



**DOCUMENT  
D'ENREGISTREMENT  
UNIVERSEL  
2020**

incluant le rapport financier annuel

# SOMMAIRE

## INTRODUCTION

|   |   |
|---|---|
| Rencontre avec Antoine FREY                                   | 2 |
| Notre Manifeste   | 3 |
| Historique du groupe  | 4 |
| Chiffres clés   | 5 |
| Informations financières historiques                          | 6 |
| Présentation générale du Groupe à la date du 31 décembre 2020 | 8 |

## 1 / RAPPORT DE GESTION 11

|  |                |
|--|----------------|
| Rapport de gestion à l'Assemblée générale ordinaire annuelle | 11             |
| 1.1 Activité de la Société et du Groupe                      | 14             |
| 1.2 Patrimoine au 31 décembre 2020                           | 34             |
| 1.3 Environnement et activités                               | 36 <b>DPEF</b> |
| 1.4 Facteurs de risques                                      | 49             |
| 1.5 Informations concernant le Capital                       | 55             |
| 1.6 Gouvernement d'entreprise                                | 62             |
| 1.7 Contrôle interne   | 97             |
| 1.8 Conventions réglementées                                 | 100            |
| 1.9 Autres Informations                                      | 101            |

## 2 / COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020 111 **RFA**

|  |     |
|--|-----|
| 2.1 Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats du Groupe FREY | 112 |
| 2.2 Événements majeurs survenus au cours de la période   | 116 |
| 2.3 Principes comptables et méthodes de consolidation  | 119 |
| 2.4 Périmètre de consolidation   | 130 |
| 2.5 Notes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2020   | 134 |
| 2.6 Événements postérieurs au 31 décembre 2020   | 151 |

## 3 / RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS 153 **RFA**

## 4 / COMPTES SOCIAUX DE FREY SA 159 **RFA**

|  |     |
|--|-----|
| 4.1 Bilan au 31 décembre 2020              | 160 |
| 4.2 Compte de résultat au 31 décembre 2020 | 161 |
| 4.3 Faits significatifs                    | 161 |
| 4.4 Règles et méthodes comptables          | 162 |
| 4.5 Informations complémentaires           | 165 |
| 4.6 Notes relatives au bilan               | 166 |
| 4.7 Notes relatives au compte de résultat  | 171 |
| 4.8 Autres informations                    | 173 |

## 5 / RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX 179

## 6 / FREY : UNE ENTREPRISE ENGAGÉE 185

|   |     |
|---|-----|
| 6.1 Entreprise à mission  | 186 |
| 6.2 FoREY   | 187 |
| 6.3 Résultat net part du groupe carbone (RNPG carbone)          | 188 |
| 6.4 Risques financiers liés aux effets du changement climatique | 189 |

## 7 / RAPPORT D'ASSURANCE MODÉRÉE DE L'UN DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR UNE SÉLECTION D'INFORMATIONS EXTRA-FINANCIÈRES CONSOLIDÉES FIGURANT DANS LE DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2020 191

## 8 / OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS 195

|   |                |
|---|----------------|
| 8.1 Transactions avec les parties liées   | 196            |
| 8.2 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées | 196 <b>RFA</b> |

## 9 / INFORMATIONS SUR LES EFFECTIFS ET LA POLITIQUE SALARIALE 199

|  |     |
|--|-----|
| Informations relatives aux enjeux sociaux et sociétaux                           | 200 |
| 9.1 Emploi   | 200 |
| 9.2 Évolution du salaire moyen   | 202 |
| 9.3 Organisation du travail  | 202 |
| 9.4 Relations sociales   | 203 |
| 9.5 Gestion des carrières et des rémunérations                                   | 203 |
| 9.6 Bien-être au travail   | 204 |
| 9.7 Formation  | 204 |
| 9.8 Égalité de traitement  | 205 |
| 9.9 Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT | 205 |

## 10 / INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES 207

|   |                |
|---|----------------|
| 10.1 Informations relatives à la Société  | 208            |
| 10.2 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts, déclarations d'intérêts | 213            |
| 10.3 Recherche et développement, brevets, marques et licences                         | 216 <b>RFA</b> |
| 10.4 Contrats importants  | 216            |
| 10.5 Responsable du Document d'enregistrement universel                               | 217 <b>RFA</b> |
| 10.6 Attestation du responsable du Document d'enregistrement universel                | 217            |
| 10.7 Commissaires aux comptes   | 218            |
| 10.8 Documents accessibles au public  | 219            |
| Table de concordance  | 220            |



# DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2020

incluant le rapport financier annuel



[www.frey.fr](http://www.frey.fr)



Le Document d'enregistrement universel a été déposé le 9 avril 2021 auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

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

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

- les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2018 et le rapport des Commissaires aux comptes de FREY sur lesdits comptes consolidés présentés aux chapitres « Comptes consolidés » et « Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés » du document de référence déposé le 12 avril 2019 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous la référence D.19-0327 (le « Document de Référence 2018 ») aux pages 151 et 199 ;
- le rapport spécial des Commissaires aux comptes de FREY sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 décembre 2018 présentés au chapitre « Opération avec les apparentés » (page 232) du Document de Référence 2018 ;
- l'examen de la situation financière et du résultat du groupe FREY pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 extrait du chapitre « Rapport de Gestion » du Document de Référence 2018 (pages 16-44).
- les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2019 et le rapport des Commissaires aux comptes de FREY sur lesdits comptes consolidés présentés aux chapitres « Comptes consolidés » et « Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés » du document d'enregistrement universel déposé le 22 avril 2020 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous la référence D.20-0336 (le « Document d'Enregistrement Universel 2019 ») aux pages 105 et 149 ;
- le rapport spécial des Commissaires aux comptes de FREY sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 décembre 2019 présentés au chapitre « Opération avec les apparentés » (page 189) du Document d'Enregistrement Universel 2019 ;
- l'examen de la situation financière et du résultat du groupe FREY pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 extrait du chapitre « Rapport de Gestion » du Document d'Enregistrement Universel 2019 (pages 14-31).
- les parties non incluses de ces documents sont soit sans objet pour l'investisseur, soit couvertes par un autre endroit du présent Document d'Enregistrement Universel.

Des exemplaires du Document de Référence 2018, du Document d'Enregistrement Universel 2019 et du présent Document d'enregistrement universel sont disponibles sans frais auprès de la société FREY, 1 rue René Cassin - 51430 BEZANNES, et sur son site Internet ([www.frey.fr](http://www.frey.fr)), ainsi que sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

# NOTRE MANIFESTE

# NOUS N'ALLONS PAS SAUVER LE MONDE MAIS...

FREY, ce nom ne vous dit sans doute rien !  
Et pourtant nous partageons peut-être avec vous  
une partie essentielle de votre quotidien.  
Notre entreprise développe, détient et anime des lieux  
de commerce fréquentés chaque année par des millions  
de visiteurs. Nous avons toujours fait de notre mieux  
pour que ces lieux soient attractifs, accessibles,  
responsables et conviviaux.

parce que le commerce n'a jamais été  
aussi essentiel à nos vies,

**NOUS NOUS ENGAGEONS AUJOURD'HUI  
EN DEVENANT LA PREMIÈRE SOCIÉTÉ FONCIÈRE  
À ADOPTER LE STATUT D'ENTREPRISE À MISSION.\***

**NOUS CHOISSISSONS DE REMETTRE LE COMMERCE  
AU SERVICE DE L'INTÉRÊT COLLECTIF.**

Un commerce essentiel à la mixité urbaine.  
Un commerce essentiel au lien social.  
Un commerce essentiel à l'économie locale.  
Un commerce essentiel à la transition environnementale.

Au travers de cette mission, nous, femmes et hommes  
de FREY, nous réjouissons à l'idée de prouver,  
qu'au-delà de servir ses intérêts, une entreprise  
peut aussi devenir l'acteur d'un puissant changement  
profitable à tous.



**FREY**  
La foncière à mission

\* La loi Pacte a introduit en 2019 la qualité de Société à Mission qui permet à une entreprise d'inscrire dans ses statuts une raison d'être ainsi que des objectifs sociaux et environnementaux. **Pour en savoir plus sur nos engagements : frey.fr**

# RENCONTRE AVEC ANTOINE FREY

« FREY est la première foncière française à adopter le statut d'entreprise à mission et cet engagement a été soutenu par un vote unanime de ses actionnaires.

Parce que nous mesurons à quel point il est essentiel à la mixité urbaine, au lien social, à la résilience économique locale et à la transition environnementale, nous nous donnons pour mission de remettre le commerce au service de l'intérêt collectif.

C'est une grande fierté pour les femmes et les hommes de FREY de porter cette raison d'être, et c'est aussi une grande responsabilité et un grand défi que nous souhaitons partager avec toutes nos parties prenantes. Je les invite avec enthousiasme à découvrir notre projet et y prendre part.

Tous ensemble nous prouverons qu'au-delà de servir ses intérêts une entreprise peut être aussi l'acteur d'un changement puissant profitable à tous »

**ANTOINE FREY,**  
Président Directeur Général



# HISTORIQUE DU GROUPE

2021

FREY est la 1<sup>ère</sup> foncière française à adopter le statut d'entreprise à mission

2020

FREY est la 1<sup>ère</sup> foncière française à quantifier l'impact financier de son empreinte carbone sur sa rentabilité et à publier cet indicateur audité.

2019

FREY renforce sa présence dans la péninsule ibérique avec l'acquisition du centre commercial de plein air Algarve Shopping au Portugal et la signature d'un programme à développer en Catalogne en Espagne.

2018

Création de CITIZERS, l'entité de FREY dédiée aux programmes urbains mixtes qui allieront commerces, bureaux, hôtels et autres services innovants.

2017

Inauguration à Amiens du premier opus du concept FREY Shopping Promenade®, la nouvelle génération de centre commercial de plein air, conçue pour offrir, dans un véritable lieu de vie, une «expérience augmentée» à ses usagers.

2008

Antoine FREY rachète la société FREY, la transforme en foncière cotée à la Bourse de Paris (SIIC) et en change le modèle économique.

2007

Le commerce passe au vert. En créant le concept Greencenter®, FREY gagne le statut de pionnier des retail parks écologiques.

1983

Naissance d'Immobilière Frey, qui érige les premières zones commerciales de périphérie, fondées à l'époque sur l'étalement horizontal de «boîtes en bardage métallique».

# CHIFFRES CLÉS

## PATRIMOINE ÉCONOMIQUE <sup>(1)</sup>

**1 250 M€** / + 11 %

## LOYERS ANNUALISÉS <sup>(1)</sup>

**72,6 M€** / + 23 %

## RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT <sup>(2)</sup>

**42,3 M€** / + 46 %

## RÉSULTAT NET PART DU GROUPE

**2,4 M€** / - 95 %

## ANR DE CONTINUATION PAR ACTION

**33,8 M€** / - 4 %

## LTV DROITS INCLUS

**32,40 %** / + 930 bps

## DIVIDENDE PAR ACTION PROPOSÉ

**1,50 €** / =

(1) Dont 947,5 M€ de valorisation HD et 59,1 M€ de loyers annualisés au titre du patrimoine économique en exploitation. Le patrimoine économique et les loyers annualisés sont détaillés au paragraphe 1.1.1.5 du rapport de gestion.

(2) Le ROC ne prend pas en compte l'impact de la crise sanitaire, de 6,1 M€, présenté sur la ligne « Abandons de créances consentis » du Compte de Résultat Consolidé.

# INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES

Les données chiffrées présentées ci-dessous sont exprimées en millions d'euros et extraites des comptes consolidés de FREY SA au 31 décembre 2020 et 31 décembre 2019 établis en normes IFRS et certifiés par les Commissaires aux Comptes.

## BILAN SIMPLIFIÉ AU 31 DÉCEMBRE 2020 ET 31 DÉCEMBRE 2019

| ACTIF (en M€)                            | Données consolidées aux normes IFRS |                |
|--|-------------------------------------|----------------|
|  | 31/12/2020                          | 31/12/2019     |
| Écart d'acquisition                      | 11,1                                | 11,1           |
| Immeubles de placement                   | 1 316,2                             | 1 094,1        |
| Titres de sociétés mises en équivalences | 16,9                                | 57,5           |
| Autres actifs non courants               | 23,4                                | 21,8           |
| <b>ACTIFS NON COURANTS</b>               | <b>1 367,6</b>                      | <b>1 184,5</b> |
| Stocks en cours                          | 40,2                                | 44,7           |
| Trésorerie et équivalents                | 56,2                                | 97,4           |
| Autres actifs courants                   | 75,1                                | 48,9           |
| <b>ACTIFS COURANTS</b>                   | <b>171,5</b>                        | <b>191,0</b>   |
| Actifs destinés à être cédés             | 17,7                                | 0,0            |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                       | <b>1 556,8</b>                      | <b>1 375,5</b> |

| PASSIF (en M€)  | Données consolidées aux normes IFRS |                |
|---|-------------------------------------|----------------|
|   | 31/12/2020                          | 31/12/2019     |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                 | <b>822,4</b>                        | <b>789,2</b>   |
| Passifs financiers long terme                           | 549,2                               | 428,0          |
| Autres passifs non courants                             | 24,7                                | 26,9           |
| <b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>                       | <b>573,9</b>                        | <b>454,9</b>   |
| Passifs financiers court terme                          | 27,8                                | 19,4           |
| Autres passifs courants                                 | 121,6                               | 112,0          |
| <b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>                           | <b>149,4</b>                        | <b>131,4</b>   |
| Passifs liés à un groupe d'actifs destinés à être cédés | 11,1                                | 0,0            |
| <b>TOTAL PASSIF</b>                                     | <b>1 556,8</b>                      | <b>1 375,5</b> |



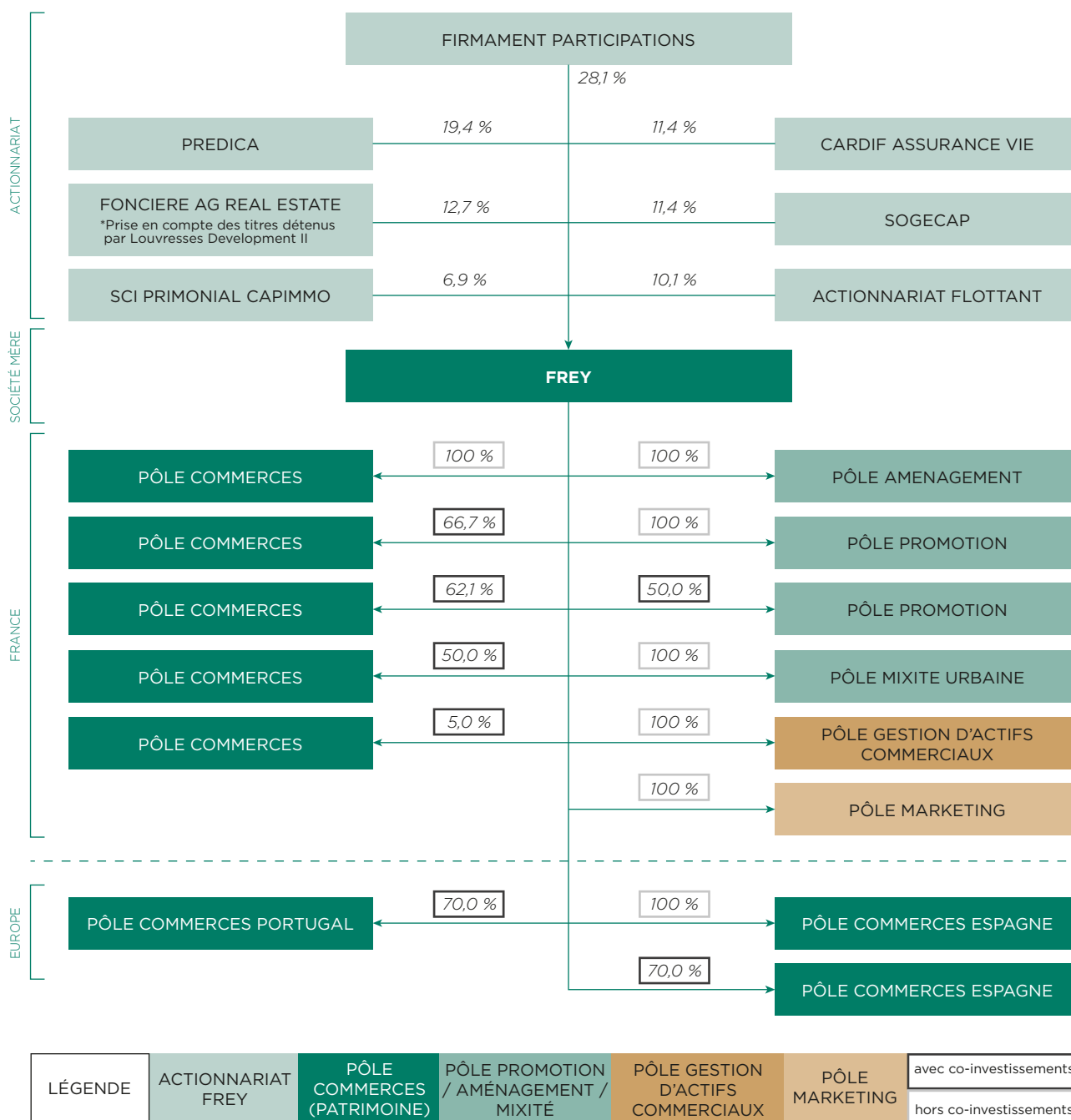
**COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ AU 31 DÉCEMBRE 2020 ET 31 DÉCEMBRE 2019**

| <i>(en M€)</i>  | Données consolidées aux normes IFRS |             |
|---|-------------------------------------|-------------|
|   | 31/12/2020                          | 31/12/2019  |
| Chiffre d'affaires  | 107,2                               | 69,3        |
| Coût d'achat des marchandises vendues   | - 25,0                              | - 11,5      |
| Frais généraux & Charges non récupérables   | - 33,7                              | - 26,6      |
| Autres produits et charges  | - 1,3                               | 0,9         |
| Impôts et taxes   | - 1,5                               | - 1,6       |
| Dotations et reprises aux amortissements et provisions  | - 3,5                               | - 1,4       |
| <b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>  | <b>42,3</b>                         | <b>29,0</b> |
| Autres produits et charges opérationnels  | - 10,0                              | - 2,7       |
| <i>Dont Abandons de créances consentis</i>  | - 6,1                               | -           |
| Ajustement de la Juste Valeur des Immeubles de placement  | - 19,3                              | 50,1        |
| <b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>  | <b>13,1</b>                         | <b>76,4</b> |
| Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence                                    | - 1,8                               | 8,7         |
| <b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DE RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE</b> | <b>11,3</b>                         | <b>85,2</b> |
| Coût de l'endettement financier net   | - 9,8                               | - 10,4      |
| Ajustement de la Juste Valeur des actifs financiers   | 0,8                                 | - 5,3       |
| Impôts sur les résultats  | 1,4                                 | - 10,4      |
| <b>RÉSULTAT NET</b>   | <b>3,7</b>                          | <b>59,1</b> |
| <b>Part du groupe</b>   | <b>2,4</b>                          | <b>49,7</b> |
| <i>Résultat net par action (en €) - part du groupe</i>  | 0,1                                 | 2,6         |
| <i>Résultat dilué par action (en €) - part du groupe</i>  | 0,1                                 | 2,6         |

**FLUX DE TRÉSORERIE AU 31 DÉCEMBRE 2020 ET 31 DÉCEMBRE 2019**

| <i>(en M€)</i>   | Données consolidées aux normes IFRS |             |
|--|-------------------------------------|-------------|
|  | 31/12/2020                          | 31/12/2019  |
| Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles  | 37,8                                | 28,7        |
| Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement | - 106,0                             | - 216,7     |
| Flux de trésorerie liés aux activités de finance       | 26,8                                | 207,4       |
| <b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE</b>                | <b>- 41,4</b>                       | <b>19,4</b> |
| Trésorerie et équivalent à l'ouverture de l'exercice   | 97,3                                | 77,9        |
| Trésorerie et équivalent à la clôture de l'exercice    | 55,9                                | 97,3        |

# PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU GROUPE À LA DATE DU 31 DÉCEMBRE 2020



La liste exhaustive des filiales de la Société est présentée en Annexe 3 du Rapport de Gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2020 repris intégralement dans le présent Document d'Enregistrement Universel.

Il est également renvoyé sur ce point au paragraphe 2.4 *Périmètre de consolidation* des comptes consolidés au 31 décembre 2020 repris intégralement dans le présent Document d'Enregistrement Universel.



◀ Clos du Chêne  
Montévrain (77)

# 1

## RAPPORT DE GESTION

### Rapport de gestion à l'Assemblée générale ordinaire annuelle

#### Exercice clos le 31 décembre 2020

Mesdames, Messieurs, Chers actionnaires,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée générale ordinaire annuelle afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de la Société et des sociétés du Groupe au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, et soumettre à votre approbation les comptes sociaux et consolidés de la Société dudit exercice.

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

- le rapport de gestion du Conseil d'administration sur les comptes de l'exercice écoulé, intégrant dans une section spécifique le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise ;
- le rapport spécial du Conseil d'administration sur les attributions d'actions gratuites pour l'exercice 2020 ;
- les différents rapports des Commissaires aux comptes.

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

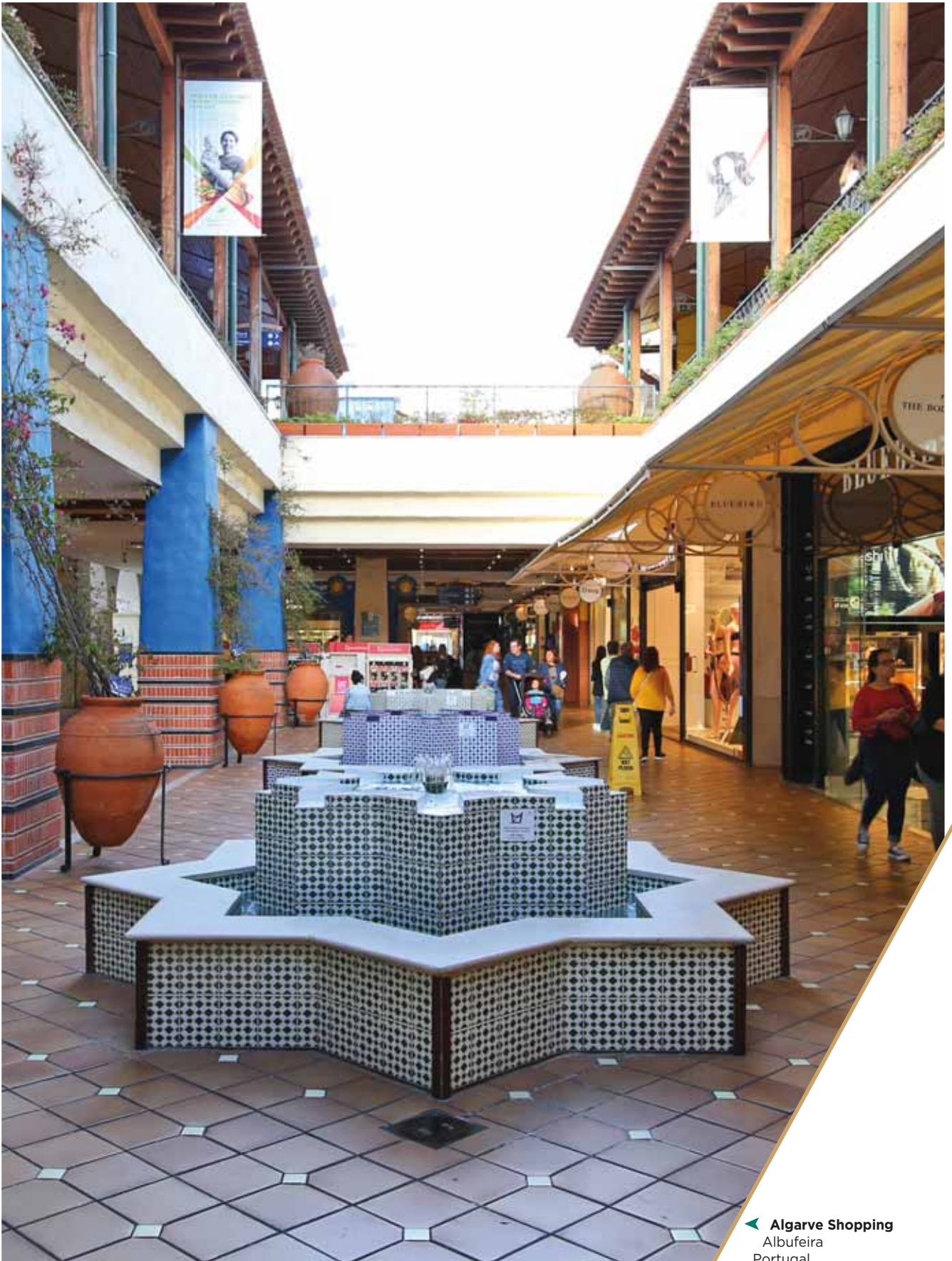
Nous vous donnerons toutes précisions et tous renseignements complémentaires concernant ces rapports et documents.

