous palier FRF (2.3)

## 5.4 ENGAGEMENTS HORS BILAN

### 5.4.1 ENGAGEMENTS DE LOCATION-PRENEUR

Le montant total des paiements minimaux futurs à effectuer au titre des contrats de location financement, incluant le siège social de Bezannes (51), s'élève à :

En K€	31.12.2020	31.12.2019
A moins d'un an	4 368	4 311
De un à cinq ans	28 257	18 234
Au-delà de cinq ans	-	14 391
<b>Valeur des paiements au titre des contrats de locations financement</b>	<b>32 625</b>	<b>36 936</b>

En K€	31.12.2020	31.12.2019
A moins d'un an	4 329	4 209
De un à cinq ans	26 289	17 115
Au-delà de cinq ans	-	16 091
<b>Valeur actualisée des paiements au titre des contrats de locations financement</b>	<b>30 618</b>	<b>37 415</b>

Au 31 décembre 2020, les loyers annuels sur la base des baux de sous-location signés s'élèvent à 4,5 M€, contre 4,7 M€ au 31 décembre 2019.

Compte tenu des durées fermes de ces baux, les futurs paiements que la société s'attend à recevoir sur les contrats de sous-location non résiliables s'élèvent à 7,7 M€, contre 10,6 M€ au 31 décembre 2019.

#### 5.4.2 AUTRES ENGAGEMENTS DONNES

En K€	31.12.2020	31.12.2019
Garanties hypothécaires	133 560	52 921
Promesses d'affectation hypothécaire	4 704	4 704
Cautions et indemnités d'immobilisations	11 228	9 685
Autres avals et cautions	680	680

Nous vous rappelons l'existence de covenants bancaires liés aux financements souscrits par le Groupe FREY (note 3.13).

Lors de l'acquisition des titres de la société PAI 01, le Groupe s'est engagé à verser aux cédants un complément de prix éventuel correspondant à 50 % des redevances potentiellement encaissées par PAI 01 au titre des futurs droits à construire pendant la durée de sa concession d'aménagement, de sa prorogation ou de son renouvellement.

Au 31 décembre 2020, il n'existe pas d'engagements donnés liés aux participations de sociétés du Groupe dans des coentreprises.

#### 5.4.3 ENGAGEMENTS DE LOCATION-BAILLEUR

Le montant des paiements minimaux futurs à recevoir jusqu'à la prochaine date de risque au titre des contrats de location simple s'élève à :

En K€	31.12.2020	31.12.2019
À moins d'un an	64 509	45 514
De un à cinq ans	118 238	80 170
Au-delà de cinq ans	17 337	13 873
<b>Valeur des paiements au titre des contrats de locations simples</b>	<b>200 084</b>	<b>135 557</b>

L'augmentation des engagements de location bailleur est lié à l'ouverture imminente des Shoppings promenade de CLAYE SOUILLY et STRASBOURG. A titre d'information les prises de possession des preneurs post-clôture arrêté à la date du 31.01.2021, augmentent le montant des engagements de location – bailleur pour 5 M€.

#### 5.4.4 AUTRES ENGAGEMENTS REÇUS

En K€	31.12.2020	31.12.2019
Cautions bancaires (baux signés avec les preneurs)	4 551	3 800
Cautions bancaires (réalisation des cellules commerciales)	7 166	6 081
Droits de tirages résiduels sur emprunts à long terme	212 000	217 000
Autres engagements reçus dans le cadre de cession d'actifs	-	-

Au 31 décembre 2020, il n'existe pas d'engagements reçus liés aux participations de sociétés du Groupe dans des coentreprises.

## 5.5 ENTREPRISES LIEES

La norme IAS 24 préconise d'indiquer les entreprises liées au Groupe consolidé ainsi que la nature des flux existant entre celles-ci et le Groupe.

Les relations qui existent entre le Groupe FREY et les coentreprises sont les suivantes :

En K€	31.12.2020	31.12.2019
Prestations de services (a)	278	1 076
Honoraires de commercialisation (b)	25	43
Frais généraux (c)	-	-
Frais financiers	-	-
Intérêts de comptes courants nets reçus (d)	-	69
<b>Total Groupe FRF</b>	<b>303</b>	<b>1 188</b>
Prestations de services (a)	534	649
Honoraires de commercialisation (b)	36	100
Frais généraux (c)	67	3
Intérêts de comptes courants nets reçus (d)	47	35
<b>Total autres sociétés mises en équivalence</b>	<b>684</b>	<b>787</b>

- a) Facturation par le Groupe FREY de prestations de services et administratives.
- b) Honoraires de commercialisation facturés par le Groupe FREY aux coentreprises.
- c) Refacturation par le Groupe FREY des frais généraux supportés pour le compte des coentreprises (charges de structure, frais téléphoniques, frais de déplacement, taxe foncière...).
- d) Relation de financement des coentreprises.