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

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

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés annuels sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2020.

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



◀ Algarve Shopping  
Albufeira  
Portugal

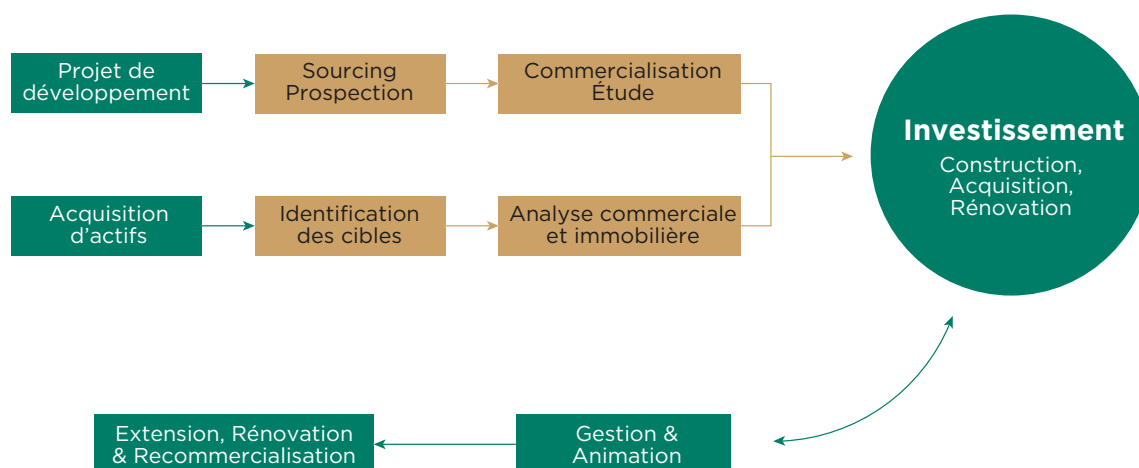
|  |           |                                      |   |
|--|-----------|--------------------------------------|---|
| <b>RAPPORT DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE</b>  | <b>11</b> |                                      |   |
| <b>1.1 ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE</b>                       | <b>14</b> |                                      |   |
| 1.1.1 Événements significatifs intervenus au cours de l'exercice     | 14        | 1.5.6                                | Contrôle de l'émetteur 59   |
| 1.1.2 Progrès et difficultés rencontrés au cours de l'exercice       | 17        | 1.5.7                                | Accords pouvant entraîner un changement de contrôle 59                                      |
| 1.1.3 Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice | 17        | 1.5.8                                | Autocontrôle 59   |
| 1.1.4 Information sur les tendances                                  | 17        | 1.5.9                                | Auto-détention 59   |
| 1.1.5 Prévion ou estimation de bénéfice                              | 18        | 1.5.10                               | Capital potentiel 59  |
| 1.1.6 Présentation des comptes et affectation du résultat            | 19        | 1.5.11                               | Actionnariat salarié 60   |
|  |           | 1.5.12                               | Place de cotation - Évolution du cours de Bourse 61   |
|  |           | 1.5.13                               | Bilan des opérations réalisées dans le cadre de programmes de rachat d'actions autorisés 61 |
| <b>1.2 PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020</b>                            | <b>34</b> | <b>1.6 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE</b> | <b>62</b>   |
| 1.2.1 Immeubles de Placement   | 34        | 1.6.1                                | Déclarations relatives au gouvernement d'entreprise 62                                      |
| 1.2.2 Immobilisations corporelles                                    | 36        | 1.6.2                                | Organes d'administration, de direction et de surveillance, et Direction Générale 63         |
| 1.2.3 Garanties sur les immeubles                                    | 36        | 1.6.3                                | Rémunérations et avantages 82   |
|  |           | 1.6.4                                | Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique 96                      |
| <b>1.3 ENVIRONNEMENT ET ACTIVITÉS</b>                                | <b>36</b> | <b>1.7 CONTRÔLE INTERNE</b>          | <b>97</b>   |
| Rappel historique  | 36        | 1.7.1                                | Procédures de contrôle interne et de gestion des risques 97                                 |
| 1.3.1 Environnement du Groupe  | 37        | 1.7.2                                | Autres informations sur le contrôle interne 100   |
| 1.3.2 Principales activités du Groupe                                | 37        | 1.7.3                                | Évaluation et évolutions du processus de contrôle interne et de gestion des risques 100     |
| 1.3.3 Réglementation applicable                                      | 45        | <b>1.8 CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES</b>  | <b>100</b>  |
| <b>1.4 FACTEURS DE RISQUES</b>                                       | <b>49</b> | <b>1.9 AUTRES INFORMATIONS</b>       | <b>101</b>  |
| 1.4.1 Tableau synoptique   | 50        | 1.9.1                                | Recherche et développement 101  |
| 1.4.2 Présentation détaillée de chaque risque                        | 50        | 1.9.2                                | Délais de règlement 101   |
|  |           | 1.9.3                                | Frais généraux - charges somptuaires 101  |
| <b>1.5 INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL</b>                        | <b>55</b> |                                      |   |
| 1.5.1 Montant du capital social                                      | 55        |                                      |   |
| 1.5.2 Modification du capital social                                 | 55        |                                      |   |
| 1.5.3 Principaux actionnaires  | 56        |                                      |   |
| 1.5.4 Franchissements de seuils                                      | 57        |                                      |   |
| 1.5.5 Droits de vote des principaux actionnaires de SA FREY          | 58        |                                      |   |

## 1.1 Activité de la Société et du Groupe

### 1.1.1 ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

FREY est une foncière spécialisée en centres commerciaux de plein air et en grands projets urbains mixtes au travers de sa filiale Citizens by Frey.

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



Au cours de l'exercice 2020, l'activité du Groupe a été impactée par l'épidémie de 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. À la suite de ces événements, la société FREY a constitué, avec ses filiales foncières détenues à 100 %, le GIE Frey Solidarité pour aider les preneurs et pérenniser l'activité économique des sociétés bailleuses du Groupe. Ce dispositif, relatif au 1<sup>er</sup> 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 Solidarité 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 1<sup>er</sup> 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.

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

### 1.1.1.1 Patrimoine locatif détenu à 100 %

Au cours de l'exercice 2020, l'activité du Groupe a notamment été marquée par les événements suivants :

- cession de l'actif détenu à Bayonne (64) pour une surface de 2 200 m<sup>2</sup> ;
- livraison de deux extensions à Clos du Chêne (77) pour une surface de 1 200 m<sup>2</sup>

Les surfaces locatives, détenues à 100 % par le Groupe au 31 décembre 2020, s'élevaient à 307 050 m<sup>2</sup> contre 309 150 m<sup>2</sup> à fin 2019. Elles ont généré 41,4 M€ de loyers bruts en 2020 (contre 38,0 M€ sur l'exercice 2019).

Au 31 décembre 2020, ce patrimoine affiche une valeur d'expertise hors droits de 909,6 M€ dont 651,0 M€ au titre des actifs en exploitation.

### 1.1.1.2 Patrimoine économique

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

En 2020, les investissements réalisés par le Groupe (développements, acquisitions, travaux) sur le patrimoine économique s'élevaient à 69,8 M€.

Au 31 décembre 2020, le patrimoine économique en exploitation du Groupe représente une surface locative de 433 740 m<sup>2</sup> pour 59,1 M€ de loyers annualisés (y compris les loyers variables).

À périmètre constant, les loyers annualisés sur le patrimoine économique en exploitation ont progressé de + 1 %.

### 1.1.1.3 Patrimoine sous gestion

Les surfaces locatives du patrimoine en exploitation gérées par le Groupe au 31 décembre 2020, s'élevaient à 553 950 m<sup>2</sup> contre 556 650 m<sup>2</sup> à fin 2019. Elles représentent 79,5 M€ de loyers annualisés, contre 79,1 M€ à fin 2019.

Ces surfaces se composent des éléments suivants :

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

### 1.1.1.4 Variation du pourcentage d'intérêt

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. Cette soulte a fait l'objet d'un ajustement de prix à la hausse non significatif après prise en compte des comptes semestriels de FREY au 30 juin 2020. 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.

## 1.1.1.5 Synthèse du patrimoine du Groupe

Suite à ces opérations, le patrimoine du Groupe au 31 décembre 2020 est présenté dans le tableau ci-dessous (en M€, hors droits) :

| Valeur du patrimoine détenu à 100 % |  | Loyers annualisés détenus à 100 % |   |             |
|-------------------------------------|--|-----------------------------------|---|-------------|
|                                     | Immeubles de placement   | 947,4                             | Loyers comptabilisés                                | 41,4        |
|                                     | Projets en développement   | - 258,6                           | Impacts cessions de la période                      | - 0,4       |
|                                     | Projets en-cours valorisés au coût                               | - 37,8                            | Impact acquisitions/livraisons de la période        | 0,4         |
|                                     |  |                                   | Paliers et franchises facturés                      | 1,5         |
|                                     |  |                                   | Refacturation travaux et étalement franchises       | - 3,6       |
|                                     |  |                                   | Autres  | - 1,2       |
| <b>(A)</b>                          | <b>VALEUR DES ACTIFS EN EXPLOITATION DÉTENUS À 100 %</b>         | <b>651,0</b>                      | <b>LOYERS ANNUALISÉS DES ACTIFS DÉTENUS À 100 %</b> | <b>38,1</b> |
|                                     | <b>Valeur du patrimoine co-détenu (en QP FREY)</b>               |                                   | <b>Loyers annualisés co-détenus (en QP FREY)</b>    |             |
|                                     | Immeubles de placement dans les partenariats                     | 256,0                             | Loyers annualisés dans les partenariats             | 18,2        |
|                                     | Projets en cours au coût dans les partenariats                   | - 5,8                             |   |             |
|                                     | Immeubles de placement mis en équivalence                        | 46,3                              | Loyers annualisés mis en équivalence                | 2,9         |
|                                     | Projets en cours au coût mis en équivalence                      | -                                 |   |             |
| <b>(B)</b>                          | <b>VALEUR DES ACTIFS EN EXPLOITATION CO-DÉTENUS (EN QP FREY)</b> | <b>296,5</b>                      | <b>LOYERS ANNUALISÉS CO-DÉTENUS (EN QP FREY)</b>    | <b>15,9</b> |
| <b>(C) = (A) + (B)</b>              | <b>PATRIMOINE EN EXPLOITATION ÉCONOMIQUE</b>                     | <b>947,5</b>                      | <b>LOYERS ANNUALISÉS SUR PATRIMOINE ÉCONOMIQUE</b>  | <b>59,1</b> |
| (D)                                 | Actifs en exploitation co-détenus (QP non FREY)                  | 323,6                             | Actifs en exploitation co-détenus (QP non FREY)     | 20,4        |
| <b>(C) + (D)</b>                    | <b>PATRIMOINE EN EXPLOITATION TOTAL</b>                          | <b>1 271,1</b>                    | <b>LOYERS ANNUALISÉS TOTAUX</b>                     | <b>79,5</b> |

## 1.1.1.6 Promotion pour le compte de tiers

Pour l'exercice 2020, le chiffre des ventes de la promotion immobilière s'établit à 29,7 M€ (contre 13,6 M€ au 31 décembre 2019) et provient principalement des projets suivants :

- un actif de 7 700 m<sup>2</sup> situé à Arras (62) ;
- un actif de 5 100 m<sup>2</sup> situé à Calais (62) ;
- une cellule de restauration de 100 m<sup>2</sup> située à Bezannes (51) ;
- une cellule de 1 900 m<sup>2</sup> et un terrain à Strasbourg (67) ;
- une cellule de 1 700 m<sup>2</sup> à Saint Quentin (02).

## 1.1.1.7 Développement

Sur l'exercice 2020, deux projets ont été livrés :

- un actif de 7 700 m<sup>2</sup> situé à Arras (62), cédé fin 2020 ;
- des cellules pour un total de 1 400 m<sup>2</sup> sur un actif situé à Cesson Woodshop (77), conservées en patrimoine.

Les travaux de deux projets sont en cours, représentant une surface totale de 111 000 m<sup>2</sup>, pour des ouvertures prévues au premier trimestre 2021 :

- le Shopping Promenade® Claye-Souilly (77) représentant 46 500 m<sup>2</sup> conservés en patrimoine ;
- le Shopping Promenade® Cœur Alsace à Strasbourg-Vendenheim (67) représentant une surface de 64 900 m<sup>2</sup>, dont 51 200 m<sup>2</sup> sont conservés en patrimoine.

À 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. À la date d'arrêtés 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.

## 1.1.1.8 Augmentation de capital

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 euro par action).

L'option du paiement en actions du dividende 2019 a été souscrite à hauteur de 88,69 % des droits à option et s'est traduite par la création de 378 266 actions nouvelles ordinaires qui ont été livrées le 12 juin 2020. Dès leur émission, elles ont emporté jouissance courante et ont été entièrement assimilées aux autres actions composant le capital de FREY.

Elles ont fait l'objet d'une demande d'admission sur le marché Euronext à Paris dès leur émission sur la même ligne de cotation que les actions existantes. Par cette opération, FREY a renforcé ses fonds propres de près de 9,67 M€.

À compter du 12 juin 2020, date d'émission des actions issues de l'exercice des droits d'option, le capital de FREY a été porté à 61 508 157,50 euros et composé de 24 603 263 actions de 2,50 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

### 1.1.1.9 Financements

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.

À cette même date, 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 70,0 M€ d'euros pour une durée initiale de cinq 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.

#### 1.1.1.10 Distribution de dividendes

L'Assemblée générale des actionnaires 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€.

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

Au cours de l'année 2020, compte tenu de la situation sanitaire, les chantiers des sites des Shopping Promenade® de Strasbourg (67) et Claye-Souilly (77) ont été retardé de quelques mois. Les ouvertures initialement prévues en octobre 2020 interviendront au 1<sup>er</sup> trimestre 2021.

L'activité locative du Groupe a été également impactée par les fermetures temporaires des commerces liées à l'épidémie de Covid-19.

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

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

- Le 29 janvier 2021, les actionnaires de FREY ont approuvé à l'unanimité lors d'une Assemblée générale extraordinaire, la résolution visant à lui permettre d'adopter le statut de Société à Mission, conformément à la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019, dite loi « PACTE ».

Par cet engagement, FREY marque une nouvelle fois son empreinte sur le secteur de l'immobilier commercial en devenant la 1<sup>re</sup> société foncière française à adopter la qualité d'« entreprise à mission » en inscrivant dans ses statuts sa raison d'être – **remettre le commerce au service de l'intérêt collectif** – les engagements sociaux, environnementaux et sociétaux qui y sont attachés.

- 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.
- Aucun des actifs français du Groupe n'est concerné par une fermeture administrative en application du décret N°2021-99 du 30 janvier 2021 interdisant l'ouverture des centres commerciaux de plus de 20 000 m<sup>2</sup>.
- Depuis le 15 janvier 2021, le Portugal est soumis à un deuxième confinement général entraînant la fermeture administrative de l'actif portugais d'Algarve.
- Aucun autre événement significatif n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice.

### 1.1.4 INFORMATION SUR LES TENDANCES

#### 1.1.4.1 Perspectives et stratégie

Depuis sa création, la foncière FREY mène une politique de développement active. Au fil des années, les projets développés ont pris de l'ampleur et le Groupe a su faire évoluer sa structure et son organisation pour devenir une foncière de référence en France dans le domaine des centres commerciaux de plein air.

FREY conçoit des programmes respectueux et économes pour l'environnement, créés pour être des lieux de commerce conviviaux pour la famille.

Le Groupe développe actuellement 13 grands projets à moyen terme représentant 340 000 m<sup>2</sup> et 802 M€ d'investissements <sup>(1)</sup> (dont 111 000 m<sup>2</sup> et 232 M€ pour les deux projets dont les travaux sont en cours actuellement). Ces projets, notamment remportés sur concours, témoignent de la confiance accordée par les grands donneurs d'ordres et les enseignants.

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

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

Malgré un contexte économique très compliqué, en raison notamment de la crise sanitaire liée à l'épidémie de Covid-19 et de la crise économique consécutive, FREY n'a pas connaissance d'éléments raisonnablement susceptibles d'influer de manière sensible sur ses perspectives. Le Groupe poursuivra en 2021 son développement dans les conditions annoncées au marché et aux actionnaires.

Les travaux de deux projets sont en cours pour les livraisons prévues en 2021. La liste des projets est présentée au paragraphe 1.1.1.7 « Développement » ci-dessus.

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

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

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

La matérialisation de certains risques, décrits au chapitre 4 « Facteurs de risques » du présent rapport de gestion,

pourrait avoir un impact sur les activités de la Société et sa capacité à réaliser son objectif de croissance.

Dans les circonstances sanitaires particulières liées à l'épidémie de coronavirus Covid-19, la priorité de FREY est d'assurer la sécurité et la santé de ses équipes, de ses clients, de ses fournisseurs et prestataires.

Les trois pays d'implantation du Groupe, la France, l'Espagne et le Portugal ont fait l'objet de restrictions d'ouverture des commerces aux seuls commerces essentiels et de confinement de la population. Une grande majorité des locataires du Groupe se sont donc vus dans l'obligation de fermer leurs portes. Cependant, quelle que soit leur situation, magasin ouvert ou fermé, la communication entre les équipes du Groupe et ses locataires est maintenue afin de trouver ensemble la manière de faire face à cette situation inédite.

Compte tenu de la totale incertitude quant à l'évolution de la situation sanitaire (notamment de l'apparition des variants au Covid-19) et économique, il n'est pas possible à ce jour d'estimer les impacts opérationnels et financiers de cette crise pour Frey.

Toutefois, le Groupe rappelle qu'il bénéficie d'une structure financière solide, d'une trésorerie excédentaire et de lignes de crédit non tirées qui lui permettront de faire face à ces obligations, même si la crise devait se prolonger. Au 31 décembre 2020, le Groupe disposait, en effet, de 268 M€ de liquidité disponible, dont 56 M€ de trésorerie et 212 M€ au titre des lignes *corporate*. À cette même date, le ratio LTV net ressort à 32,4 %.

FREY reste donc tout à fait confiant dans sa capacité à reprendre et à mener à bien sa stratégie de développement active, dès que la situation sanitaire sera rétablie.

Des informations plus détaillées sur l'impact de cette situation pour le Groupe sont exposées aux paragraphes 1.1.1 Événements significatifs intervenus au cours de l'exercice et 1.4 Facteurs de risques du présent rapport de gestion.

#### 1.1.5 PRÉVISION OU ESTIMATION DE BÉNÉFICE

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

(1) Dont 272 000 m<sup>2</sup> et 710 M€ d'investissements sur des actifs destinés à être conservés en patrimoine par le Groupe représentant un loyer potentiel de 52,3 M€.

## 1.1.6 PRÉSENTATION DES COMPTES ET AFFECTATION DU RÉSULTAT

### 1.1.6.1 Comptes consolidés

#### 1.1.6.1.1 Chiffres clés

Nous vous présentons ci-après les principaux agrégats des comptes consolidés au 31 décembre 2020 :

| Compte de résultat (en M€)   | 31/12/2020   | 31/12/2019  | Variation       |
|--|--------------|-------------|-----------------|
| <b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>  | <b>107,2</b> | <b>69,3</b> | <b>54,7 %</b>   |
| Résultat Opérationnel Courant <sup>(1)</sup>   | 42,4         | 29,0        | 46,2 %          |
| Résultat Opérationnel Courant économique (y.c. sociétés mises en équivalence)          | 45,7         | 39,1        | 16,9 %          |
| Variation de Juste Valeur des Immeubles de Placement                                   | - 19,3       | 50,1        | - 138,5 %       |
| Variation de Juste Valeur des Immeubles de Placement des sociétés mises en équivalence | - 4,2        | 0,1         | - 4 340,0 %     |
| Coût de l'endettement net  | - 9,8        | - 10,4      | - 6,2 %         |
| Résultat avant IS  | 2,3          | 69,5        | - 96,7 %        |
| Résultat Net des minoritaires  | - 1,3        | - 9,4       | -               |
| <b>RÉSULTAT NET PART DU GROUPE</b>   | <b>2,4</b>   | <b>49,7</b> | <b>- 95,2 %</b> |

| Bilan (en M€)                          | 31/12/2020     | 31/12/2019     | Variation      |
|--|----------------|----------------|----------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b> | <b>768,2</b>   | <b>777,9</b>   | <b>- 1,2 %</b> |
| Capitaux propres                       | 822,4          | 789,2          | 4,2 %          |
| Dettes financières                     | 518,4          | 384,0          | 35,0 %         |
| <b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>          | <b>1 316,2</b> | <b>1 094,1</b> | <b>20,3 %</b>  |
| Stock promotion                        | 40,2           | 44,7           | - 9,9 %        |
| Disponibilités & VMP                   | 56,2           | 97,5           | - 42,4 %       |

Le Groupe affiche un Résultat Opérationnel Courant de 42,4 M€ au 31 décembre 2020, l'augmentation par rapport à 2019 s'analysant par plusieurs facteurs :

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

La diminution du Résultat Net s'analyse par une variation de juste valeur sur les Immeubles de Placement négative lié au contexte de la crise sanitaire.

La variation de juste valeur ressort à - 23,5 M€ au 31 décembre 2020 (- 19,3 M€ pour les sociétés intégrées globalement et - 4,2 M€ pour les sociétés mises en équivalence) contre 50,2 M€ au 31 décembre 2019 (50,1 M€ pour les sociétés intégrées globalement et 0,1 M€ pour les sociétés mises en équivalence).

Cette variation négative s'explique par la perte de valeur sur les actifs détenus en patrimoine au 31 décembre 2019 liée à la dégradation des taux de capitalisation retenus par les experts, et ce malgré la bonne commercialisation des cellules vacantes sur l'année 2020, légèrement compensée par la création de valeur réalisée sur les actifs entrants dans le périmètre (démarrage projets, livraisons, acquisitions).

La variation de juste valeur, générée par le Groupe sur le patrimoine détenu à 100 % en 2020, se décompose de la manière suivante :

1. acquisitions 2,5 M€ ;
2. projets en cours 3,3 M€ ;
3. périmètre constant - 25,1 M€.

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

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

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

#### 1.1.6.1.3 Indicateurs de performance EPRA

Les indicateurs de performance de FREY au 31 décembre 2020, établis conformément aux bonnes pratiques définies par l'EPRA <sup>(2)</sup> dans ses recommandations, sont présentés ci-dessous.

(1) Le ROC ne prend pas en compte l'impact de la crise sanitaire, de 6,1 M€, présenté sur la ligne « Abandons de créances consentis » du Compte de Résultat Consolidé.

(2) European Public Real Estate Association, « Best Practice Recommendations », publiées en octobre 2019, sur le site Internet [www.epra.com](http://www.epra.com).

## ANR NRV, ANR NTA et ANR NDV

Les *Best Practice Recommendations* de l'EPRA publiées en octobre 2019 ont fait évoluer les définitions de l'ANR.

À compter des exercices ouverts au 1<sup>er</sup> janvier 2020, les ANR EPRA et EPRA triple net sont remplacés par les ANR NRV, ANR NTA et ANR NDV.

| Au 31 décembre 2020 (en M€)   | EPRA NRV       | EPRA NTA       | EPRA NDV       |
|---|----------------|----------------|----------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS PART DU GROUPE</b>                             | <b>768 212</b> | <b>768 212</b> | <b>768 212</b> |
| <i>Incluant/excluant :</i>  |                |                |                |
| i) Instruments hybrides   | -              | -              | -              |
| <b>ANR DILUÉ</b>  | <b>768 212</b> | <b>768 212</b> | <b>768 212</b> |
| <i>Incluant :</i>   |                |                |                |
| ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si option pour IAS 40 au coût) | -              | -              | -              |
| ii.b) Réévaluation des immeubles en cours (si option pour IAS 40 au coût)     | -              | -              | -              |
| ii.c) Réévaluation des autres investissements non courants                    | -              | -              | -              |
| iii) Réévaluation des contrats de location-financement                        | -              | -              | -              |
| iv) Réévaluation des propriétés commerciales                                  | -              | -              | -              |
| <b>ANR DILUÉ À LA JUSTE VALEUR</b>  | <b>768 212</b> | <b>768 212</b> | <b>768 212</b> |
| <i>Excluant :</i>   |                |                |                |
| v) Impôt différé sur la juste valeur des immeubles de placement               | 12 611         | 12 611         |                |
| vi) Juste valeur des instruments financiers                                   | 4 011          | 4 011          |                |
| vii) Goodwill résultant de l'impôt différé                                    | -              | -              | -              |
| viii) a) Goodwill selon le bilan IFRS   | -              | -*             | -*             |
| viii) b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS                    | -              | - 778          | - 778          |
| <i>Incluant :</i>   |                |                |                |
| ix) Juste valeur de la dette à taux fixe                                      | -              | -              | -              |
| x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur           | -              | -              | -              |
| xi) Droits de mutation  | 46 218         | 635            | -              |
| <b>ANR</b>  | <b>831 051</b> | <b>784 691</b> | <b>767 434</b> |
| Nombre d'actions diluées  | 24 603 263     | 24 603 263     | 24 603 263     |
| Actions auto-détenues   | 15 127         | 15 127         | 15 127         |
| Nombre d'actions corrigées  | 24 588 136     | 24 588 136     | 24 588 136     |
| <b>ANR PAR ACTIONS (en €)</b>   | <b>33,8</b>    | <b>31,9</b>    | <b>31,2</b>    |

\* Projet de LLEIDA (Espagne) : prise en compte du goodwill (correspondant à un complément de prix) de 11,1 M€, net de la dette affectée de 11,1 M€. En cas de non-réalisation du projet, ce goodwill et sa dette affectée seront repris sans impact sur les capitaux propres.

| Au 31 décembre 2019 (en M€)   | EPRA NRV       | EPRA NTA       | EPRA NDV       |
|---|----------------|----------------|----------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS PART DU GROUPE</b>                             | <b>777 920</b> | <b>777 920</b> | <b>777 920</b> |
| <i>Incluant/excluant :</i>  |                |                |                |
| i) Instruments hybrides   | -              | -              | -              |
| <b>ANR DILUÉ</b>  | <b>777 920</b> | <b>777 920</b> | <b>777 920</b> |
| <i>Incluant :</i>   |                |                |                |
| ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si option pour IAS 40 au coût) | -              | -              | -              |
| ii.b) Réévaluation des immeubles en cours (si option pour IAS 40 au coût)     | -              | -              | -              |
| ii.c) Réévaluation des autres investissements non courants                    | -              | -              | -              |
| iii) Réévaluation des contrats de location-financement                        | -              | -              | -              |
| iv) Réévaluation des propriétés commerciales                                  | -              | -              | -              |
| <b>ANR DILUÉ À LA JUSTE VALEUR</b>  | <b>777 920</b> | <b>777 920</b> | <b>777 920</b> |
| <i>Excluant :</i>   |                |                |                |
| v) Impôt différé sur la juste valeur des immeubles de placement               | 15 932         | 15 932         | -              |
| vi) Juste valeur des instruments financiers                                   | 4 579          | 4 579          | -              |
| vii) Goodwill résultant de l'impôt différé                                    | -              | -              | -              |
| viii) a) Goodwill selon le bilan IFRS   | -              | -*             | -*             |
| viii) b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS                    | -              | - 374          | - 374          |
| <i>Incluant :</i>   |                |                |                |
| ix) Juste valeur de la dette à taux fixe                                      | -              | -              | -              |
| x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur           | -              | -              | -              |
| xi) Droits de mutation  | 40 666         | 647            |                |
| <b>ANR</b>  | <b>839 097</b> | <b>798 945</b> | <b>777 546</b> |
| Nombre d'actions diluées  | 24 224 997     | 24 224 997     | 24 224 997     |
| Actions auto-détenues   | 430 969        | 430 969        | 430 969        |
| Nombre d'actions corrigées  | 23 794 028     | 23 794 028     | 23 794 028     |
| <b>ANR PAR ACTIONS (en €)</b>   | <b>35,3</b>    | <b>33,6</b>    | <b>32,7</b>    |

\* Projet de LLEIDA (Espagne) : prise en compte du goodwill (correspondant à un complément de prix) de 11,1 M€, net de la dette affectée de 11,1 M€. En cas de non-réalisation du projet, ce goodwill et sa dette affectée seront repris sans impact sur les capitaux propres.

### Résultat Net EPRA

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

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

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

| (En M€)   | 31/12/2020    | 31/12/2019    |
|---|---------------|---------------|
| <b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT IFRS</b>                   | <b>42,4</b>   | <b>29,0</b>   |
| -/+ Marge de promotion                                      | - 4,8         | - 2,1         |
| -/+ Plus ou moins-values de cession immeubles de placement* | 0,9           | - 0,3         |
| -/+ Frais financiers récurrents                             | - 9,8         | - 10,3        |
| -/+ Impôts récurrents sur activités non SIIC                | - 1,2         | - 0,5         |
| Résultat Net EPRA des sociétés mises en équivalence         | 2,6           | 12,8          |
| <b>RÉSULTAT NET EPRA</b>                                    | <b>32,6</b>   | <b>28,6</b>   |
| <b>RÉSULTAT NET EPRA PAR ACTION</b>                         | <b>1,33 €</b> | <b>1,18 €</b> |

\* Un chiffre positif correspond à l'annulation d'une perte, et inversement.

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

## Taux de rendement EPRA

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

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

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

| (En M€)  | 31/12/2020   | 31/12/2019   |
|--|--------------|--------------|
| Valeur du patrimoine économique en exploitation HD                           | 947,5        | 902,2        |
| Valeur des actifs non stabilisés ou en cours de restructuration HD           | - 3,1        | - 101,7      |
| DMTO sur actifs stabilisés   | 46,2         | 35,4         |
| <b>Valeur de marché des immeubles droits inclus (A)</b>                      | <b>990,6</b> | <b>835,9</b> |
| Loyers annualisés du patrimoine économique                                   | 59,1         | 54,2         |
| Loyers annualisés du patrimoine non stabilisé ou en cours de restructuration | - 0,3        | - 5,6        |
| Charges non récupérables actifs stabilisés                                   | - 2,1        | - 2,1        |
| <b>Loyers nets annualisés Topped-up (B)</b>                                  | <b>56,8</b>  | <b>46,6</b>  |
| Paliers accordés des actifs stabilisés                                       | - 2,5        | - 1,7        |
| <b>Loyers nets annualisés (C)</b>  | <b>54,2</b>  | <b>44,9</b>  |
| <b>TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET TOPPED-UP EPRA (B/A)</b>                    | <b>5,7 %</b> | <b>5,6 %</b> |
| <b>TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA (C/A)</b>                              | <b>5,5 %</b> | <b>5,4 %</b> |

## Taux de vacance EPRA

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

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

| (En M€)   | 31/12/2020   | 31/12/2019   |
|---|--------------|--------------|
| Loyers de marché des surfaces vacantes stabilisées  | 1,4          | 1,1          |
| Loyers de marché du patrimoine économique stabilisé | 57,0         | 48,8         |
| <b>TAUX DE VACANCE EPRA</b>                         | <b>2,4 %</b> | <b>2,3 %</b> |

## Tableau des CAPEX EPRA

| (En M€)  | 31/12/2020  |             | 31/12/2019   |              |
|--|-------------|-------------|--------------|--------------|
|  | 100 %       | PDG         | 100 %        | PDG          |
| Acquisitions droits inclus                         | 0,0         | 0,0         | 191,6        | 137,8        |
| Travaux sur patrimoine existant hors développement | 7,0         | 5,8         | 6,1          | 5,1          |
| Développements                                     | 64,0        | 64,0        | 122,6        | 122,6        |
| <b>TOTAL INVESTISSEMENTS</b>                       | <b>71,0</b> | <b>69,8</b> | <b>320,2</b> | <b>265,5</b> |

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



#### 1.1.6.1.4 Segments opérationnels

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

Cette norme définit un segment opérationnel de la manière suivante :

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

- qui se livre à des activités à partir desquelles elle est susceptible d'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 rentabilité.

#### Au 31 décembre 2020

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

| Actif au 31/12/2020 (en M€) | Activité foncière | Promotion immobilière | Autres | Total   |
|-----------------------------|-------------------|-----------------------|--------|---------|
| Immeubles de placement      | 1 316,2           | -                     | -      | 1 316,2 |
| Titres mis en équivalence   | 16,9              | -                     | -      | 16,9    |
| Stocks et en-cours          | -                 | 40,2                  | -      | 40,2    |

| Passif au 31/12/2020 (en M€)    | Activité foncière | Promotion immobilière | Autres | Total |
|---------------------------------|-------------------|-----------------------|--------|-------|
| Titres mis en équivalence       | -                 | -                     | -      | -     |
| Passifs financiers non courants | 504,5             | 0,1                   | 44,5   | 549,2 |
| Passifs financiers courants     | 26,2              | 0,1                   | 1,5    | 27,8  |

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

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

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

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

| Au 31 décembre 2020 (en M€)  | Activité foncière | Promotion immobilière | Autres     | Total       | Dont France | Dont Ibérie  |
|--|-------------------|-----------------------|------------|-------------|-------------|--------------|
| Loyers actifs stabilisés   | 58,4              |                       |            |             |             |              |
| Charges non récupérables actifs stabilisés   | - 3,3             |                       |            |             |             |              |
| <b>LOYERS NETS ACTIFS STABILISÉS</b>   | <b>55,1</b>       |                       |            | <b>55,1</b> | <b>37,5</b> | <b>17,5</b>  |
| Loyers actifs non stabilisés   | 1                 |                       |            |             |             |              |
| Charges non récupérables actifs non stabilisés   | -                 |                       |            |             |             |              |
| <b>LOYERS NETS ACTIFS NON STABILISÉS</b>   | <b>1</b>          |                       |            | <b>1</b>    | <b>1</b>    |              |
| Chiffre des ventes   |                   | 29,7                  |            |             |             |              |
| Coût d'achat des marchandises vendues  |                   | - 24,9                |            |             |             |              |
| <b>MARGE DE PROMOTION</b>  |                   | <b>4,8</b>            |            | <b>4,8</b>  | <b>4,8</b>  |              |
| <b>AUTRES CHIFFRES D'AFFAIRES</b>  |                   |                       | <b>2,1</b> | <b>2,1</b>  | <b>2,1</b>  |              |
| <b>MARGE D'ACTIVITÉ</b>  |                   |                       |            | <b>63,1</b> | <b>45,5</b> | <b>17,5</b>  |
| Services extérieurs  |                   |                       |            | - 5,4       | - 2,8       | - 2,6        |
| Charges de personnel   |                   |                       |            | - 9,1       | - 9,0       | - 0,1        |
| Autres Produits et Charges   |                   |                       |            | - 1,3       | - 1,2       | - 0,1        |
| Impôts et taxes  |                   |                       |            | - 1,5       | - 0,7       | - 0,8        |
| Dotations et Reprises sur amortissements et provisions   |                   |                       |            | - 3,5       | - 3,0       | - 0,5        |
| <b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT <sup>(1)</sup></b>  |                   |                       |            | <b>42,3</b> | <b>28,8</b> | <b>13,5</b>  |
| Autres Produits et Charges opérationnels   |                   |                       |            | - 10,0      | - 5,9       | - 4,1        |
| Ajustement des valeurs des immeubles de placement  |                   |                       |            | - 19,2      | - 5,2       | - 14,0       |
| <b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>   |                   |                       |            | <b>13,1</b> | <b>17,7</b> | <b>- 4,6</b> |
| Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence                                       |                   |                       |            | - 1,8       | - 1,8       |              |
| <b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE</b> |                   |                       |            | <b>11,3</b> | <b>15,9</b> | <b>4,6</b>   |
| Coût de l'endettement net  |                   |                       |            | - 9,8       | - 5,6       | - 4,2        |
| Ajustement des valeurs des actifs financiers   |                   |                       |            | - 0,8       | - 0,8       |              |
| <b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>   |                   |                       |            | <b>2,3</b>  | <b>11,1</b> | <b>- 8,8</b> |
| Impôts sur les résultats   |                   |                       |            | - 1,4       |             | - 1,4        |
| <b>RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES CONSOLIDÉES</b>  |                   |                       |            | <b>3,7</b>  | <b>11,1</b> | <b>- 7,4</b> |
| Intérêts des minoritaires  |                   |                       |            | - 1,3       | - 2,9       | 1,6          |
| <b>RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)</b>   |                   |                       |            | <b>2,4</b>  | <b>8,2</b>  | <b>- 5,8</b> |

L'augmentation des revenus locatifs s'explique d'une part, par l'impact en année pleine des acquisitions portugaises et des livraisons du Shopping Promenade® Arles Montmajour (13) et de Woodshop à Cesson (77) intervenues en 2019 et, d'autre part, par le changement de méthode de consolidation des sociétés du pôle FRF en 2020.

Le chiffre d'affaire promotion est majoritairement liés aux opérations de Calais (62), Duisans (62), Strasbourg (67) et Bezannes (51).

(1) Le ROC ne prend pas en compte l'impact de la crise sanitaire, de 6,1M€, présenté sur la ligne « Abandons de créances consentis » du Compte de Résultat Consolidé.

**Au 31 décembre 2019**

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

| Actif au 31/12/2019 (en M€) | Activité foncière | Promotion immobilière | Autres | Total   |
|-----------------------------|-------------------|-----------------------|--------|---------|
| Immeubles de placement      | 1 094,1           | -                     | -      | 1 094,1 |
| Titres mis en équivalence   | 57,5              | -                     | -      | 57,5    |
| Stocks et en-cours          | -                 | 44,7                  | -      | 44,7    |

| Passif au 31/12/2019 (en M€)    | Activité foncière | Promotion immobilière | Autres | Total |
|---------------------------------|-------------------|-----------------------|--------|-------|
| Titres mis en équivalence       | -                 | -                     | -      | -     |
| Passifs financiers non courants | 382,6             | 0,2                   | 45,2   | 428,0 |
| Passifs financiers courants     | 18,9              | 0,1                   | 0,4    | 19,4  |

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

| Au 31 décembre 2019 (en M€)  | Activité foncière | Promotion immobilière | Autres     | Total       | Dont France | Dont Ibérie |
|--|-------------------|-----------------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| Loyers actifs stabilisés   | 39,9              |                       |            |             |             |             |
| Charges non récupérables actifs stabilisés   | - 1,9             |                       |            |             |             |             |
| <b>LOYERS NETS ACTIFS STABILISÉS</b>   | <b>38,0</b>       |                       |            | <b>38,0</b> | <b>30,7</b> | <b>7,2</b>  |
| Loyers actifs non stabilisés   | 3,7               |                       |            |             |             |             |
| Charges non récupérables actifs non stabilisés   | - 0,2             |                       |            |             |             |             |
| <b>LOYERS NETS ACTIFS NON STABILISÉS</b>   | <b>3,5</b>        |                       |            | <b>3,5</b>  | <b>3,5</b>  |             |
| Chiffre des ventes   |                   | 13,6                  |            |             |             |             |
| Coût d'achat des marchandises vendues  |                   | - 11,5                |            |             |             |             |
| <b>MARGE DE PROMOTION</b>  |                   | <b>2,1</b>            |            | <b>2,1</b>  | <b>2,1</b>  |             |
| <b>AUTRES CHIFFRES D'AFFAIRES</b>  |                   |                       | <b>2,2</b> | <b>2,2</b>  | <b>2,2</b>  |             |
| <b>MARGE D'ACTIVITÉ</b>  |                   |                       |            | <b>45,8</b> | <b>38,6</b> | <b>7,2</b>  |
| Services extérieurs  |                   |                       |            | - 5,8       | - 4,5       | - 1,3       |
| Charges de personnel   |                   |                       |            | - 8,8       | - 8,8       |             |
| Autres Produits et Charges   |                   |                       |            | 0,9         | 0,9         |             |
| Impôts et taxes  |                   |                       |            | - 1,6       | - 0,8       | - 0,8       |
| Dotations et Reprises sur amortissements et provisions   |                   |                       |            | - 1,4       | - 1,4       |             |
| <b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>   |                   |                       |            | <b>29,0</b> | <b>24,0</b> | <b>5,0</b>  |
| Autres Produits et Charges opérationnels   |                   |                       |            | - 2,7       | - 3,1       | 0,4         |
| Ajustement des valeurs des immeubles de placement  |                   |                       |            | 50,1        | 11,7        | 38,4        |
| <b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>   |                   |                       |            | <b>76,5</b> | <b>32,6</b> | <b>43,8</b> |
| Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence                                       |                   |                       |            | 8,7         | 8,7         |             |
| <b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE</b> |                   |                       |            | <b>85,2</b> | <b>41,3</b> | <b>43,8</b> |
| Coût de l'endettement net  |                   |                       |            | - 10,4      | - 8,8       | - 1,6       |
| Ajustement des valeurs des actifs financiers   |                   |                       |            | - 5,3       | - 5,3       |             |
| <b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>   |                   |                       |            | <b>69,5</b> | <b>27,3</b> | <b>42,2</b> |
| Impôts sur les résultats   |                   |                       |            | - 10,4      | - 1,5       | - 8,9       |
| <b>RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES CONSOLIDÉES</b>  |                   |                       |            | <b>59,1</b> | <b>25,8</b> | <b>33,3</b> |
| Intérêts des minoritaires  |                   |                       |            | - 9,4       |             | - 9,4       |
| <b>RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)</b>   |                   |                       |            | <b>49,7</b> | <b>25,8</b> | <b>23,9</b> |

## 1.1.6.1.5 Filiales et participations

Le tableau de synthèse des informations concernant l'ensemble des filiales de la Société au 31 décembre 2020 figure en Annexe 3 du présent rapport.

Conformément à l'article L. 233-6 du Code de commerce, nous vous rendons compte des sociétés ayant leur siège sur le territoire de la République Française et dont la Société a pris au cours de l'exercice 2020, une participation représentant plus du vingtième, du dixième, du cinquième, du tiers ou de la moitié du capital social de ces sociétés ou s'est assuré le contrôle :

| Sociétés             | % de détention                    |
|----------------------|-----------------------------------|
| FREY RETAIL FUND 2   | 62,08 % (participation directe)   |
| FRF2 BREST ST DIE    | 62,08 % (participation indirecte) |
| FRF2 LA FRANCHEVILLE | 62,08 % (participation indirecte) |
| FRF2 LE PONTET       | 62,08 % (participation indirecte) |
| FRF2 NARBONNE        | 62,06 % (participation indirecte) |
| FRF2 TORCY           | 62,08 % (participation indirecte) |
| FRF2 SECLIN          | 62,08 % (participation indirecte) |
| IF CORMONTREUIL 01   | 62,08 % (participation indirecte) |
| FRF2 TORCY II        | 62,08 % (participation indirecte) |
| FRF2 BELFORT         | 62,08 % (participation indirecte) |
| ZONE A               | 62,08 % (participation indirecte) |
| FRF2 KHEPRI 1        | 62,08 % (participation indirecte) |
| FRF2 CHANTEPIE       | 62,08 % (participation indirecte) |
| FRF2 APOLLO          | 62,08 % (participation indirecte) |
| FOREY                | 100 % (participation directe)     |
| FREY SOLIDARITE      | 100 % (participation directe)     |

## 1.1.6.1.6 Activité et résultats des principales filiales opérationnelles au cours de l'exercice écoulé

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

Le tableau de synthèse des informations concernant l'ensemble des filiales de la Société ainsi que le périmètre retenu pour la consolidation du Groupe au 31 décembre 2020 figurent en Annexe 3 du présent rapport de gestion.

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

### Activité et résultats de Frey Aménagement et Promotion SAS

Frey Aménagement et Promotion, filiale à 100 % de FREY, assure les prestations de développement et de MOD pour l'ensemble des projets développés par le Groupe.

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

La situation financière de la société Frey Aménagement et Promotion au 31 décembre 2020 est résumée dans les tableaux ci-dessous :

| (En M€)   | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|---|------------|------------|
| Chiffre d'affaires                                  | 1,8        | 4,4        |
| Résultat d'exploitation                             | - 3,0      | - 2,5      |
| Résultat financier (y compris QP résultat filiales) | 4,0        | 3,2        |
| Résultat exceptionnel                               | - 2,4      | 0          |
| Résultat net  | - 0,7      | 0,7        |
| Capitaux propres                                    | - 5,8      | - 5,1      |
| Endettement   | 0,0        | 0,0        |

La société Frey Aménagement et Promotion et ses filiales comptabilisent leur chiffre d'affaires et leur marge sur les opérations de VEFA par la méthode à l'achèvement.

### Activité et résultats de SNC IF Gestion & Transactions

IF Gestion & Transactions, filiale à 99 % de FREY et à 1 % de Frey Aménagement et Promotion, assure les prestations suivantes pour le compte des sociétés du Groupe :

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

Elle assure également les prestations suivantes pour les sociétés du pôle FRF et pour Frey Retail Villebon :

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

Enfin, elle effectue les missions suivantes :

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

Au cours de l'exercice 2020, la Société a réalisé un chiffre d'affaires de 5,2 M€, composé exclusivement des honoraires facturés au titre de ces prestations.

Le résultat net de l'exercice 2020 se traduit par une perte d'un montant de 0,7 M€.