Les principales positions bilantielles avec les coentreprises sont les suivantes :

En K€	31.12.2020	31.12.2019
Comptes clients	-	538
Comptes courants	-	357
<b>Total Groupe FRF</b>	<b>-</b>	<b>895</b>
Comptes clients	206	272
Comptes courants	9 648	- 102
<b>Total autres sociétés mises en équivalence</b>	<b>9 854</b>	<b>170</b>

Les relations qui existent entre le Groupe FREY et les autres entreprises liées sont les suivantes :

- Firmament Participations, actionnaire à hauteur de 28,1% : une convention d'animation a été signée en juillet 2017 entre Firmament Participations et Frey pour un montant semestriel de 10 000 €. Aucun autre flux n'a été constaté sur l'exercice, excepté le dividende voté par l'Assemblée Générale du 20 mai 2020.
- AG Real Estate, actionnaire à hauteur de 12,7 % : un contrat d'échange des parts sociales de FREY RETAIL FUND 2 a été signé en juillet 2020 entre IMMO NATION (contrôlée par AG REAL ESTATE) et FREY dans la perspective de consolider le patrimoine détenu par la société FREY RETAIL FUND 2 et d'améliorer la lisibilité des résultats qui s'en dégage au niveau de la Société. Aux termes de cette convention, IMMO NATION s'était engagée à céder à FREY l'intégralité de sa participation dans la société FREY RETAIL FUND 2, en contrepartie de la remise de 650.000 actions FREY (qui étaient auto-détenues par FREY) et d'une soulte en numéraire de 21,5 M€ financée sur les ressources propres de la foncière. Aucun autre flux existant sur l'exercice avec le Groupe excepté le dividende voté par l'Assemblée Générale du 20 mai 2020.
- Prédica, actionnaire à hauteur de 19,4 % : aucun flux existant sur l'exercice avec le Groupe excepté le dividende voté par l'Assemblée Générale du 20 mai 2020.
- Cardif Assurance Vie, actionnaire à hauteur de 11,4 % : aucun flux existant sur l'exercice avec le Groupe excepté le dividende voté par l'Assemblée Générale du 20 mai 2020.
- Sogecap, actionnaire à hauteur de 11,4 % : aucun flux existant sur l'exercice avec le Groupe excepté le dividende voté par l'Assemblée Générale du 20 mai 2020.
- Primonial, actionnaire à hauteur de 6,9 % : aucun flux existant sur l'exercice avec le Groupe excepté le dividende voté par l'Assemblée Générale du 20 mai 2020.
- Investisseurs du marché, actionnaires à 5,1% : aucun flux existant sur l'exercice avec le Groupe excepté le dividende voté par l'Assemblée Générale du 20 mai 2020.

## **5.6 REMUNERATIONS DES DIRIGEANTS**

Le nombre de dirigeants est passé de quatre à cinq au cours de l'année 2020.

Les dirigeants ont reçu de la société 2,1 M€ de rémunération au titre de la période de 12 mois entre le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et le 31 décembre 2020 ; sur l'exercice précédent, ces rémunérations s'élevaient à 1,6 M€ pour la même période de 12 mois.

## 5.7 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le montant des honoraires des commissaires aux comptes supportés par le Groupe FREY se présente comme suit :

31 décembre 2020	F.C.N.	Grant Thornton	Autres	Total
Société mère	114	123	-	237
Filiales (France et Espagne)	90	76	20	186
Missions accessoires	1	6	-	7
<b>Total</b>	<b>205</b>	<b>205</b>	<b>20</b>	<b>430</b>

Montants en K€

31 décembre 2019	F.C.N.	Grant Thornton	Autres	Total
Société mère	115	115	-	230
Filiales (France et Espagne)	81	37	6	124
Missions accessoires	-	18	-	18
<b>Total</b>	<b>196</b>	<b>170</b>	<b>6</b>	<b>372</b>

Montants en K€

## 6. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS AU 31 DÉCEMBRE 2020

Le Groupe n'est pas en mesure d'évaluer précisément l'impact total du reconfinement de novembre 2020 compte tenu des négociations en cours initiées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021. À ce titre aucune provision liée au reconfinement n'a été comptabilisée dans les comptes au 31 décembre 2020. Un montant complémentaire d'aides (abandons de créance de loyers nets du crédit d'impôts à percevoir) estimé à 2,3 M€ pourrait être comptabilisé en 2021.

Suite à la publication du décret N°2021-99 du 30 janvier 2021 interdisant l'ouverture des centres commerciaux de plus de 20 000 m<sup>2</sup>, aucun des actifs français de Frey n'est concerné par une fermeture administrative.

Depuis le 15 janvier 2021, le Portugal est soumis à un deuxième confinement général entraînant la fermeture administrative de l'actif portugais d'Algarve.

\* \*

\*