### Activité et résultats de SNC IF PLEIN Est

La SNC IF PLEIN EST est filiale à 99 % de FREY et 1 % de Frey Aménagement et Promotion.

Elle détient l'actif SuperGreen d'une superficie de 23 500 m<sup>2</sup>, situé à Thionville - Terville (57).

Le chiffre d'affaires de la période s'élève à 2,8 M€, et se compose principalement de loyers.

L'exercice 2020 enregistre un bénéfice de 0,9 M€.

### Activité et résultats de SNC IF PLEIN SUD

La SNC IF PLEIN SUD est filiale à 99 % de FREY et 1 % de Frey Aménagement et Promotion.

Son patrimoine se compose du Greencenter® Green7 d'une superficie de 21 700 m<sup>2</sup> GLA, situé à Salaise sur Sanne (38).

En 2020, un nouveau bâtiment a été construit avec deux cellules d'une superficie de 1 358 m<sup>2</sup> GLA et sera livré en 2021.

Le chiffre d'affaires de la période s'élève à 2,68 M€, composé exclusivement de loyers.

L'exercice 2020 enregistre une perte de 0,79 M€.

### Activité et résultats de SAS CHANTELOUP 01

La SAS CHANTELOUP 01 est filiale à 100 % de la SAS IF Clos du Chêne, elle-même filiale à 100 % de FREY.

Elle détient un patrimoine de 6 882 m<sup>2</sup> GLA, intégralement situé à Marne-la-Vallée-Montévrain (77).

Le chiffre d'affaires de la période s'élève à 0,9 M€, composé exclusivement de loyers.

L'exercice 2020 enregistre un bénéfice de 0,06 M€.

### Activité et résultats de SAS CHANTELOUP 02

La SAS CHANTELOUP 02 est filiale à 100 % de la SAS IF Clos du Chêne, elle-même filiale à 100 % de FREY.

Elle détient un patrimoine de 17 000 m<sup>2</sup> GLA, intégralement situé à Marne-la-Vallée-Montévrain (77).

Le chiffre d'affaires de la période s'élève à 2,0 M€, composé exclusivement de loyers.

L'exercice 2020 enregistre un bénéfice de 0,15 M€.

### Activité et résultats de SNC IF CHÊNE VERT

La SNC IF CHÊNE VERT est filiale à 99 % d'IF Clos du Chêne et 1 % de Frey Aménagement et Promotion.

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

Sur l'exercice 2020, la Société a fait l'acquisition d'un terrain supplémentaire d'une surface de 890 m<sup>2</sup>.

Au 31 décembre 2020, elle détient donc un patrimoine de 24 385 m<sup>2</sup> GLA, intégralement situé à Marne-la-Vallée-Montévrain (77).

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

L'exercice 2020 affiche un déficit de 0,2 M€.

### Complément Activité POLE CLOS DU CHÊNE

Sur l'exercice 2020, l'ensemble du pôle Clos du Chêne, porté majoritairement par les trois filiales ci-dessus, a été embelli grâce à une deuxième phase de Street Art, comprenant 17 nouvelles fresques monumentales.

### Activité et résultats de SAS LA PLAINE

La SAS LA PLAINE est filiale à 99 % de FREY et 1 % de Frey Aménagement et Promotion.

Son patrimoine se compose d'un centre commercial de plein air WOODSHOP (anciennement dénommé Maisonément) d'une superficie de 33 600 m<sup>2</sup> GLA, situé à Melun-Sénart (77) qui fait l'objet d'une totale restructuration.

Au cours de l'année 2020, un pôle de quatre restaurants a vu le jour et deux bâtiments complémentaires sont en travaux pour un achèvement prévu au 1<sup>er</sup> semestre 2021.

Le chiffre d'affaires de la période s'élève à 3,32 M€, composé essentiellement de loyers.

L'exercice 2020 enregistre un bénéfice de 0,17 M€.

### Activité et résultats de SCI IF PLEIN OUEST

La SCI IF PLEIN OUEST est filiale à 99 % de FREY et 1 % de Frey Aménagement et Promotion.

Elle détient Cap Émeraude, un actif de 10 810 m<sup>2</sup> GLA, situé à Dinard-Pleurtaut (35).

Le chiffre d'affaires de la période s'élève à 0,8 M€, composé majoritairement de loyers.

L'exercice 2020 enregistre un déficit de 0,01 M€.

### Activité et résultats de SCI FRP III

La SASU FRP III est devenue filiale directe à 100 % de FREY à la suite de la transmission universelle du patrimoine de la SCI LES SABLONS 1 dont elle était filiale à 100 % en 2019.

Cette société détient un ensemble immobilier de 18 200 m<sup>2</sup> GLA situé à Claye-Souilly (77).

En 2020, le chiffre d'affaires social de la société FRP III s'élève à 3,05 M€, et se compose à 100 % de revenus locatifs.

L'exercice 2020 enregistre un bénéfice de 0,85 M€.

### Activité et résultats de SCI PAI 02

La SCI PAI 02 est filiale à 100 % d'IF SAINT PARRES, elle-même filiale à 99 % de FREY et de Frey Aménagement et Promotion à 1 %.

La SCI PAI 02 détient Be Green, un Greencenter® de 20 750 m<sup>2</sup> GLA, situé à Troyes - Saint-Parres-aux-Tertres (10).

En 2020, le chiffre d'affaires de la SCI PAI 02 s'élève à 2,3 M€ et se compose à 100 % de revenus locatifs.

L'exercice 2020 enregistre une perte de 0,75 M€.

## Activité et résultats de Parc Vallès (Espagne)

Parc Valles est filiale à 100 % de Frey Invest, elle-même filiale à 100 % de FREY.

Parc Valles détient un Actif de 47 000 m<sup>2</sup>, situé à Terrassa en Espagne (près de Barcelone).

En 2020, le chiffre d'affaires de Parc Valles s'élève à 5,7 M€ et se compose à 100 % de revenus locatifs.

L'exercice 2020 enregistre un bénéfice de 1,0 M€.

## Activité et résultats de Albufeira Retail Park (Portugal)

Albufeira Retail Park est filiale à 100 % de Freyprop, elle-même filiale à 70 % de FREY.

Albufeira Retail Park détient un Actif de 11 300 m<sup>2</sup>, situé à Albufeira au Portugal.

En 2020, le chiffre d'affaires d'Albufeira Retail s'élève à 14 M€ et se compose à 100 % de revenus locatifs.

L'exercice 2020 enregistre un bénéfice de 0,7 M€.

## Activité et résultats de Algarve Shopping (Portugal)

Algarve Shopping est filiale à 100 % de Freyprop, elle-même filiale à 70 % de FREY.

Algarve Shopping détient un actif de 47 200 m<sup>2</sup>, situé à Albufeira au Portugal.

En 2020, le chiffre d'affaires d'Algarve Shopping s'élève à 7,6 M€ et se compose à 100 % de revenus locatifs.

Sur cette même période, le résultat s'élève à 3,0 M€.

## 1.1.6.1.7 Situation financière et endettement du Groupe FREY

### Informations sur les financements du Groupe FREY

#### DETTE BANCAIRE

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.

À cette même date, 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.

À la suite de ces opérations, l'encours des dettes bancaires (hors dettes obligataires) tirées par les sociétés du Groupe (hors sociétés mises en équivalence) au 31 décembre 2020 est de 530,6 M€, dont 379,3 M€ au titre des lignes *corporate*.

(En M€)

|  | 31/12/2020   | 31/12/2019   |
|--|--------------|--------------|
| Emprunts bancaires non courants IFRS (yc lignes <i>corporate</i> ) | 480,3        | 346,4        |
| Dettes de locations financement non courants IFRS (CBI)            | 26,2         | 29,7         |
| Emprunts bancaires courants IFRS (yc lignes <i>corporate</i> )     | 18,0         | 1,4          |
| Dettes de locations financement courants IFRS (CBI)                | 3,5          | 3,3          |
| Déduction intérêts courus  | -            | -            |
| Retraitement IFRS des frais d'émission emprunts                    | 2,7          | 3,5          |
| <b>TOTAL DETTE BANCAIRE</b>  | <b>530,6</b> | <b>384,3</b> |

La maturité de la dette bancaire du Groupe ressort à 4,5 ans, contre 5,5 ans fin 2019.

Au 31 décembre 2020, 99,1 % de l'endettement du Groupe est indexé à un taux variable (Euribor 3 mois). Cependant, grâce à la souscription d'instruments de couvertures de taux (*SWAP* et *CAP*), 97,5 % de l'endettement du Groupe n'est plus exposé aux variations de taux.

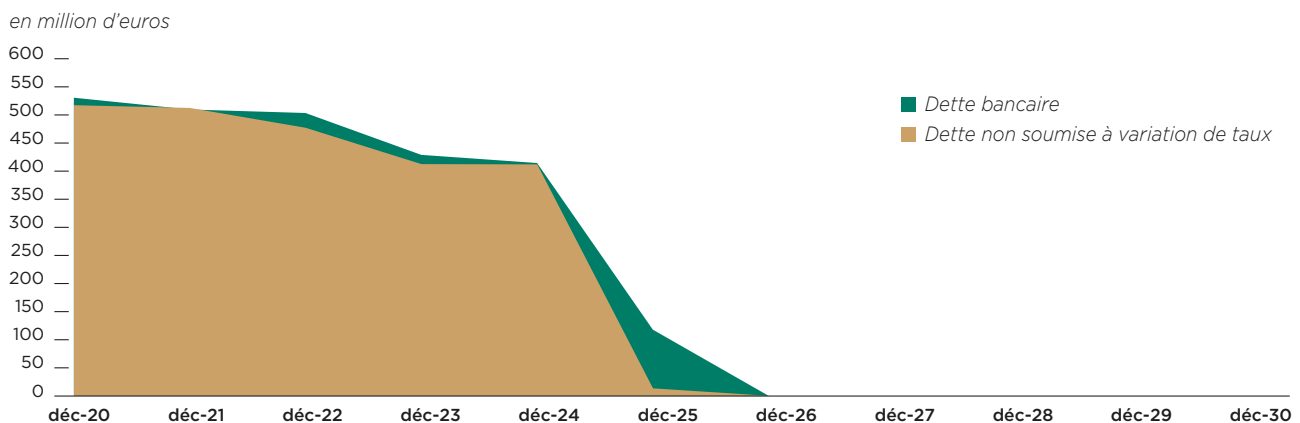
Le taux de marge moyen constaté au 31 décembre 2020 pour la dette bancaire du Groupe est de 1,49 % contre 1,52 % au 31 décembre 2019.

Au 31 décembre 2020, le taux d'intérêt moyen de la dette bancaire du Groupe, marge incluse et après prise en compte des couvertures de taux et avec un Euribor 3 mois au 31 décembre 2020 à (0,545 %), ressort à 1,48 %, se décomposant en un taux moyen de 2,10 % sur les crédits hypothécaires et 1,24 % sur les financements *corporate*.

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

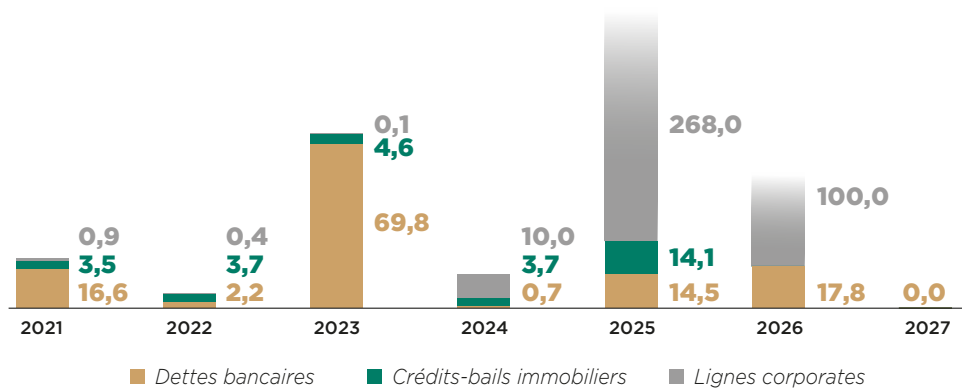
| (En M€)                   | - 100 pts | - 50 pts | E3M   | + 50 pts | + 100 pts |
|---------------------------|-----------|----------|-------|----------|-----------|
| Coût de l'endettement net | - 8,0     | - 8,7    | - 9,8 | - 10,9   | - 11,5    |
| Impacts                   | 1,7       | 1,1      | -     | - 1,1    | - 1,8     |

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



### ÉCHÉANCIER DE LA DETTE

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



### INSTRUMENTS FINANCIERS

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

Au 31 décembre 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. Cette variation est exclusivement composée de la variation des couvertures de taux.

### COVENANTS BANCAIRES

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

Au 31 décembre 2020, tous les engagements et *covenants* de FREY et du Groupe pris vis-à-vis des partenaires financiers sont respectés.

D'une manière générale, pour les financements dédiés au développement d'un actif, aucun *covenant* n'a vocation à s'appliquer pendant la phase de tirage qui correspond à la période des travaux.

Le Groupe dispose d'une marge de manœuvre confortable entre les résultats obtenus et les pourcentages prévus aux *covenants* des différents financements. Le niveau des principaux ratios sur la base desquels sont établis les principaux *covenants*, est exposé dans les tableaux suivants :

## RATIOS PORTANT SUR DES ACTIFS DÉDIÉS

Le **DSCR** mesure le rapport entre les loyers et la charge d'emprunt (remboursement du capital et paiement des intérêts).

| Ratios DSCR     |                 |                   |
|-----------------|-----------------|-------------------|
| Dette concernée | Ratios demandés | Ratios 31/12/2020 |
| 47,6 M€         | > 120 %         | 202 % - 451 %     |
| 1,1 M€          | >= 110 %        | 365 %             |

Le **ratio ICR** mesure le rapport entre les loyers et les intérêts financiers.

| Ratios ICR      |                 |                   |
|-----------------|-----------------|-------------------|
| Dette concernée | Ratios demandés | Ratios 31/12/2020 |
| 45,2 M€         | > 2,0           | 8,2 - 8,5         |

Le **ratio LTV** mesure le rapport entre l'encours de crédit et la valeur hors droits de l'actif financé.

| Ratios LTV hors droits |                 |                   |
|------------------------|-----------------|-------------------|
| Dette concernée        | Ratios demandés | Ratios 31/12/2020 |
| 28,6 M€                | < 60,0 %        | 19,9 % - 50,6 %   |
| 19,0 M€                | < 65,0 %        | 32,9 %            |

## RATIOS PORTANT SUR LES SOUS PALIERS CONSOLIDÉS

| Ratios consolidés | LTV droits inclus | ICR     | Dette sécurisée |
|-------------------|-------------------|---------|-----------------|
| Dette concernée   | 3,0 M€            | 3,0 M€  | 3,0 M€          |
| Ratios demandés   | < 50,0 %          | > 200 % | > 125 %         |
| Ratios 31/12/2020 | 34,1 %            | 761,8 % | 256,6 %         |

## RATIOS PORTANT SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

| Ratios consolidés | LTV droits inclus | ICR      | Dette sécurisée |
|-------------------|-------------------|----------|-----------------|
| Dette concernée   | 378,0 M€          | 378,0 M€ | 378,0 M€        |
| Ratios demandés   | <= 60,0 %         | >= 2,0   | < 20,0 %        |
| Ratios 31/12/2020 | 32,4 %            | 6,4      | 10,2 %          |

## Flux de trésorerie

| Données consolidées (en M€)   | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|---|------------|------------|
| Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles               | 37,8       | 28,7       |
| Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement              | - 106,0    | - 216,7    |
| Flux de trésorerie liés aux activités de financement                | 26,8       | 207,4      |
| Variation de la trésorerie nette                                    | - 41,4     | 19,4       |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice | 97,3       | 77,9       |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice  | 55,9       | 97,3       |

Au 31 décembre 2020, la trésorerie consolidée du Groupe affiche un encours de placements et disponibilités de 55,9 M€, contre 97,3 M€, au 31 décembre 2019.



Les flux de trésorerie 2020 des activités opérationnelles résultent d'une marge brute d'autofinancement de 37,7 M€, d'une diminution du besoin en fonds de roulement de -8,7 M€ et de dividendes reçus des sociétés mises en équivalence de 10,5 M€. Il en résulte un flux de trésorerie généré par l'activité de 37,8 M€.

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement en 2020 présentent un flux net négatif de 106,0 M€ lié aux chantiers en cours et aux acquisitions réalisées sur la période.

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement sont positifs de 26,8 M€.

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

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

#### 1.1.6.2.1 Chiffre d'Affaires

Le chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ressort à 17 M€ et se décompose comme suit :

| Chiffre d'affaires (en M€)          | 31/12/2020  | 31/12/2019  |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Loyers                              | 9,0         | 7,4         |
| Prestations de service intra-groupe | 3,9         | 5,5         |
| VEFA - Construction                 | 2,7         | 0,4         |
| Droits d'entrée                     | 0,1         | 0,1         |
| Honoraires de gestion locative      | 0,1         | 0,1         |
| Refacturation travaux               | 1,2         | 0,1         |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>17,0</b> | <b>13,6</b> |

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

#### 1.1.6.2.2 Résultats de l'exercice social

Les montants des postes les plus significatifs des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2020 sont présentés dans le tableau suivant :

| Compte de résultat (en M€)                   | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|--|------------|------------|
| Chiffre d'affaires                           | 17,0       | 13,6       |
| Résultat d'exploitation                      | - 2,8      | - 5,9      |
| Résultat financier                           | 23,0       | - 9,7      |
| Résultat courant avant impôts                | 19,8       | - 15,6     |
| y compris QP résultat filiales et dividendes | 10,8       | 4,1        |
| Résultat Exceptionnel                        | 2,3        | - 5,6      |
| Résultat Net                                 | 21,9       | - 10,0     |

| Bilan (en M€)                    | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Capitaux propres                 | 468,7      | 472,5      |
| Dettes bancaires                 | 379,8      | 305,8      |
| Comptes courants (créance nette) | 412,4      | 372,2      |
| Immobilisations financières      | 226,1      | 166,3      |
| Terrains + constructions bruts   | 125,8      | 138,3      |
| Disponibilités + VMP             | 6,9        | 51,4       |

Le patrimoine GLA de la société FREY s'élève à 80 842 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2020 pour des loyers annualisés de 15,5 M€.

Le résultat d'exploitation négatif de 2020 se justifie notamment par :

- l'augmentation des charges et dotations aux amortissements liés à la livraison du Shopping Promenade® Arles Montmajour (13) en 2019 ;
- les frais afférents au financement du Groupe ;
- les dépréciations et créances irrécouvrables des clients ;
- la baisse des *management fees* facturés aux filiales, liée à la baisse de l'activité de ces dernières ;
- le passage en perte de certains projets qui n'ont pas abouti.

Le résultat financier positif est dû principalement :

- au boni de fusion réalisé lors de la Transmission Universelle de Patrimoine entre la filiale Seclin 01 et FREY ;
- à la distribution par la filiale Sopic-Frey de la plus-value réalisée en 2019 sur la cession de ses actifs aux deux associés, dont FREY.

Le résultat exceptionnel positif de 2,3 M€ s'explique principalement par le rachat de la participation d'AG Real Estate dans le véhicule d'investissement FRF2. Cette opération a été rémunérée par la remise de 650 000 actions FREY auto-détenues par la société ainsi qu'une soulte en numéraire de 20,2 M€. Cette soulte a fait l'objet d'un ajustement de prix à la hausse non significatif après prise en compte des comptes semestriels de FREY au 30 juin 2020. La sortie d'actions correspondante a généré un produit exceptionnel de 2,6 M€.

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

Le résultat social de l'exercice est un bénéfice de 21,9 M€.

Il sera proposé à l'Assemblée générale de procéder à la distribution d'un dividende de 1,50 € par action, soit un montant total maximum de 36 904 894,50 €, payable en numéraire ou en numéraire et en action, étant rappelé que les actions auto-détenues à la date de la distribution n'auront pas droit à ce dividende.

#### Option de paiement partiel du dividende en actions

Le Conseil d'administration de FREY du 9 mars 2021 a décidé de proposer aux actionnaires, lors de son Assemblée générale qui se réunira le 11 mai prochain, une option de paiement partiel du dividende en actions. Ainsi les actionnaires auraient la possibilité d'opter au choix :

1. soit pour un paiement à 100 % en numéraire ;
2. soit pour un paiement partiel en actions à hauteur de 30 % du dividende (soit 0,45 €/action) et à hauteur de 70 % en numéraire (soit 1,05 €/action).

#### Modalités de paiement du dividende

Dans le cadre du paiement du dividende en actions, et conformément à la réglementation en vigueur, le prix d'émission des actions sera déterminé de la manière suivante le jour de l'Assemblée générale :

- moyenne des premiers cours d'ouverture des 20 séances de Bourse précédant ladite Assemblée ;
- à laquelle sera appliquée la décote maximale autorisée de 10 % ;
- et retraitée du montant net du dividende (soit 1,50 €/action).

| Affectation du résultat (en €)   | 31/12/2020            |
|--|-----------------------|
| Résultat de l'exercice 2020  | 21 866 471,92         |
| Report à nouveau des exercices précédents                                  | - 14 499 485,18       |
| Réserve légale   | - 1 093 323,60        |
| <b>SOLDE DU COMPTE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT 2020</b> | <b>6 273 663,14</b>   |
| <b>Réserves distribuables (en €)</b>                                       | <b>31/12/2020</b>     |
| Résultat de l'exercice 2020  | 21 866 471,92         |
| Affectation aux réserves légales   | - 1 093 323,60        |
| Primes d'émission  | 398 128 465,71        |
| <b>RÉSERVES DISTRIBUABLES</b>  | <b>418 901 614,03</b> |
| <b>Distribution de dividendes (en €)</b>                                   | <b>31/12/2020</b>     |
| Déduction à porter au compte Résultat de l'exercice                        | 6 273 663,14          |
| Déduction à porter au compte Primes d'émissions                            | 30 631 231,36         |
| <b>DIVIDENDES</b>  | <b>36 904 894,50</b>  |

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

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

- 95 % au moins des bénéfices retirés de son activité foncière doivent être distribués avant la fin de l'exercice suivant leur réalisation. Le résultat de l'activité foncière étant déficitaire, cette obligation est nulle au titre de l'exercice 2020 ;
- 70 % au moins des plus-values résultant de la cession d'actifs doivent être distribuées avant la fin du deuxième exercice suivant leur réalisation ;
- 100 % des dividendes perçus d'une filiale ayant opté.

Le montant total de ces trois obligations est nul pour l'exercice 2020. En effet, ces obligations sont limitées au résultat fiscal SIIC de l'exercice après imputation des déficits reportables de l'exercice précédent, or celui représente, en 2020, un montant de - 4 131 393 €.

Le résultat comptable 2020 étant positif, FREY doit distribuer les reports de distribution des années précédentes, cette distribution étant elle-même limitée au montant du résultat comptable, diminué du report à nouveau et des réserves légales.

L'excédent de versement du dividende sera imputé sur la prime d'émission.

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

| (En €)                                     | Solde disponible<br>après distribution<br>2019 | Résultat fiscal<br>2020 | Imputation<br>fiscale des<br>dividendes | Solde disponible<br>après distribution<br>2020 |
|--|--|-------------------------|---|--|
| Résultat SIIC                              | 22 610 956                                     | - 4 131 393             | - 6 273 663                             | 12 205 900                                     |
| Autres résultats et réserves distribuables | 253 993  | - 226 001               | 0                                       | 27 992   |
| <b>TOTAUX</b>                              | <b>22 864 949</b>                              | <b>- 4 357 394</b>      | <b>- 6 273 663</b>                      | <b>12 233 892</b>                              |

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

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

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

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

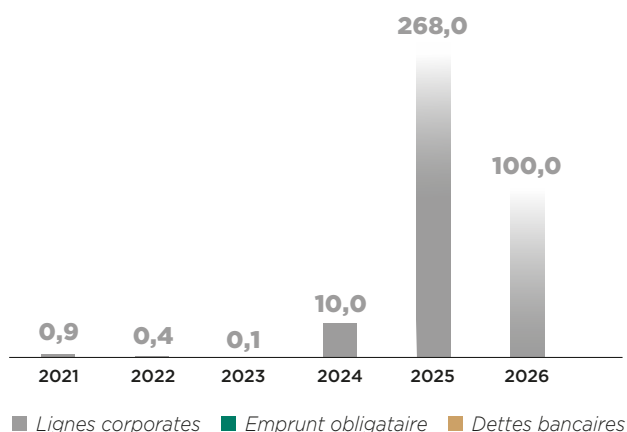
Conformément à la loi, nous vous indiquons le montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices :

| (En €)                      | Dividendes par action | Montant du dividende distribué |
|-----------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| Exercice clos le 31/12/2017 | 1,00                  | 12 088 669                     |
| Exercice clos le 31/12/2018 | 1,20                  | 22 097 570                     |
| Exercice clos le 31/12/2019 | 1,50                  | 35 294 969                     |

#### 1.1.6.2.5 Situation financière et endettement de SA FREY

Au 31 décembre 2020, l'endettement de la Société s'élève à 379,4 M€ et est exclusivement composé de lignes *corporate*.

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



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

Au 31 décembre 2020, l'ensemble des *covenants* figurant dans les actes de prêts conclus par SA FREY est respecté.

| Ratios consolidés | LTV       | ICR      | Dette<br>sécurisée |
|-------------------|-----------|----------|--------------------|
| Dette concernée   | 378,0 M€  | 378,0 M€ | 378,0 M€           |
| Ratios demandés   | <= 60,0 % | >= 2     | < 20,0 %           |
| Ratios 31/12/2020 | 32,4 %    | 6,4      | 10,3 %             |

#### 1.1.6.2.6 Tableau des résultats des cinq derniers exercices

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
















## 1.2 Patrimoine au 31 décembre 2020

### 1.2.1 IMMEUBLES DE PLACEMENT

Au 31 décembre 2020, la valeur hors droits des immeubles de placement en exploitation du Groupe, déterminée en appliquant le pourcentage de détention de chaque actif, est de 947,5 M€, dont 112,8 M€ détenus *via* des contrats de location financement.

| Immeubles de placements hors droits (en M€)                       | 31/12/2020     | 31/12/2019     |
|---|----------------|----------------|
| <b>Actifs détenus à 100 %</b>                                     |                |                |
| Actifs en exploitation  | 651,0          | 664,5          |
| Projets en développement valorisés à la JV                        | 258,6          | 193,0          |
| Terrains valorisés à la JV  | 0,5            | 0,5            |
| Projets en-cours valorisés au coût                                | 37,3           | 27,0           |
| <b>IMMEUBLES DE PLACEMENT IFRS - DÉTENTION 100 %</b>              | <b>947,4</b>   | <b>885,0</b>   |
| <b>Sociétés en partenariat - En quote-part de détention</b>       |                |                |
| Actifs en exploitation  | 250,2          | 140,9          |
| Projets en développement valorisés à la JV                        | -              | -              |
| Projets en-cours valorisés au coût                                | 5,8            | 5,5            |
| <b>IMMEUBLES DE PLACEMENT IFRS - DÉTENTION 70 %</b>               | <b>256,0</b>   | <b>146,4</b>   |
| <b>Sociétés mises en équivalence - En quote-part de détention</b> |                |                |
| Actifs en exploitation FRF  | -              | 49,2           |
| Actifs en exploitation Autres MEE                                 | 46,3           | 47,6           |
| Projets en cours à la JV Autres MEE                               | -              | -              |
| Projets en cours au coût FRF + Autres MEE                         | -              | -              |
| <b>IMMEUBLES DE PLACEMENT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE</b>   | <b>46,3</b>    | <b>96,8</b>    |
| <b>TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT ÉCONOMIQUES</b>                   | <b>1 249,7</b> | <b>1 128,1</b> |
| <b>DONT PATRIMOINE ÉCONOMIQUE EN EXPLOITATION</b>                 | <b>947,5</b>   | <b>902,2</b>   |

Vous trouverez ci-dessous un tableau synthétique du patrimoine économique <sup>(1)</sup> en exploitation du Groupe au 31 décembre 2020 avec les certifications délivrées pour chaque actif (les différentes certifications sont présentées au paragraphe 1.3.2.5 du présent rapport de gestion).

| Nom de l'actif                                       | Localisation   | Date ouverture et/ou acquisition | % de détention    | Surface à 100 %              |
|--|--|----------------------------------|-------------------|------------------------------|
| PARC VALLÈS  | Barcelone (Espagne)  | 2018                             | 100 %             | 47 000 m <sup>2</sup>        |
| SHOPPING PROMENADE® CŒUR PICARDIE                    |   BREEAM®<br>Amiens (80)                 | 2017                             | 100 %             | 37 400 m <sup>2</sup>        |
| WOODSHOP   |  Melun - Senart (77)  | 2016                             | 100 %             | 33 600 m <sup>2</sup>        |
| CLOS DU CHENE 1                                      |  Montévrain (77)  | 2007                             | 100 %             | 28 100 m <sup>2</sup>        |
| CLOS DU CHENE 2                                      |   Montévrain (77)                        | 2013                             | 100 %             | 23 400 m <sup>2</sup>        |
| SUPERGREEN   |   BREEAM®<br>Thionville - Terville (57)  | 2015                             | 100 %             | 23 300 m <sup>2</sup>        |
| GREEN7   |   Salaise-sur-Sanne (38)                 | 2012                             | 100 %             | 21 700 m <sup>2</sup>        |
| BE GREEN   |   Troyes - Saint-Parres-aux-Tertres (10) | 2013                             | 100 %             | 20 750 m <sup>2</sup>        |
| SHOPPING PROMENADE® ARLES                            | BREEAM®<br>Arles (13)  | 2019                             | 100 %             | 18 600 m <sup>2</sup>        |
| CLAYE FRP III  | Claye Souilly (77)   | 2016                             | 100 %             | 18 200 m <sup>2</sup>        |
| CAP EMERAUDE   |  Dinard - Pleurtuit (35)   | 2016                             | 100 %             | 10 800 m <sup>2</sup>        |
| PARC DES MOULINS                                     |   Soissons (02)                      | 2010                             | 100 %             | 9 800 m <sup>2</sup>         |
| TIMES SQUARE   | Reims - Cormontreuil (51)  | 2016                             | 100 %             | 8 000 m <sup>2</sup>         |
| VENDENHEIM   | Strasbourg - Vendenheim (67)   | 2017                             | 100 %             | 3 500 m <sup>2</sup>         |
| ESPACE LEMAN   |  Thonon-les-Bains (74)  | 2013                             | 100 %             | 2 900 m <sup>2</sup>         |
| <b>TOTAL PATRIMOINE DÉTENU À 100 %</b>               |  |                                  |                   | <b>307 050 M<sup>2</sup></b> |
| ALGARVE SHOPPING                                     | BREEAM®<br>Albufeira (Portugal)  | 2019                             | 70 %              | 58 500 m <sup>2</sup>        |
| VILLEBON   | Villebon-sur-Yvette (91)   | 2016                             | 5 %               | 46 200 m <sup>2</sup>        |
| APPOLO DOUAI DECHY                                   | Douai - Dechy (59)   | 2016                             | 62 %              | 29 600 m <sup>2</sup>        |
| O'GREEN  |   Agen - Boé (47)                    | 2013                             | 50 %              | 20 900 m <sup>2</sup>        |
| ZONE A et ZONE DU GOLF                               | Belfort - Bessoncourt (90)   | 2015                             | 62 %              | 13 600 m <sup>2</sup>        |
| TORCY BAY 3  | Torcy (77)   | 2013                             | 62 %              | 8 800 m <sup>2</sup>         |
| APPOLO RENNES PACE                                   | Rennes - Pacé (35)   | 2016                             | 62 %              | 8 300 m <sup>2</sup>         |
| BONNEUIL RETAIL PARK                                 | Bonneuil-sur-Marne (95)  | 2018                             | 50 %              | 8 000 m <sup>2</sup>         |
| TORCY BAY I  | Torcy (77)   | 2013                             | 62 %              | 7 000 m <sup>2</sup>         |
| TERVILLE-GIFI  | Terville - Thionville (57)   | 2016                             | 50 %              | 6 000 m <sup>2</sup>         |
| LE PONTET  | Avignon - Le Pontet (84)   | 2012                             | 62 %              | 6 000 m <sup>2</sup>         |
| SAINT-PARRES BACS                                    | Troyes -<br>Saint-Parres-aux-Tertres (10)  | 2015                             | 50 %              | 5 400 m <sup>2</sup>         |
| ILOT GAUCHE  | Reims - Cormontreuil (51)  | 2009                             | 62 %              | 5 200 m <sup>2</sup>         |
| APPOLO VILLIERS SUR MARNE                            | Villiers-sur-Marne (94)  | 2016                             | 62 %              | 4 200 m <sup>2</sup>         |
| APPOLO TOULON GRAND VAR                              | Toulon (83)  | 2016                             | 62 %              | 3 800 m <sup>2</sup>         |
| ENGLOS   | Lille - Englos (59)  | 2014                             | 62 %              | 2 500 m <sup>2</sup>         |
| 7 ACTIFS DIFFUS                                      | Arras (62), Reims-Cormontreuil (51), Le Mans (72)...   | -                                | 24,16 % à 66,66 % | 12 900 m <sup>2</sup>        |
| <b>TOTAL PATRIMOINE CO-DÉTENU (CHIFFRES À 100 %)</b> |  |                                  |                   | <b>246 900 M<sup>2</sup></b> |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                                 |  |                                  |                   | <b>553 950 M<sup>2</sup></b> |

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

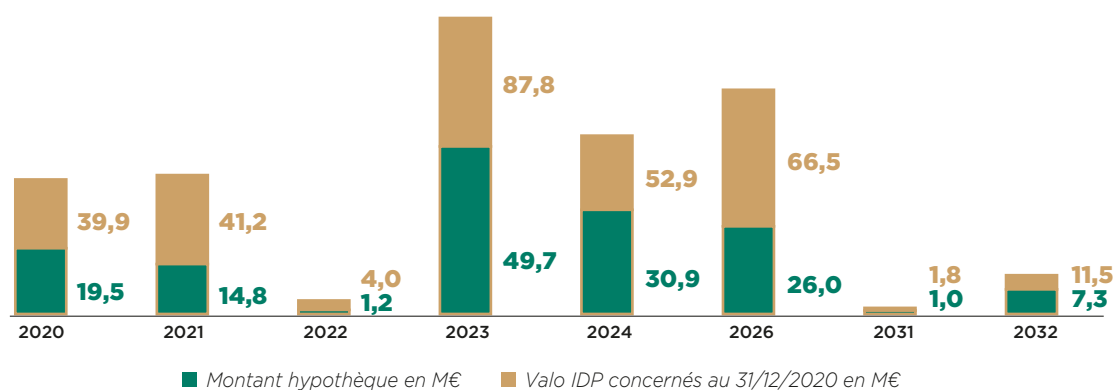
## 1.2.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Au 31 décembre 2020, les autres immobilisations corporelles s'élevaient à 13,5 M€ et sont constituées principalement du siège social de la Société acquis au travers d'un contrat de location financement, des bureaux parisiens acquis au travers d'un contrat de location simple selon la norme IFRS 16 ainsi que des forêts acquises en 2020 par le Groupement Forestier FoREY.

## 1.2.3 GARANTIES SUR LES IMMEUBLES

Au 31 décembre 2020, le Groupe a octroyé 150,2 M€ d'hypothèques et nantissements sur des actifs dont la valorisation hors droits ressort à 305,6 M€ dans le cadre de financements consentis à FREY ou ses filiales par des établissements de crédit.

Le graphique ci-après présente les hypothèques et nantissements grevant les actifs de la Société et du Groupe au 31 décembre 2020 par date d'échéance, ainsi que la valorisation au 31 décembre 2020 des immeubles correspondants.



## 1.3 Environnement et activités

### RAPPEL HISTORIQUE

En 1983, la famille Frey se lance dans les activités de promotion immobilière de Parcs d'Activité Commerciale et devient ainsi l'un des premiers acteurs français de ce secteur.

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

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

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

Ces enseignes nationales et internationales, que FREY a accompagnées dans leur développement depuis 40 ans, sont aujourd'hui implantées dans la majorité des grandes villes de l'hexagone et commencent maintenant un maillage plus fin du territoire en ouvrant des points de vente sur des zones de chalandises inférieures à 150 000 personnes.

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

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

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

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

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

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

Fort de l'expérience de près de 40 ans, FREY a pu développer son savoir-faire en France et à l'étranger avec des filiales en Espagne et au Portugal.

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

## 1.3.1 ENVIRONNEMENT DU GROUPE

### 1.3.1.1 Le marché de l'immobilier commercial

#### JLL - Panorama du marché de l'investissement en commerces en France en 2020

- 4,3 Md€ ont été investis en commerce en 2020, soit - 38 % par rapport à 2019 mais seulement - 10 % par rapport à la moyenne sur le long terme ;
- le nombre de transactions baisse également par rapport à 2019 (170 transactions en 2020 contre 224 en 2019) ;
- les centres commerciaux et galeries commerciales arrivent en tête des investissements avec près de 1,8 Md€ d'engagement, soit une part de marché de 42 % ;
- même s'ils ont su montrer leur résilience dans ce contexte sanitaire inédit, les *retails parks* ne représentent que 17 % des volumes investis, faute de produits disponibles sur le marché ;
- les pieds d'immeuble et les *retails parks* demeurent les produits les plus favorisés par le marché permettant une stabilisation de leurs taux prime respectivement à 3 % et 5 % ;
- les centres commerciaux prime ont vu leur taux se dégrader en fin d'année 2020 ;
- les investisseurs français, représentent 82 % des volumes investis, contre 64 % en 2019.

### 1.3.1.2 Environnement concurrentiel

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

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

## 1.3.2 PRINCIPALES ACTIVITÉS DU GROUPE

### 1.3.2.1 Une foncière de développement intégrée

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

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

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

- conception de produits répondant à leur marché ;
- prospections et acquisitions foncières (signature de compromis d'acquisition sous condition suspensive d'obtention des autorisations nécessaires, évitant ainsi une prise de risque sur le foncier) ;

- préparation des dossiers de demandes, dépôt et obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation et à l'exploitation commerciale des bâtiments ;
- passation des marchés et pilotage des travaux ;
- livraison des bâtiments.

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

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

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

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

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

### 1.3.2.2 La stratégie commerciale FREY : une offre diversifiée et équilibrée

#### Répondre aux besoins des enseignes avec la consolidation de nos partenariats historiques : l'ensemble commercial de périphérie

FREY établit depuis plus de 40 ans un partenariat fort et durable avec des enseignes historiques (Boulangier, Decathlon, Kiabi, Intersport, Leroy Merlin...).

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

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

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

#### Répondre aux besoins des consommateurs : le Shopping Promenade®

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

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

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

## Répondre aux besoins de demain à travers des projets urbains : la mixité d'usages

Avec la création de Citizers et le concours gagné à Rennes (35) pour le Palais du Commerce, le Groupe FREY s'engage dans une diversification de son offre locative.

En accompagnant la mutation des villes et en plaçant l'humain au cœur de ses réflexions, le Groupe FREY imagine des lieux originaux et conviviaux. Des espaces de centralité, vecteurs d'émotions et de surprises qui rayonnent et rassemblent autour d'usages et d'événements attractifs et décalés. Ces lieux s'imposent ainsi comme le véritable ciment de leur quartier.

À l'instar de l'accompagnement des enseignes commerces, FREY élargit son offre et sa relation client (hôtellerie, bureaux, *coworking*, autres activités du secteur tertiaire). Le Groupe diversifie ainsi son patrimoine et devient un expert à la fois du cœur de ville mais également d'activités non présentes en portefeuille jusqu'à ce jour.

La société FREY propose une grande variété de montages juridiques aux enseignes (BEFA, VEFA, BAC, Bail Emphytéotique, vente de terrains).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Le concept Greencenter®

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

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



### Le concept Shopping Promenade®

En réponse aux profondes mutations sur les attentes des consommateurs et afin de s'adapter aux nouveaux codes du monde du commerce, FREY a imaginé et conçu Shopping Promenade®, un lieu pluriel, branché sur les courants porteurs

de la créativité et de l'innovation, mixant les offres et les usages, un lieu convivial qui respecte les hommes et leur environnement, un lieu en phase avec les aspirations d'aujourd'hui, un nouveau modèle à l'épreuve de notre temps.

## Les 3 piliers du Shopping Promenade

### Un cadre valorisant

Shopping Promenade®, c'est une balade commerciale à ciel ouvert dans un site qui respecte autant les hommes que leur environnement. Attentif au bien-être de tous, il se distingue par ses codes urbains surprenants comme par son design pluriel et diversifié, créant un écrin propice à une promenade émotionnelle.



### Une offre plurielle

Le Shopping Promenade® est une destination incontournable, grâce à son offre diversifiée qui répond à toutes les envies : des enseignes tendance, un univers de restauration inventif, des services de proximité ou des loisirs attractifs et inédits pour toute la famille.

### Une expérience augmentée

Le Shopping Promenade® est d'abord un lieu de vie et de partage community oriented, porteur de lien social et de proximité. Rythmé par un calendrier d'animations tout au long de l'année, il propose un parcours vecteur d'émotions positives. Ses grandes aires de jeux gratuites en font la destination de toutes les familles.

### Shopping Promenade® : un concept en 3 dimensions

- **Cadre valorisant**, proposant une balade commerciale à ciel ouvert dans un environnement exceptionnel.  
Un design pluriel : inspiré des codes architecturaux des centres urbains, Shopping Promenade® propose un parcours rythmé par la diversité et les ruptures de son bâti ainsi que par les différents matériaux de ses façades (le bois, la brique, la pierre ou le métal).
- **Une offre plurielle** au cœur d'une destination shopping incontournable, un *mix-merchandising* mêlant les grands univers du *retail* et de la restauration. De nouvelles enseignes tendances viennent compléter l'offre *retail* en ajoutant de la proximité, des services et des loisirs attractifs et inédits.
- **Une expérience augmentée**, au sein d'un parcours client surprenant et vivant, créateur de liens et d'émotions positives.

Ce lieu de vie imaginé par les équipes FREY est rythmé par un calendrier d'animations tout au long de l'année, une destination privilégiée pour toutes les familles.

Chaque site se décline à travers les axes suivants :

- un environnement exceptionnel pour un projet responsable :  
Une végétalisation hors-norme : 3 hectares d'espaces verts du site parsemés de végétaux d'essences variées et de 800 arbres, dont une centaine de hautes tiges, pouvant aller jusqu'à 12 m de hauteur pour les plus beaux sujets ;
- l'eau comme vecteur d'émotions :  
Deux fontaines viennent marquer les entrées piétonnes de la rue marchande, plongeant les visiteurs dans une ambiance visuelle et sonore agréable et apaisante ;
- un site responsable :  
Certification environnementale systématique (HQE™ Bâtiment Tertiaire ou BREEAM®).

Aujourd'hui déployé à Amiens (80) et Arles (13), le concept Shopping Promenade® ouvrira deux nouveaux opus début 2021 sur les sites de Claye-Souilly (77) et de Strasbourg (67).

## Le label Valorpark®

Neuf des parcs commerciaux détenus par FREY au 31 décembre 2020, soit 50 % des surfaces du patrimoine économique en exploitation du Groupe, ont été distingués par le label Valorpark® du CNCC (Centre National des Centres Commerciaux).

### 1.3.2.4 Vers une intégration très en amont de la valeur ajoutée

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

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

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

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

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

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

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

Toutes les grandes agglomérations françaises sont aujourd'hui confrontées au même défi :

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

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

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

#### Des zones obsolètes et déshumanisées

Nées dans les années 1980 pour accompagner l'utilisation de l'automobile dans son acte de consommation, ces zones sont à la fois de magnifiques succès économiques, génératrices d'emplois et de chiffres d'affaires, mais également des échecs urbains cuisants, faisant subir quotidiennement à des millions de français un acte d'achat totalement déshumanisé.

Cette addition de boîtes métalliques disgracieuses, dont la seule vertu a longtemps été d'offrir un accès facile et un parking gratuit, ne correspond plus aux attentes des consommateurs, qui se sentent sous-considérés dans ces univers obsolètes, aux attentes des enseignes, qui voient leur image dégradée au sein de ces non-lieux de commerce, mais également aux attentes des collectivités, qui souhaitent voir ces zones monofonctionnelles muter plutôt que de se transformer en friches.

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

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

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

Ainsi les infrastructures de transport connaissent un engorgement récurrent, renforçant d'autant plus le morcellement du territoire.

Une réflexion d'ensemble doit donc être privilégiée pour améliorer la perception de tout un chacun.

#### Des enjeux territoriaux & urbains multiples

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

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

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

L'attitude de pensée collective et opérationnelle se retrouve illustrée à travers les quatre thèmes étudiés par FREY pour imaginer le territoire de demain :

#### Thème 1 : URBANISME & PROGRAMMATION : Recomposer, recycler, (re)valoriser et unifier

La nécessaire recombinaison territoriale et économique d'un territoire rend indispensable aujourd'hui la déclinaison des actions urbaines suivantes :

- recycler certains fonciers en favorisant de nouvelles fonctions sur des sites déjà artificialisés ;
- recoudre le tissu urbain ;
- restructurer et mieux intégrer les périphéries commerciales en fonction de l'évolution des modes de consommation et de la digitalisation du commerce ;
- identifier les secteurs favorables au développement d'activités économiques (création et extension) ou au changement de destination de fonctions ;
- identifier les équipements, espaces publics à créer et/ou requalifier.

**Thème 2 : MOBILITÉ & DÉPLACEMENTS : Décongestionner & répondre aux usages d'aujourd'hui et de demain**

Décongestionner les infrastructures de transport, et particulièrement la circulation automobile, passe obligatoirement par le développement d'une politique de mobilités ambitieuse.

L'enjeu majeur étant d'unifier la compétence mobilités à l'échelle d'un territoire, réfléchir et agir pour résoudre les problématiques circulatoires nécessite une attention particulière quant à un plus grand partage de l'espace public entre tous les modes de déplacement.

**Thème 3 : DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE : Conforter des tissus variés, faire attractivité**

Réussir le développement économique d'une entrée de ville appelle deux axes stratégiques : à la fois conforter l'existant mais aussi le dynamiser par l'apport de nouveautés.

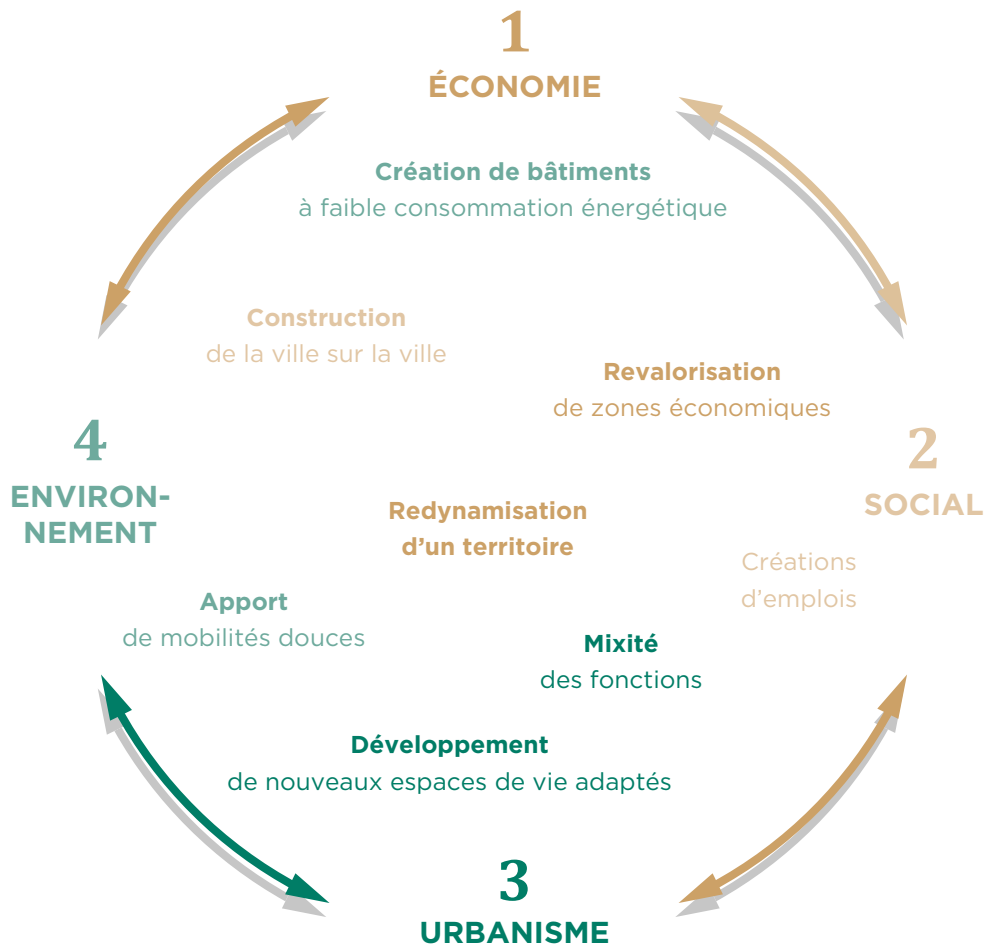
Ainsi, les opérations de Renouvellement Urbain et Commercial doivent favoriser :

- la création d'emplois ;
- le rayonnement commercial, en guidant par exemple le développement d'un écosystème relié à ce secteur commercial ;
- l'accueil de sites logistiques : logistique urbaine et/ou de proximité.

**Thème 4 : DYNAMIQUE DURABLE & INNOVANTE**

L'ensemble des enjeux relevés répond à une double vision : opérationnelle et durable. Cette logique de pérennité intègre *de facto* une démarche durable de l'aménagement.

Ces thèmes, et les réponses apportées par FREY dans ces opérations d'aménagement, sont basés sur les quatre piliers immuables d'une opération de Renouvellement Urbain et Commercial :

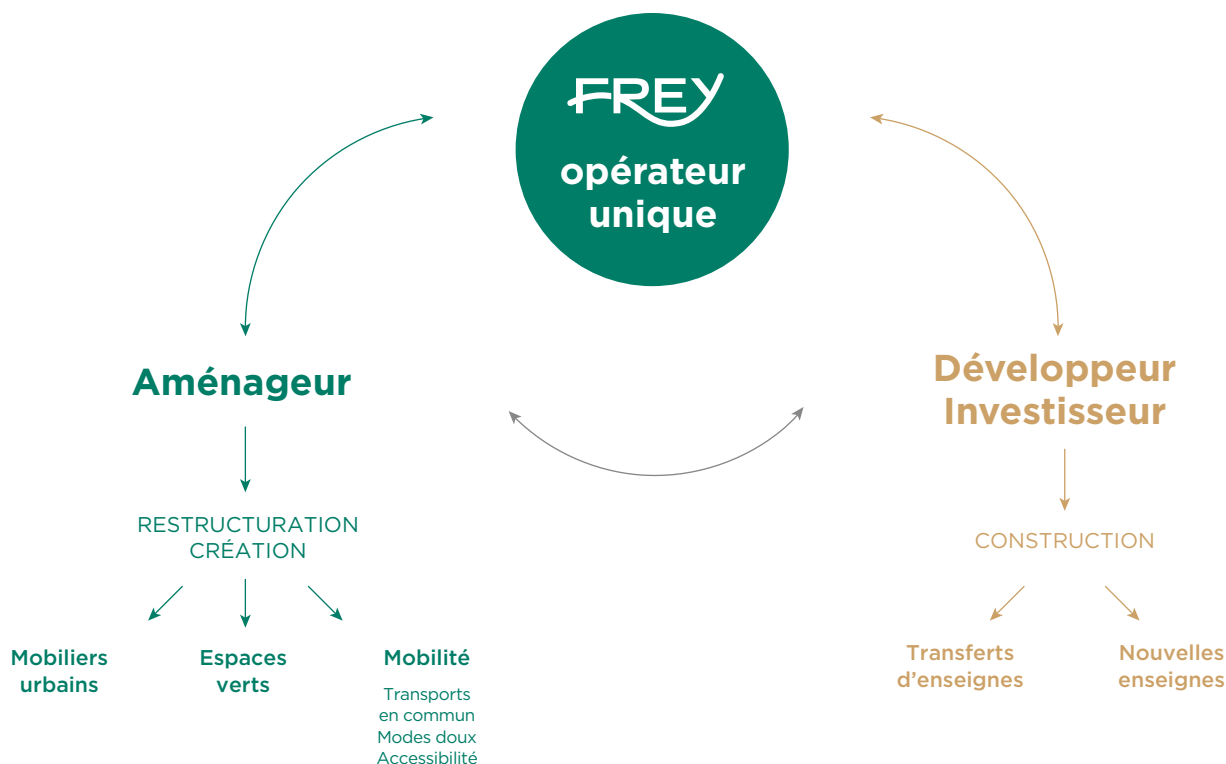


## Une méthodologie spécifique et adaptée

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

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

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



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

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

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

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

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

L'opération consistait :

- à repenser les modes de circulation *via* la création de nouveaux accès à la zone en démolissant certains bâtiments commerciaux, la création d'espaces de mobilités douces protégées, la reprise des voies existantes ;
- à donner un second souffle aux commerces existants en apportant des espaces verts sur les espaces publics, en créant des prescriptions architecturales et paysagères applicables aux bâtiments existants (proposition de kits façades adaptés) ;

- à apporter une offre commerciale complémentaire *via* la réalisation d'une extension adaptée au territoire et respectueuse de l'environnement.

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

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

À l'issue d'un appel à candidature mené en 2013, l'Eurométropole de Strasbourg a désigné FREY pour mener à bien l'opération d'aménagement.

Le projet ne se base pas sur une simple rénovation des commerces de la ZCN, mais consiste bien à mener une opération de Renouveau Urbain et Commercial novatrice, reposant sur un enchaînement précis d'étapes de montage opérationnel permettant de transférer des enseignes afin de réaliser un programme de construction et un programme d'équipement public dense :

- la création d'un nouvel accès depuis un échangeur autoroutier ;
- la création d'un boulevard des enseignes permettant de séparer les flux de transits et de desserte ;
- la reprise des voies existantes en apportant des mobilités douces inexistantes ;
- la création de nouveaux pôles commerciaux, au Nord, au Centre et au Sud de la zone ;

- le démantèlement des cellules commerciales et artisanales peu qualitatives au Nord de la ZCN pour créer un quartier d'habitat collectif mixte de 40 000 m<sup>2</sup> de logements à terme ;
- la création d'un Agroparc mêlant espace de vente de produits agricoles locaux en circuit court, espace de restauration sur la base des produits locaux et espace de maraîchage ouvert au public, représentant un outil pédagogique de l'agriculture locale ;
- la création de P+R en connexion avec les gares TER.

Le parti d'aménagement vise à améliorer le cadre de vie de cette zone par des espaces verts, des liaisons piétonnes, des lieux de détente et des espaces de loisirs, afin d'offrir une porte d'entrée qualitative à l'agglomération strasbourgeoise. Pour ce faire, un Cahier de Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAPE) a été réalisé pour garantir une cohérence et une insertion optimale du projet dans son environnement.

Avec cette opération, FREY opère le plus grand projet français de Renouvellement Urbain et Commercial.

### Un opérateur au service d'un projet de territoire

Réussir une opération de Renouvellement Urbain et Commercial passe par la bonne conception de celui-ci en fonction de son contexte et de toutes les interactions qui lui sont liées. Mais elle est aussi dépendante du bon déroulement de sa réalisation qui est l'aboutissement du travail de conception mené en amont.

La phase opérationnelle est délicate, quel que soit le site, car elle comporte une phase de reconversion en site occupé.

FREY apporte ainsi toute son expertise en urbanisme commercial et son expérience sur ces opérations à tous les territoires souhaitant relever les défis d'une nouvelle entrée de ville.

### 1.3.2.5 Une démarche environnementale : Développement Durable

#### Une démarche environnementale affirmée

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

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

#### La démarche HQE™ Aménagement

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

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

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

Délivrée par Certivéa, la démarche ne définit pas de niveau d'exigence ou de thème prioritaire, mais nécessite que les porteurs de projet, dans le cadre de leur opération, réalisent

une analyse exhaustive, dégagent les enjeux liés au site et à l'opération, se fixent des objectifs ambitieux répondant à ces enjeux, et s'assurent tout au long de la réalisation du programme de l'atteinte de ces objectifs. HQE™ Aménagement est un outil de gestion de projet d'aménagement opérationnel, qui se compose :

- d'une approche thématique non prescriptive avec 17 thèmes d'aménagement durable. Ceux-ci constituent un checklist des préoccupations de l'aménagement opérationnel durable pouvant servir utilement les réflexions globales des porteurs de projets :
  - assurer l'intégration et la cohérence du quartier avec le tissu urbain et les autres échelles du territoire : Contexte local - Densité - Mobilités et accessibilité - Patrimoine, paysage et identité - Adaptabilité et évolutivité,
  - préserver les ressources naturelles et favoriser la qualité environnementale et sanitaire de l'aménagement : Eau - Énergie et climat - Matériaux et équipements - Déchets - Biodiversité - Risques naturels et technologiques - Santé,
  - promouvoir une vie sociale de proximité et conforter les dynamiques économiques : Économie du projet - Fonctions et mixités - Ambiances et espaces publics - Insertion et formation - Attractivité, dynamiques économiques et filières locales ;
  - d'un Système de Management d'Opération (SMO) : Véritable colonne vertébrale d'une démarche qualité, le SMO définit les exigences s'appliquant aux étapes clés d'une opération d'aménagement en termes de pilotage, de participation et d'évaluation continue.

#### Traduction du Développement Durable durant six phases clés de la vie d'un projet d'aménagement

- **Phase 1** : lancement comprenant les exigences managériales et gestion de projet de l'opération (attentes et motivations des collectivités, engagement de l'aménageur et des collectivités dans la démarche HQE™ Aménagement, participation des parties prenantes...).
- **Phase 2** : analyse initiale (diagnostic du site au regard du Développement Durable, bilan de la réglementation et démarches territoriales, partage de ce diagnostic avec les parties prenantes, adéquation de l'opération par rapport au Développement Durable).
- **Phase 3** : choix et contractualisation des objectifs (analyse thématique des études initiales, hiérarchisation des enjeux d'aménagement durable de l'opération et déclinaison de ceux-ci en objectifs, association et sensibilisation des intervenants à la démarche, charte d'objectifs d'aménagement durable).
- **Phase 4** : conception du projet intégrant le Développement Durable (programme de l'opération, parti d'aménagement durable).
- **Phase 5** : mise en œuvre (contrôle et surveillance durant la réalisation, gestion des chantiers, sensibilisation et information des acquéreurs et futurs usagers, information des collectivités et gestionnaires).
- **Phase 6** : bilan et capitalisation (bilan de l'opération et de la certification, capitalisation et suivi post-opérationnel).

Pour chaque phase décrite ci-dessus, sont distinguées les exigences spécifiques à chacune d'elles et les exigences récurrentes, qui sont à atteindre, maintenir et surtout mettre à jour lors de chaque phase du projet (pilotage, évaluation et participation).

## L'EXEMPLE DE LA ZONE COMMERCIALE NORD DE STRASBOURG - VENDENHEIM (67)

Le périmètre de la ZAC de la ZCN s'inscrit sur les bans communaux de Lampertheim, Mundolsheim, Vendenheim et Reichstett, dans le département du Bas-Rhin à 10 km au nord de Strasbourg. La restructuration de la ZAC de la ZCN est un objectif fort de l'Eurométropole qui induit un réaménagement important de la zone existante qui est un espace stratégique à l'échelle de la Métropole strasbourgeoise. C'est ainsi que FREY a proposé d'inscrire l'opération de restructuration de la Zone Commerciale Nord dans la démarche de certification HQE™ Aménagement qui est un gage de qualité en termes de management, traitant des thématiques aussi bien environnementales, économiques que sociales.

L'objectif était de concevoir un projet de qualité, représentatif des volontés de l'EMS et des quatre communes associées, mais aussi pilote en matière de Développement Durable. Pour se faire, FREY s'est entouré des cabinets INGEROP, L35 Architects et Acte2paysage pour la conception ainsi que de Polyexpert Environnement en assistance à maîtrise d'ouvrage HQE™ Aménagement.

Le projet, divisé en trois lots se compose d'un quartier à dominante habitat (lot nord), un quartier commercial restructuré (lot centre) et une extension commerciale (lot sud).

Sur la base des 17 thématiques de la certification HQE™ Aménagement, des objectifs d'aménagement durable ont été définis. Diverses thématiques ont été traitées et des actions déclinées (liste non exhaustive) :

- **le développement des mobilités pour tous** : mise en place d'accès différenciés pour les poids lourds, cheminements piétons et voies dédiées aux vélos, création d'un arrêt de bus ;
- **la mise en place d'un chantier à faible impact environnemental** : mise en application d'une charte chantier propre qui comprend des préconisations liées au tri des déchets et à la valorisation de ceux-ci, à la limitation des nuisances sonores, visuelles ainsi qu'à la surveillance de potentielles pollutions ;
- **la mise en place d'un réseau de chaleur urbain** pour le quartier d'habitat ;
- **la préservation des écosystèmes et de la biodiversité** : gestion des eaux pluviales *via* des bassins paysagers, prise en compte des zones humides et continuité paysagères créées avec une partie de la trame verte et bleue située à proximité du site. Les deux Zones Humides présentent sur la zone sont compensées et recréées à l'identique pour permettre aux espèces y résidant de se développer. Il en sera de même pour l'habitat du Léopard des Murailles, espèce protégée, qui sera reconstitué à l'identique ;
- **mise en avant de l'insertion et attractivité des filières locales** : Des clauses d'insertion ont été intégrées aux différents documents d'appel d'offres.

Parfaite illustration de ses ambitions environnementales, FREY développe, au sein de la nouvelle zone, une collaboration avec un collectif local d'une quarantaine d'agriculteurs et leur met à disposition un Agroparc de plus de 5 hectares pour y cultiver des produits bio.

Ce collectif proposera un point de vente et une zone de restauration utilisant uniquement des produits en filière ultra-courte et issus de l'agriculture Biologique.



L'application des différentes actions, lors de la conception, a permis l'obtention de la certification HQE™ Aménagement de la phase 1 à 4. Le travail continue sur les phases suivantes que sont la mise en œuvre en chantier et la capitalisation.

Un bel exemple d'engagement et d'illustration concrète des modèles à développer dès aujourd'hui pour s'assurer un avenir plus durable pour tous.

### La démarche HQE™ Bâtiments tertiaires

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

- **Be Green** à Troyes – Saint-Parres-aux-Tertres (10) ;
- **Cap Émeraude** à Dinard – Pleurtuit (35) ;
- **Clos du Chêne** à Montévrain (77) ;
- **Espace Leman** à Thonon-les-Bains (74) ;
- **Green 7** à Salaise-sur-Sanne (38) ;
- **O'Green** à Agen-Boé (47) ;
- **Parc des Moulins** à Soissons (02) ;
- **Shopping Promenade® Cœur Picardie** à Amiens (80) ;
- **SuperGreen** à Thionville – Terville (57).

### La démarche BREEAM®

Les actifs FREY suivants ont reçu une certification BREEAM® :

- **Algarve Shopping** à Albufeira (Portugal) ;
- **Shopping Promenade® Arles Montmajour** à Arles (13) ;
- **Shopping Promenade® Cœur Picardie** à Amiens (80) ;
- **SuperGreen** à Thionville – Terville (57).

### 1.3.2.6 La création de deux véhicules d'investissements avec des partenaires de premier rang

Créés en novembre 2011 en partenariat avec Prédica et AG Real Estate, les deux véhicules d'investissements (Frey Retail Fund 1 et Frey Retail Fund 2) ont clos leur période d'investissements en décembre 2017.

Depuis cette date, une politique de gestion a été définie par les associés, incluant de potentiels arbitrages en fonction des opportunités du marché.

À fin 2020, les véhicules détiennent 101 900 m<sup>2</sup> pour une valeur d'expertise hors droits de 185,9 M€ contre 102 500 m<sup>2</sup> et 196,0 M€ au 31 décembre 2019.

En juillet 2020, FREY a procédé à l'acquisition des parts détenues par AG Real Estate dans le véhicule FRF 2.

À la suite de cette acquisition, la méthode de consolidation des deux entités dans les comptes de FREY a été modifiée pour passer de mise en équivalence à intégration globale.

#### Prédica - Crédit Agricole Assurances

Premier bancassureur vie en France et filiale de Crédit Agricole Assurances, qui rassemble les activités d'assurance en France comme à l'international et réunit Prédica pour l'assurance de personnes, Pacifica en assurance dommage, Caci pour l'assurance emprunteurs, les filiales à l'international, Caagis pour la gestion informatique et ses services ainsi que Spirica et LifeSide Patrimoine pour l'assurance vie patrimoniale.

Brièvement, le groupe Crédit Agricole Assurances représente en chiffres au 31/12/2019 :

- 37 Md€ de chiffre d'affaires ;
- 304 Md€ d'encours ;
- 4 700 collaborateurs.

#### AG Real Estate

Premier groupe immobilier belge filiale d'AG Insurance. AG Real Estate, filiale à 100 % d'AG Insurance, est active dans différents métiers de l'immobilier : Asset & Property Management, Development & Construction Management ainsi que dans la Car Park Management via sa filiale Interparking. AG Real Estate possède un portefeuille sous gestion, pour compte propre et compte de tiers, de l'ordre de 6,8 Md€.

Elle compte plus de 250 collaborateurs aux profils et aux compétences multiples.

En plus de ses réalisations et références antérieures, toutes ces compétences constituent le plus grand atout d'AG Real Estate pour aborder le futur.

### 1.3.2.7 L'international

En 2019, FREY a renforcé sa présence sur la péninsule ibérique en réalisant deux acquisitions et en devenant le partenaire d'une opération d'envergure en cours de développement.

#### L'Espagne

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

En 15 ans, Frey Invest a livré près de 85 000 m<sup>2</sup> qui ont ensuite été intégralement cédés.

En 2018, FREY a acquis un actif de 42 000 m<sup>2</sup>, situé à Terrassa-Barcelone en Espagne. En 2019, FREY a effectué une acquisition complémentaire sur le site, portant sa détention totale à 47 000 m<sup>2</sup>.

De plus, en 2019, FREY a déployé l'intégralité de son savoir-faire en lançant un développement en partenariat avec Eurofund. Ce projet est situé à Lleida en Catalogne et va déployer, à terme, une surface de 56 000 m<sup>2</sup>.

#### Le Portugal

En 2019, FREY a acquis un centre commercial de plein air au sud du Portugal : Algarve Shopping. Cet ensemble immobilier composé d'un centre commercial à ciel ouvert et d'un *retail park* développe environ 60 000 m<sup>2</sup> et est localisé à Albufeira en Algarve. Le site dispose, de plus, de réserves foncières constructibles.

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

Fin 2019, FREY a cédé 30 % des parts des sociétés détenant cet actif à un OPCI tout en conservant une gouvernance permettant la consolidation en intégration globale de cet actif dans les comptes consolidés FREY.

#### L'ouverture vers de nouveaux pays

FREY mène actuellement des études afin de sélectionner les pays de la zone européenne qui pourraient être propices à son développement international, avec notamment un intérêt pour l'Italie et la Belgique.

La prudence reste toutefois de rigueur : le choix de tout nouveau pays sera motivé par les mêmes fondamentaux qui ont fait le succès de FREY en France et, en particulier, l'appétit de ses enseignes partenaires pour le pays visé, ses perspectives de croissance et enfin l'existence d'un système d'autorisations commerciales suffisamment élaboré pour offrir aux investissements les mêmes gages de pérennité que le système français en limitant le développement anarchique des équipements commerciaux.

Dans le cadre de cette diversification, FREY entend mener une politique d'acquisitions ou de développement d'opérations dans une limite de 40 % de la valeur totale de son patrimoine économique.

## 1.3.3 RÉGLEMENTATION APPLICABLE

### 1.3.3.1 Droit de l'urbanisme commercial et de la Construction

#### 1.3.3.1.1 Autorisation d'exploitation commerciale

Les articles L. 752-1, L. 752-2, et L. 752-3 du Code de commerce soumettent à une autorisation préalable certaines opérations portant sur les surfaces commerciales de vente au détail, notamment celles créant une surface de vente supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

La loi n° 2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite, loi « ELAN » du 23 novembre 2018 ainsi que ses textes d'application sont venus compléter les dispositifs existants par différentes mesures destinées à faciliter les opérations d'aménagement, d'urbanisme et de construction ; dont l'urbanisme commercial.

L'autorisation d'exploitation commerciale est délivrée par la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC), le cas échéant par la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC), après analyse des effets prévisibles du projet en matière d'aménagement du territoire, de Développement Durable, de protection des consommateurs et d'équilibres commerciaux dans les centres urbains ; le tout dans le respect des critères énoncés par l'article L. 752-6 du Code de commerce.

### 1.3.3.1.2 Autorisation d'urbanisme

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

Les autorisations d'usage des sols contrôlent l'utilisation des sols relative à la construction, l'aménagement et la démolition.

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

Ce permis de construire valant autorisation commerciale vise à simplifier les démarches de demandes d'autorisations jusque-là distinctes en instituant un guichet de demande unique en mairie et à raccourcir les délais contentieux en prévoyant une saisine directe des Cours Administratives d'Appel, statuant en premier et dernier ressort, sur la seule autorisation de construire.

La loi n° 2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite, loi « ELAN » du 23 novembre 2018 impacte les autorisations d'urbanisme (cf. *supra*).

### 1.3.3.1.3 Évaluation environnementale

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

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

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

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

### 1.3.3.2 Assurances obligatoires

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

La Société a souscrit dans le cadre de ses activités de Maîtrise d'Ouvrage les assurances obligatoires instituées par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 couvrant d'une part l'ouvrage exécuté (assurance dite Dommage Ouvrage) et d'autre part la responsabilité du Maître d'Ouvrage (assurance dite Constructeur Non-Réalisateur). Les assurances Dommage Ouvrage (« DO ») et Constructeur Non-Réalisateur (« CNR ») font l'objet d'un protocole annuel avec la compagnie d'assurances.

### 1.3.3.3 Réglementation applicable aux baux commerciaux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### 1.3.3.4 Réglementation applicable aux actifs immobiliers

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

#### 1.3.3.4.1 Réglementation relative à l'amiante

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

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

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

#### 1.3.3.4.2 Réglementation relative aux établissements recevant du public

Les immeubles et centres commerciaux, dont la Société est propriétaire, et qui sont destinés à recevoir du public, doivent être aménagés et exploités dans des conditions définies par les articles R. 111-19 et suivants du Code de la construction et de l'habitation relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées et par les articles R. 123-1 et suivants dudit Code, qui permettent de prévenir les risques d'incendie et de panique.

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

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

#### 1.3.3.4.3 Réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement

##### Risques liés aux installations classées

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

Les ICPE sont placées sous le contrôle du Préfet et des Directions Régionales de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement (DRIRE) chargées notamment de l'organisation de l'inspection de ces installations.

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

##### Réglementation sur l'eau

Les actifs de grande envergure doivent respecter la réglementation sur l'eau pour l'utilisation et les rejets qu'ils génèrent, et notamment l'obligation de traitement des eaux usées conformément aux dispositions du Code de la santé publique et du Code général des collectivités territoriales, ainsi

que la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales, conformément aux articles L. 210-1 et suivants du Code de l'environnement.

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

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

##### Risques naturels et technologiques

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

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

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

##### Réglementation applicable au mode de détention de certains actifs immobiliers

Certains actifs immobiliers de la Société sont, en raison de leurs caractéristiques propres, soumis aux règles spécifiques de la copropriété et/ou de la division en volumes.

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

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

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

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

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

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

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

Une ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 réforme les dispositions du droit de la copropriété. Ce texte clarifie, entre autres, les relations contractuelles entre le syndic et le syndicat de copropriétaires et renforce les pouvoirs du conseil

syndical. La plupart des dispositions sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2020. Un projet de loi de ratification de l'ordonnance a été déposé le 15/01/2020 au Sénat mais n'a toujours pas été examiné au jour de publication du présent document.

### 1.3.3.5 Réglementation relative au régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées

#### 1.3.3.5.1 Option

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

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

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

Cette option concerne FREY et ses filiales éligibles.

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

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

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

- la SAS Frey Retail Fund 1, filiale conjointe avec des SPPICAV, a opté à compter de sa création en décembre 2011 ;
- la SAS IF Clos du Chêne, filiale à 100 % de SA FREY, a opté à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 ;
- la SAS Chanteloup 01, filiale à 100 % de la SAS IF Clos du Chêne, a opté à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 ;
- la SAS Chanteloup 02, filiale à 100 % de la SAS IF Clos du Chêne, a opté à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 ;
- la SAS La Plaine, filiale à 99 % de SA FREY, a opté à compter de sa création en octobre 2016 ;
- la SAS FRP III, filiale à 100 % de la SA FREY, a opté à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Les résultats des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts dont l'objet social est identique à celui de leurs associés SIIC ou filiales qui ont opté pour le régime des SIIC bénéficient de l'exonération sous condition de distribution

au prorata des droits des associés SIIC. Aucune condition de détention minimale du capital de ces sociétés par les SIIC ou leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime des SIIC n'est exigée.

#### 1.3.3.5.2 Conséquences de l'option

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

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

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

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

#### 1.3.3.5.3 Régime fiscal

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

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

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

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

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

#### 1.3.3.5.4 Sortie du régime

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

Dans l'hypothèse où la Société sortirait du régime des SIIC dans les dix ans suivant l'option, elle serait tenue d'acquitter un complément d'impôt sur les sociétés au taux normal sur le montant des plus-values qui ont été imposées au taux réduit de 19 % du fait de l'option pour le régime des SIIC.

Par ailleurs, elle serait également redevable d'un prélèvement de 25 % sur le montant des plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération, diminuées d'un dixième par année passée dans le régime d'exonération.

Enfin, la Société serait tenue de réintégrer à son résultat fiscal de l'année de sortie les bénéfices exonérés des années précédentes et non distribués.

## 1.4 Facteurs de risques

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

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

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

Les trois catégories identifiées sont les suivantes :

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

Au sein de ces catégories, le Groupe a identifié 14 risques majeurs dont elle a évalué la criticité sur son activité, sa situation financière et patrimoniale, son image et ses perspectives et a attribué une note à chacun de ses risques :

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

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

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

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

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

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

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

## 1.4.1 TABLEAU SYNOPTIQUE

| Facteurs de risque  | Notation      |              |           |
|---|---------------|--------------|-----------|
|   | Probabilité   | Impact       | Criticité |
| <b>Environnement du Groupe</b>  |               |              |           |
| • Environnement économique  | Probable      | Majeur       | 3         |
| • Environnement concurrentiel   | Possible      | Majeur       | 2         |
| • Marché de l'immobilier commercial   | Possible      | Majeur       | 2         |
| • Indexation des loyers   | Probable      | Limité       | 1         |
| <b>Réglementation applicable au Groupe</b>                                      |               |              |           |
| • Autorisations administratives   | Très probable | Majeur       | 3         |
| • Réglementation des baux et au non-renouvellement                              | Possible      | Majeur       | 2         |
| • Régime SIIC   | Rare          | Majeur       | 2         |
| <b>Activité opérationnelle du Groupe</b>  |               |              |           |
| • Non-respect d'un <i>covenant</i> financier                                    | Rare          | Critique     | 3         |
| • Non-obtention d'un financement ou obtention à des conditions moins favorables | Possible      | Majeur       | 2         |
| • Solvabilité des locataires  | Très probable | Limité       | 2         |
| • Enseignes   | Probable      | Significatif | 2         |
| • Développement de nouveaux actifs  | Possible      | Majeur       | 2         |
| • Acquisition de nouveaux actifs  | Possible      | Significatif | 2         |
| • Taux d'intérêt  | Possible      | Limité       | 1         |

## 1.4.2 PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DE CHAQUE RISQUE

### 1.4.2.1 Risques liés à l'environnement du Groupe

#### Risques liés à l'environnement économique

Le patrimoine immobilier du Groupe est constitué d'actifs commerciaux situés dans des parcs d'activité commerciale en France et sur la péninsule ibérique. L'activité du Groupe est sensible aux évolutions de l'environnement économique et de la consommation. Au cours de l'exercice 2020, la crise sanitaire liée au Covid-19 a entraîné une crise économique dans les trois pays d'implantation du Groupe, dont l'impact et la durée sont encore incertains à ce jour.

En effet, selon les chiffres publiés par le Fonds Monétaire International en janvier 2021, le PIB de la zone euro a chuté de 7,2 % en 2020, et devrait rebondir en 2021 (+ 4,2 % attendus). Le PIB espagnol a baissé de 11,1 % en 2020 puis devrait se redresser à + 5, % l'année suivante. Quant au PIB français, il aurait reculé de 9,0 % en 2020 année, et devrait reprendre 5,5 % l'an prochain. L'impact pour l'économie portugaise serait également significatif avec un recul de 8,5 % en 2020 et un rebond de 5,41 % en 2021.

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

Par ailleurs, un ralentissement durable de l'économie pourrait mener à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs, susceptible d'avoir un effet significatif sur la politique

d'investissement et de développement de nouveaux actifs par le Groupe, et donc sur les perspectives de croissance.

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

Dès l'annonce des mesures gouvernementales, et afin de venir en aide au plus vite à ses locataires, FREY a mis en œuvre les mesures de protection conservatoires suivantes :

- le quittancement mensuel, et non plus trimestriel, des loyers et des charges ;
- la suspension du recouvrement des loyers pendant la période de confinement ;
- la réduction des charges d'exploitation de ses actifs afin d'optimiser leur coût pour les locataires.

Par ailleurs, en avril 2020, FREY a annoncé la création d'un fonds de soutien exceptionnel d'un maximum de 15 M€ pour ses enseignes partenaires présentes dans les *retails parks*, détenus à 100% et en France, par le Groupe FREY.

FREY a souhaité accompagner ses locataires sur l'ensemble de la durée de la crise qui comprend, à la fois, la période de fermeture administrative des points de vente mais aussi la période de relance de l'activité commerciale.

Le plan de soutien intègre donc un retour progressif des performances des locataires à leur niveau pré-crise, et a pour vocation de neutraliser le poids du loyer de ces enseignes proportionnellement à l'impact de cette crise. Ainsi, la neutralisation du loyer a été déterminée selon :

- à 100 % durant la période de fermeture ;
- à 50 % pour le premier mois de réouverture ;

- à 25 % pour le deuxième mois ;
- à 10 % pour le troisième mois.

Par exemple, un commerçant, autorisé à rouvrir le 11 mai 2020, aurait une prise en charge totale par le fonds d'une somme équivalente à 2,6 mois de loyer.

La moitié de cette charge est assumée par abondements financiers (versés par le fonds ou sous forme d'abandon de loyers) aux locataires de FREY, et l'autre moitié par la mise en place de prêts, sans intérêt, d'une durée de 24 mois à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Selon la nature de son activité et/ou son secteur géographique, chaque commerçant a vu ce mécanisme s'adapter à la date de réouverture décidée par les États. Dans ce sens, les équipes de FREY se sont rapprochées des locataires afin de leur proposer un accompagnement adapté dans la mise en œuvre des modalités liées à ces mesures exceptionnelles.

Enfin, pour les enseignes présentes dans les retails parks, (i) situés dans la péninsule ibérique, (ii) co-détenus avec des investisseurs externes, (iii) situés en France et détenus à 100% par le Groupe FREY pour les impacts liés au second confinement de novembre 2020, des abandons de loyers et des étalements de loyers ont été accordés ou sont en cours de négociation avec les enseignes.

Au Portugal, la loi a imposé un loyer entièrement variable indexé sur le chiffre d'affaires des enseignes à partir du 25 juillet 2020.

Pour l'ensemble de l'année 2020, FREY a accordé sur son périmètre économique <sup>(1)</sup> une enveloppe globale de 9,8 M€ d'aides, répartie comme suit :

- 6,9 M€ d'abandon de créances de loyers comptabilisées en 2020,
- et 2,9 M€ d'étalements de loyers à étaler sur deux années (2021 et 2022).

Compte tenu des négociations avec les locataires depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, 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.

### Risques liés à l'environnement concurrentiel

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

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

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

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

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

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

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

Au cours de l'année 2020, le contexte sanitaire ainsi que les deux confinements ont été favorables au e-commerce par rapport au commerce physique. Même si la typologie des actifs du Groupe lui permet d'être moins impacté que les grands centres commerciaux fermés, la probabilité de réalisation de ce risque a été relevée d'un niveau afin de tenir compte de cette évolution. Ce changement n'a pas eu d'impact sur la criticité du risque qui reste à un niveau 2.

### Risques liés au marché de l'immobilier commercial

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

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

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

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

### Risques liés aux indexations des loyers

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

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

Afin de tenir compte de la crise économique engendrée par la crise sanitaire liée à l'épidémie de Covid-19, la probabilité de survenance de ce risque a été relevée d'un niveau, sans changement sur la criticité qui reste de niveau 2.

(1) Le patrimoine économique intègre les immeubles de placement détenus à 100 % ainsi que la quote-part du patrimoine détenu en partenariat ou dans les sociétés mises en équivalence.

## 1.4.2.2 Risques liés à la réglementation applicable

### Risques liés aux autorisations administratives

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

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

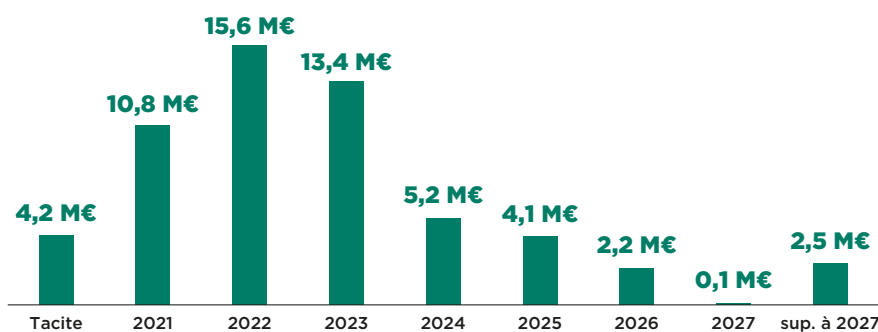
Afin de minimiser ce risque, la Société réalise un audit systématique des demandes d'autorisations à déposer afin d'en assurer la conformité avec les réglementations applicables.

Par ailleurs, il peut être observé une volonté de réduction du nombre d'attributions d'autorisations au profit de certaines parties du territoire, reflétant une politique plus restrictive en matière d'urbanisme commercial en périphérie des agglomérations, qui pourrait à terme avoir des conséquences défavorables sur les perspectives de développement et de croissance du Groupe.

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

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

Au 31 décembre 2020, l'échéancier de risque de non-renouvellement des baux du Groupe est le suivant :



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

Le bénéfice du régime SIIC, auquel FREY, l'ensemble de ses filiales transparentes fiscalement ainsi que ses six filiales ayant opté sont éligibles, est subordonné à la redistribution d'une part importante des profits réalisés (soit 95 % des bénéfices générés par l'activité foncière, 70 % des plus-values de

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

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

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

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

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

cession des actifs immobiliers et 100 % des dividendes perçus d'une filiale ayant opté). Le respect de cette obligation de redistribution pourrait constituer une contrainte susceptible de limiter les capacités d'autofinancement du Groupe et la mise en œuvre d'une stratégie de développement de son patrimoine et, ainsi, avoir un effet défavorable à moyen terme sur la situation financière et patrimoniale du Groupe ainsi que sur ses perspectives.

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

L'une des conditions d'application du régime SIIC est que la Société ayant opté ne doit pas être détenue, directement ou indirectement, par un ou plusieurs actionnaire(s) agissant de concert au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce (autres que des sociétés elles-mêmes soumises au régime SIIC), représentant 60 % ou plus de son capital ou de ses droits de vote (sous réserve d'un nombre limité d'exceptions temporaires liées à la réalisation de certaines opérations de restructuration ou d'une acquisition à au moins 95 % par une autre SIIC).

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

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

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

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

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

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

### 1.4.2.3 Risques liés à l'activité opérationnelle

#### Risques de non-respect d'un *covenant* financier

Les contrats de financement du Groupe FREY, et notamment les lignes *corporate* représentant 72 % de la dette totale du Groupe au 31 décembre 2020, prévoient des ratios DSCR (*Debt Service Coverage Ratio*) ou ICR (*Interest Cover Ratio*) et/ou un LTV (*Loan To Value*) minimums.

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

- Le **ratio DSCR** mesure le rapport entre les loyers et la charge d'emprunt (remboursement du capital et paiement des intérêts).
- Le **ratio ICR** mesure le rapport entre les loyers et les intérêts financiers.
- Le **ratio LTV** mesure le rapport entre l'encours de crédit et la valeur de l'actif DI.

| Ratios individuels | LTV hors droits |          | DSCR    |               | ICR       |
|--------------------|-----------------|----------|---------|---------------|-----------|
| Dette concernée    | 28,6 M€         | 19,0 M€  | 1,1 M€  | 47,6 M€       | 45,2 M€   |
| Ratios demandés    | < 60,0 %        | < 65,0 % | ≥ 110 % | > 120 %       | > 2,0     |
| Ratios 31/12/2020  | 19,9 % - 50,6 % | 32,9 %   | 365 %   | 202 % - 451 % | 8,2 - 8,5 |

| Ratios sous palier consolidés | LTV droits inclus |  | ICR     | Dette sécurisée |
|-------------------------------|-------------------|--|---------|-----------------|
| Dette concernée               | 3,0 M€            |  | 3,0 M€  | 3,0 M€          |
| Ratios demandés               | < 50,0 %          |  | > 200 % | > 125 %         |
| Ratios 31/12/2020             | 34,1 %            |  | 762 %   | 257 %           |

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

| Ratios consolidés | LTV droits inclus |  | ICR      | Dette sécurisée |
|-------------------|-------------------|--|----------|-----------------|
| Dette concernée   | 378,0 M€          |  | 378,0 M€ | 378,0 M€        |
| Ratios demandés   | ≤ 60,0 %          |  | ≥ 2,0    | < 20,0 %        |
| Ratios 31/12/2020 | 32,4 %            |  | 6,4      | 10,3 %          |

Le non-respect de ces ratios impliquerait un remboursement anticipé total ou partiel du ou des financements concernés, ce qui aurait des conséquences défavorables significatives sur la situation financière du Groupe, son activité, son image et ses perspectives.

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

Au 31 décembre 2020, tous les engagements et *covenants* du Groupe FREY pris vis-à-vis des partenaires financiers sont respectés.

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

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

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

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

### Risques liés à la solvabilité des locataires

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

Compte tenu de la part des revenus du Groupe générés par la location de ses actifs immobiliers à des tiers, qui représentent à ce jour la quasi-totalité de son chiffre d'affaires, le défaut et/ou le retard de paiement des loyers sont susceptibles d'affecter sa situation financière de manière significative.

Ce risque s'apprécie au regard de la politique de diversification du Groupe visant à limiter le poids individuel de chaque locataire dans la formation du chiffre d'affaires. À titre d'exemple, au 31 décembre 2020, les dix premiers clients représentent 23,7 % des loyers du patrimoine économique du Groupe, et aucun de ces clients ne représente plus de 3,0 % de ce même loyer économique.

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

### Risques liés aux enseignes

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

La survenance de ces risques pourrait entraîner une diminution de la part variable des loyers indexée sur le chiffre d'affaires (qui représente au 31 décembre 2020, 2,0 % du montant annuel total des loyers économiques perçus par le Groupe), et conduire au non-paiement des loyers et/ou à la résiliation ou au non-renouvellement de leurs baux commerciaux.

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

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

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

### Risques liés au développement de nouveaux actifs

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

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

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

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

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

### Risques liés à l'acquisition de nouveaux actifs

L'acquisition et la cession d'actifs font partie de la stratégie du Groupe.

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

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



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

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

### Risques sur les taux d'intérêt

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

Au 31 décembre 2020, la dette financière du groupe auprès des établissements de crédit s'élève à 530,6 M€.

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

Pour contrer l'impact défavorable d'une hausse des taux d'intérêt sur ses résultats, le Groupe a souscrit plusieurs contrats de couverture sous forme de *swaps* et de *cap*, réduisant ainsi l'exposition au risque de taux. Le pourcentage de la dette financière totale du Groupe (bancaire et obligataire) non soumis à variation de taux est de 97,5 % au 31 décembre 2020.

| (En M€)                   | - 100 pts | - 50 pts | E3M   | + 50 pts | + 100 pts |
|---------------------------|-----------|----------|-------|----------|-----------|
| Coût de l'endettement net | - 8,0     | - 8,7    | - 9,8 | - 10,9   | - 11,5    |
| Impacts                   | 1,7       | 1,1      | -     | - 1,1    | - 1,8     |

Une hausse significative des taux d'intérêt pourrait également avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs du Groupe, les taux de rendement appliqués par les experts

immobiliers pour valoriser les immeubles à usage commercial étant déterminés en partie en fonction du niveau des taux d'intérêt.

## 1.5 Informations concernant le Capital

### 1.5.1 MONTANT DU CAPITAL SOCIAL

Au 31 décembre 2020, le capital social s'élève à 61 508 157,50 €. Il est divisé en 24 603 263 actions de 2,50 € de nominal, toutes de même catégorie et entièrement libérées.

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

### 1.5.2 MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

#### Augmentation de capital de juin 2020

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 euro par action).

L'option du paiement en actions du dividende 2019 <sup>(1)</sup> a été souscrite à hauteur de 88,69 % des droits à option et s'est traduite par la création de 378 266 actions nouvelles ordinaires qui ont été livrées le 12 juin 2020. Dès leur émission, elles ont emporté jouissance courante et ont été entièrement assimilées aux autres actions composant le capital de FREY.

Elles ont fait l'objet d'une demande d'admission sur le marché Euronext à Paris dès leur émission sur la même ligne de cotation que les actions existantes. Par cette opération, FREY a renforcé ses fonds propres de près de 9,67 M€.

À compter du 12 juin 2020, date d'émission des actions issues de l'exercice des droits d'option, le capital de FREY a été porté à 61 508 157,50 euros et composé de 24 603 263 actions de 2,50 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

Aucune autre modification n'a été apportée au capital social au cours de l'exercice 2020.

(1) Sur la base d'un prix d'émission des actions nouvelles de 25,56 € par action, égal à 90 % de la moyenne des cours d'ouverture des 20 séances de Bourse précédant l'Assemblée du 20 mai 2020, retraitée du montant net du dividende (soit 1,50 euro par action) et arrondie au centime d'euro supérieur.

## 1.5.3 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

Les pourcentages de droits de vote et d'actions présentés dans le tableau ci-dessous ont été calculés sur la base des informations relatives au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social de la société FREY figurant dans le communiqué normé diffusé le 23 décembre 2020, conformément aux articles L. 233-8, II du Code de commerce,

et 223-16 du règlement général de l'AMF, (étant précisé que les nombres totaux d'actions et de droits de vote n'ont pas varié depuis cette date, à l'exception du nombre de droits de vote exerçables qui a pu varier de manière non significative en raison du nombre d'actions auto-détenues par la Société) à savoir :

| Date       | Nombre d'actions composant le capital | Nombre de droits de vote                            |
|------------|---------------------------------------|---|
| 08/01/2021 | 24 603 263                            | Théoriques : 24 603 263<br>Exerçables* : 24 588 341 |

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

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

| Actionnariat                            | 31/12/2020        |                 |                                | 31/12/2019        |                 |                                | 31/12/2018        |                 |                                |
|---|-------------------|-----------------|--------------------------------|-------------------|-----------------|--------------------------------|-------------------|-----------------|--------------------------------|
|   | Nombre d'actions  | % du capital    | % droit de vote <sup>(1)</sup> | Nombre d'actions  | % du capital    | % droit de vote <sup>(1)</sup> | Nombre d'actions  | % du capital    | % droit de vote <sup>(1)</sup> |
| <b>Principaux actionnaires :</b>        |                   |                 |                                |                   |                 |                                |                   |                 |                                |
| Firmament Participations <sup>(2)</sup> | 6 916 208         | 28,11 %         | 28,13 %                        | 6 787 143         | 28,02 %         | 28,52 %                        | 5 964 179         | 31,65 %         | 31,70 %                        |
| PRÉDICA                                 | 4 768 661         | 19,38 %         | 19,39 %                        | 4 686 160         | 19,34 %         | 19,69 %                        | 3 620 411         | 19,21 %         | 19,24 %                        |
| FONCIÈRE AG Real Estate <sup>(3)</sup>  | 3 121 891         | 12,69 %         | 12,69 %                        | 2 429 125         | 10,03 %         | 10,21 %                        | 2 395 793         | 12,72 %         | 12,73 %                        |
| Effi Invest II                          | 1 130 460         | 4,59 %          | 4,60 %                         | 1 130 460         | 4,67 %          | 4,75 %                         | 1 130 460         | 6,0 %           | 6,01 %                         |
| CARDIF                                  | 2 808 030         | 11,41 %         | 11,42 %                        | 2 759 449         | 11,39 %         | 11,60 %                        | 2 121 857         | 11,26 %         | 11,28 %                        |
| Sogecap                                 | 2 808 030         | 11,41 %         | 11,42 %                        | 2 759 449         | 11,39 %         | 11,60 %                        | 2 121 857         | 11,26 %         | 11,28 %                        |
| SCI Primonial Capimmo                   | 1 696 009         | 6,89 %          | 6,90 %                         | 1 666 666         | 6,88 %          | 7,00 %                         | NÉANT             |                 |                                |
| IDPE <sup>(5)</sup>                     | 101 756           | 0,41 %          | 0,41 %                         | 99 995            | 0,41 %          | 0,42 %                         | 99 995            | 0,53 %          | 0,53 %                         |
| CARUSO <sup>(6)</sup>                   | 17 808            | 0,07 %          | 0,07 %                         | 17 500            | 0,07 %          | 0,07 %                         | 17 500            | 0,09 %          | 0,09 %                         |
| Mandataires sociaux <sup>(4)</sup>      | 42 532            | 0,17 %          | 0,17 %                         | 22 888            | 0,09 %          | 0,10 %                         | 8 608             | 0,05 %          | 0,05 %                         |
| Auto-détention                          | 15 127            | 0,06 %          | N/A                            | 430 969           | 1,78 %          | N/A                            | 24 354            | 0,13 %          | N/A                            |
| Auto-contrôle                           |                   | NÉANT           |                                | NÉANT             |                 |                                | NÉANT             |                 |                                |
| <b>Public :</b>                         |                   |                 |                                |                   |                 |                                |                   |                 |                                |
| • titres au porteur                     | 1 133 964         | 4,61 %          | 4,61 %                         | 1 406 663         | 5,81 %          | 5,91 %                         | 1 326 454         | 7,04 %          | 7,05 %                         |
| • titres au nominatif                   | 42 787            | 0,17 %          | 0,17 %                         | 28 530            | 0,12 %          | 0,12 %                         | 10 197            | 0,05 %          | 0,05 %                         |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>24 603 262</b> | <b>100,00 %</b> | <b>100,00 %</b>                | <b>24 224 997</b> | <b>100,00 %</b> | <b>100,00 %</b>                | <b>18 841 665</b> | <b>100,00 %</b> | <b>100,00 %</b>                |

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

(2) La société Firmament Participations est détenue à hauteur d'environ 50,66 % par M. Antoine FREY et son épouse M<sup>me</sup> Aude FREY, 35,32 % par Crédit Mutuel Equity et 14,02 % de divers. Le gérant de la société Firmament Participations est son associé commandité, la société Firmament Gestion SAS, immatriculée au RCS de Reims sous le numéro 800 554 982, et dont le capital social est détenu à 100 % par M. Antoine FREY. Firmament Participations a une activité de holding animatrice.

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

(4) Le sous-total Mandataires sociaux inclut les actions détenues par les Directeurs Généraux Délégués : François-Xavier Anglade, Pascal Barboni, Sébastien Eymard et François Vuillet-Petite. Il s'agit ici des participations directes des mandataires.

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

(6) La société par actions simplifiées Caruso est la société holding des managers (y compris MM. François-Xavier Anglade, Pascal Barboni, Sébastien Eymard et François Vuillet-Petite, Directeurs Généraux Délégués) de la Société.

## 1.5.4 FRANCHISSEMENTS DE SEUILS

Les franchissements de seuils légaux antérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 2020 sont référencés sur le site de l'Autorité des Marchés Financiers.

À la date d'élaboration du présent rapport, et en application des dispositions de l'article L. 233-7 du Code de commerce, il n'y a pas eu de déclaration de franchissement de seuil communiquée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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

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

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

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

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

#### Gouvernance

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Transfert d'actions

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

- (i) à tout affilié (à savoir toute entité qui contrôle cette partie, qui est contrôlée par cette partie ou qui est contrôlée par une entité contrôlant cette partie, étant précisé que le terme « contrôle » a le sens qui lui est donné au sens de l'article L. 233-3, I du Code de commerce) ;
- (ii) à tout tiers dans la limite d'un nombre d'actions représentant au maximum 2 % du capital de la Société net sur une période de 12 mois consécutifs (i.e. 2 % du capital de la Société augmenté des actions acquises par la partie concernée sur la période de 12 mois glissants de référence) ; ou
- (iii) à tout tiers dont l'offre d'achat porterait sur un nombre d'actions représentant au moins 10 % du capital de la Société,

sous réserve, d'une part, d'avoir préalablement informé les autres parties par lettre recommandée avec accusé de réception adressée huit jours ouvrés avant la cession, et, d'autre part, sauf dans l'hypothèse visée au (ii) ci-dessus, de justifier de l'adhésion irrévocable et sans réserve de l'affilié ou, le cas échéant, du tiers cessionnaire au pacte d'actionnaires.

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

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

Dans l'hypothèse où le cédant aurait accepté la ou les offres indicatives, le ou les bénéficiaires disposeront d'un délai de 20 jours ouvrés à compter de ladite acceptation pour notifier au cédant par lettre recommandée avec accusé de réception une offre ferme dont copie sera adressée concomitamment à l'autre bénéficiaire et, le cas échéant, se substituer tout investisseur institutionnel de bonne réputation (n'agissant pas de concert avec les bénéficiaires) pour l'acquisition des actions

proposées au prix visé dans la ou les offres indicatives. Le délai de 20 jours ouvrés susvisé sera porté à 60 jours ouvrés si les actions proposées représentent plus de 4 % du capital de la Société. L'acquisition des actions proposées visées par l'offre ferme sera réalisée dans les 10 jours ouvrés de sa notification au cédant.

Options d'achat en cas de changement de contrôle : dans l'une des hypothèses suivantes où (i) M. Antoine FREY (et/ou, le cas échéant, son épouse, ses héritiers et ayants droit) ne détiendrait plus, de manière directe ou indirecte, au moins 33,33 % du capital et des droits de vote de Firmament Participations, ou au moins 50,01 % du capital et des droits de vote de la société Firmament Gestion, et (ii) Firmament Gestion perdrait sa qualité de gérant et associé commandité de Firmament Participations ; Firmament Participations consent *pari passu*, à chacune de Prédica et de Foncière AG Real Estate, une option d'achat portant sur la totalité des actions détenues par Firmament Participations, dans la limite d'un nombre total d'actions égal (pour chacune d'elles) à la différence entre un nombre d'actions FREY représentant 29,5 % du capital de la Société et le nombre d'actions détenues respectivement par chacune de Prédica et de Foncière AG Real Estate. Le prix par action acquise sera égal à la valeur la moins élevée (i) du dernier ANR (EPRA *net asset value*) par action publié par la Société antérieurement à la date de levée de l'option d'achat, ou (ii) la moyenne entre le cours de Bourse à la date d'exercice de l'option d'achat et le dernier ANR par action publié par la Société antérieurement à la date d'exercice de l'option d'achat.

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

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

## Durée du pacte d'actionnaires

Le pacte d'actionnaires est conclu pour une période comprise entre sa date de signature et le 15 mai 2024 à minuit. À l'expiration de ce délai, il sera renouvelable par tacite reconduction pour des périodes successives de 3 ans, à moins que l'une des parties ait notifié aux autres parties et à la Société, sa décision de ne pas le reconduire à son échéance. Cette notification de résiliation devra être effectuée au moins 6 mois avant sa date d'expiration.

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

## 1.5.5 DROITS DE VOTE DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES DE SA FREY

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

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

## 1.5.6 CONTRÔLE DE L'ÉMETTEUR

Au 31 décembre 2020, sur la base des informations présentées au paragraphe 1.5.3 « Principaux actionnaires » ci-dessus (soit un capital social composé de 24 603 263 actions et un nombre de 24 588 136 droits de vote exerçables), M. Antoine FREY détient, directement et indirectement, *via* la société Firmament Participations, 28,11 % du capital et 28,13 % des droits de vote de la Société.

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

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

## 1.5.7 ACCORDS POUVANT ENTRAÎNER UN CHANGEMENT DE CONTRÔLE

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

## 1.5.8 AUTOCONTRÔLE

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

## 1.5.9 AUTO-DÉTENTION

Au 31 décembre 2020, la Société détenait 15 127 actions auto-détenues, pour une valeur de 453 810 €.

### 1.5.9.1 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 L. 22-10-67 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 déontologique reconnue par l'AMF ;
- de la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des titres financiers et/ou valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à l'attribution d'actions de la Société ;
- de la conservation et la remise ultérieure d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations financières ou de croissance externe de la Société, de fusion, de scission ou d'apport ;
- de réduire le capital social par voie d'annulation des actions ainsi rachetées ;
- d'attribuer des actions aux salariés ou mandataires sociaux de la Société ou des sociétés qui lui sont liées, notamment dans le cadre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, au titre d'un plan d'épargne entreprise, ou pour l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ; et/ou

- de la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la Société dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce.

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

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 boursière 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 :

- part maximale du capital limité à 10 % ;
- prix unitaire d'achat maximum fixé à 55 € ;
- fonds destinés à la réalisation de ce programme plafonnés à 133,2 M€ ;
- mise en œuvre pour une période de 18 mois à compter de la date de l'assemblée.

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 le Conseil d'administration.

#### 1.5.9.1.1 Contrat de Liquidité

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

Au 31 décembre 2020, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 4 737 actions soit 142 110 € en titres ;
- 606 549,01 € en espèces.

Au cours de l'exercice 2020, dans le cadre du contrat de liquidité, 8 718 actions ont été achetées et 6 471 actions ont été vendues.

#### 1.5.9.1.2 Autres rachats

Au cours de l'exercice 2020, la Société a procédé au rachat de 269 242 actions aux motifs exposés au paragraphe 1.5.9.1 et notamment afin de les attribuer aux actionnaires dans le cadre des plans d'attribution gratuite d'actions en vigueur, au bénéfice de certains de ses salariés et mandataires sociaux.

## 1.5.10 CAPITAL POTENTIEL

### 1.5.10.1 Capital potentiel

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

## 1.5.10.2 Capital autorisé non émis

Le tableau récapitulatif des délégations de compétences et autorisations financières consenties au Conseil d'administration figurant en **Annexe 2** du présent rapport de gestion présente une synthèse des différentes délégations de compétence et autorisations financières actuellement en vigueur et qui ont été consenties au Conseil d'administration par les assemblées générales des 20 juin 2018, 21 mai 2019 et 20 mai 2020 afin de permettre au Conseil d'administration de disposer de la plus grande souplesse pour faire appel au marché financier ou lever des fonds par voie d'offre au public ou de placement privé dans des délais réduits et ainsi doter la Société, lorsqu'elle l'estimera opportun, des moyens financiers nécessaires au développement de ses activités.

À la date du présent document, le Conseil d'administration a fait usage au cours de l'exercice de la délégation donnée par la 14<sup>e</sup> résolution de l'Assemblée générale mixte du 20 juin 2018 aux fins de mettre en place un nouveau plan d'attribution gratuite d'actions dont les caractéristiques sont plus amplement détaillées au paragraphe 1.5.11.2 « Options et actions gratuites consenties aux salariés » du présent rapport de gestion.

## 1.5.11 ACTIONNARIAT SALARIÉ

### 1.5.11.1 Contrat d'intéressement

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 et dans le cadre des plans d'attribution d'actions gratuites, la Société a procédé à l'attribution aux salariés de 36 197 actions correspondant au plan d'attribution n°12.

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

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

La Société a néanmoins mis en place, en avril 2007, un accord d'intéressement au profit de tout le personnel justifiant de 3 mois d'ancienneté. Cet accord, d'une durée de 3 ans courant à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, a été renouvelé en avril 2018 pour une nouvelle période de 3 ans.

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

### 1.5.11.2 Options et actions gratuites consenties aux salariés

#### 1.5.11.2.1 Actions gratuites attribuées aux salariés

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

## INFORMATION SUR LES ACTIONS ATTRIBUÉES GRATUITEMENT

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

| Numéro de plan  | Plan n° 5  | Plan n° 6  | Plan n° 7  | Plan n° 8  |
|---|------------|------------|------------|------------|
| Date du Conseil d'administration                          | 22/09/2016 | 10/05/2017 | 10/05/2017 | 20/06/2018 |
| Nombre d'actions attribuées                               | 2 635      | 4 101      | 31 020     | 41 826     |
| Dont attribuées aux mandataires sociaux                   | 2 635      | 4 101      | 14 097     | 17 487     |
| Date d'acquisition des actions                            | 22/09/2018 | 10/05/2019 | 10/05/2019 | 20/06/2020 |
| Date de fin de période de conservation                    | 22/09/2020 | 10/05/2021 | 10/05/2021 | 20/06/2022 |
| Nombre d'actions annulées ou caduques au 31 décembre 2020 | 0          | 0          | 833        | 5 544      |
| Nombre d'actions acquises au 31 décembre 2020             | 2 635      | 4 101      | 30 187     | 36 282     |
| Nombre d'actions attribuables au 31 décembre 2020         | 0          | 0          | 0          | 0          |



| Numéro de plan  | Plan n° 9  | Plan n° 10 | Plan n° 11 | Plan n° 12 |
|---|------------|------------|------------|------------|
| Date du Conseil d'administration                          | 20/06/2018 | 07/03/2019 | 10/07/2019 | 02/04/2020 |
| Nombre d'actions attribuées                               | 1 301      | 35 502     | 4 567      | 36 197     |
| Dont attribuées aux mandataires sociaux                   | 337        | 17 392     | 0          | 17 392     |
| Date d'acquisition des actions                            | 20/06/2020 | 07/03/2021 | 10/07/2021 | 02/04/2022 |
| Date de fin de période de conservation                    | 20/06/2022 | 07/03/2023 | 10/07/2023 | 02/04/2024 |
| Nombre d'actions annulées ou caduques au 31 décembre 2020 | 252        | 3 007      | 0          | 0          |
| Nombre d'actions acquises au 31 décembre 2020             | 1 049      | 0          | 0          | 0          |
| Nombre d'actions attribuables au 31 décembre 2020         | 0          | 32 495     | 4 567      | 36 197     |

### 1.5.11.2.2 Capital détenu par les salariés

Les actions détenues par les salariés dans le cadre défini par les articles L. 225-102 et L. 225-197-1 du Code du commerce correspondent à 0,37 % du capital social de FREY.

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

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

## 1.5.12 PLACE DE COTATION - ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE

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

La capitalisation boursière de la Société, sur la base du cours de l'action FREY au 31 décembre 2020, soit 30,00 €, ressort à 738 M€.

Du 1<sup>er</sup> février 2020 au 31 janvier 2021, le cours de l'action FREY a évolué comme suit :



## 1.5.13 BILAN DES OPÉRATIONS RÉALISÉES DANS LE CADRE DE PROGRAMMES DE RACHAT D'ACTIONNÉS AUTORISÉS

Le bilan des opérations de rachat et de vente d'actions, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 janvier 2021, est le suivant :

### Situation au 31 décembre 2020

|  |         |
|--|---------|
| Pourcentage du capital auto-détenu de manière directe ou indirecte         | 0,06 %  |
| Nombre d'actions annulées au cours des 24 derniers mois                    | Néant   |
| Nombre de titres auto-détenus <sup>(1)</sup>                               | 15 127  |
| Valeur comptable du portefeuille au 31 décembre 2020 (en €)                | 431 059 |
| Valeur de marché du portefeuille au 31 décembre 2020 <sup>(2)</sup> (en €) | 453 810 |

(1) Dont 4 737 actions affectées au contrat de liquidité et 10 390 actions acquises dans le cadre du contrat de rachat.

(2) Sur la base du cours de clôture du 31 décembre 2020, soit 30,00 €.

| Flux bruts cumulés au 31 décembre 2020 | Achats       | Ventes     | Transferts    |
|--|--------------|------------|---------------|
| Nombre de titres                       | 277 960      | 6 471      | 687 331*      |
| Cours moyen de la transaction (en €)   | 27,37        | 31,82      | 26,85         |
| Montants (en €)                        | 7 608 331,90 | 205 932,54 | 18 457 754,50 |

\* Dont 650 000 actions remises dans le cadre de la prise de participation complémentaire dans le véhicule Frey Retail Fund 2 (cf. paragraphe 1.1.1.4 du présent rapport de gestion)

## 1.6 Gouvernement d'entreprise

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

### 1.6.1 DÉCLARATIONS RELATIVES AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

FREY a adhéré le 18 avril 2011 au Code de gouvernement d'entreprise MiddleNext pour les valeurs moyennes et petites de décembre 2009. Ce Code a été révisé en septembre 2016 et peut être consulté sur le site Internet de MiddleNext ([www.middlenext.com](http://www.middlenext.com)).

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

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

| Recommandations  | Respect par FREY   |
|--|--|
| R1 : Déontologie des membres du Conseil  | OUI  |
| R2 : Conflits d'intérêts   | OUI  |
| R3 : Composition du Conseil - Présence de membres indépendants                         | OUI  |
| R4 : Information des membres du Conseil  | OUI  |
| R5 : Organisation des réunions du Conseil et des comités                               | OUI  |
| R6 : Mise en place des comités   | OUI  |
| R7 : Mise en place d'un règlement intérieur du Conseil                                 | OUI  |
| R8 : Choix de chaque administrateur  | OUI  |
| R9 : Durée des mandats des membres du Conseil  | OUI  |
| R10 : Rémunération des administrateurs   | OUI  |
| R11 : Mise en place d'une évaluation des travaux du Conseil                            | OUI  |
| R12 : Relation avec les actionnaires   | OUI  |
| R13 : Définition et transparence de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux | OUI  |
| R14 : Préparation de la succession des dirigeants                                      | Non applicable - La Direction Générale est exercée par le Président Directeur Général et les quatre Directeurs Généraux Délégués |
| R15 : Cumul contrat de travail et mandat social  | OUI  |
| R16 : Indemnités de départ   | Non applicable - Aucune indemnité de départ n'a été octroyée   |
| R17 : Régimes de retraite supplémentaires  | Non applicable - Aucun régime de retraite supplémentaire n'a été mis en place  |
| R18 : Stock-options et attributions d'actions gratuites                                | OUI  |
| R19 : Revue des points de vigilance  | OUI  |



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

### 1.6.2.1 Conseil d'administration

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

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

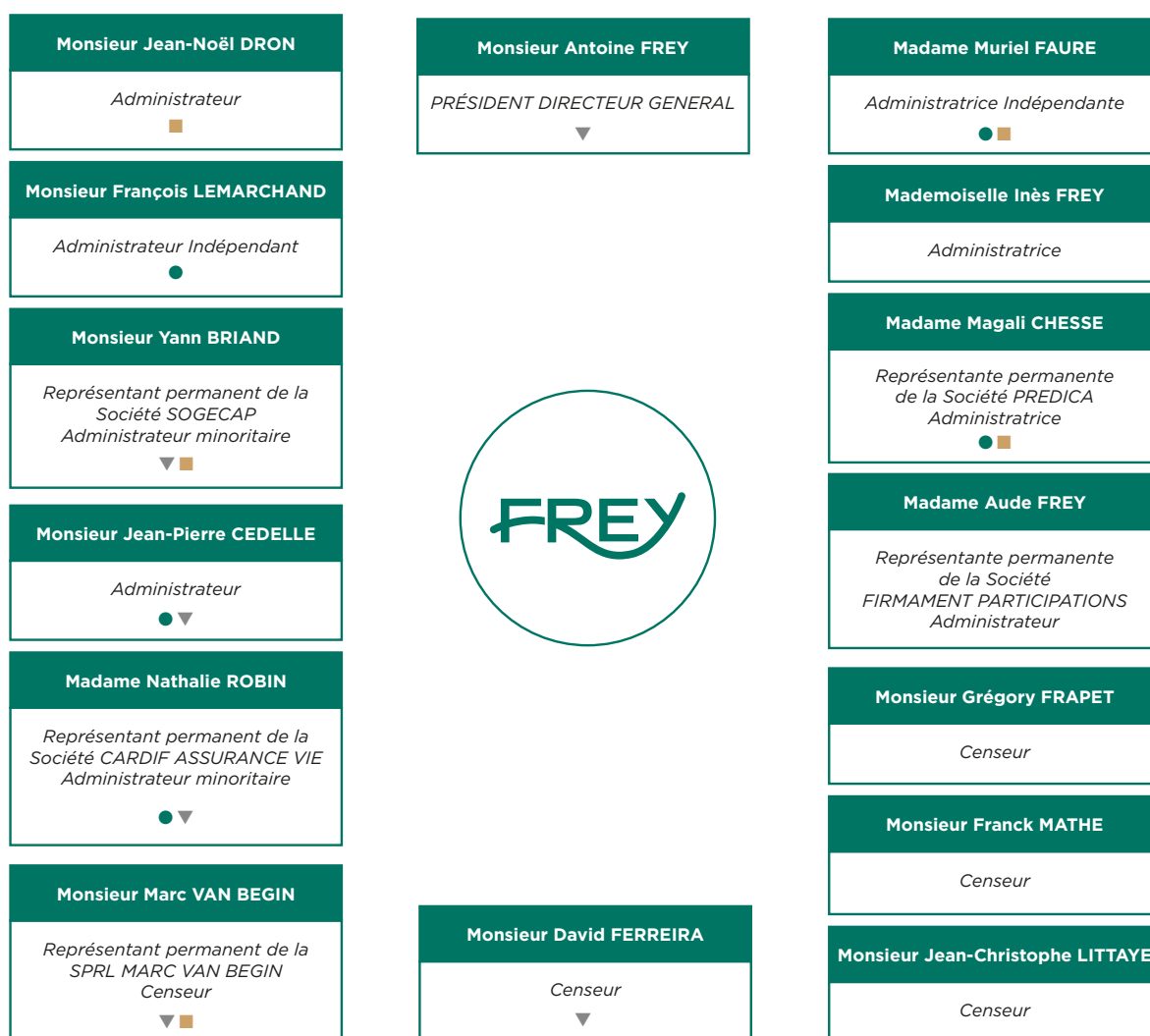
En complément de ces principales qualités, il est attendu que les membres du Conseil d'administration prennent leurs décisions en ayant conscience des enjeux sociaux et environnementaux liés à l'activité de la Société.

Le Conseil d'administration de FREY est actuellement composé de quinze (15) membres, comprenant dix (10) administrateurs et cinq (5) censeurs.

À la suite de la démission de M. Thomas RIEGERT de son mandat d'administrateur de la Société avec effet au 1<sup>er</sup> septembre 2020, le Conseil d'administration de la Société lors de sa réunion du 23 septembre 2020 a procédé à la cooptation de M<sup>me</sup> Inès FREY, en remplacement de M. Thomas RIEGERT, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022. Cette cooptation sera ratifiée par l'Assemblée générale ordinaire annuelle de la Société la plus proche.

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

La recommandation R9 du code Middlednext prévoit que le renouvellement des mandats des administrateurs soit échelonné, or, à ce jour, l'ensemble des mandats des administrateurs du Groupe prennent fin à la même date. Tout en considérant que cette absence de renouvellement échelonné n'entrave pas le bon fonctionnement du Conseil d'administration, la Société prévoit que le conseil examinera la durée des mandats des prochains renouvellements en bloc en prévoyant éventuellement des durées plus courtes pour certains administrateurs.



● Comité d'audit

▼ Comité d'Investissement

■ Comité des nominations et rémunérations

## Présentation des mandats des administrateurs ainsi que des représentants permanents

### M. ANTOINE FREY

#### PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRECTEUR GÉNÉRAL

##### ÉTAT CIVIL :

Nationalité française,  
né en 1974 à Reims

##### DATE DE PREMIÈRE

**NOMINATION :**  
24 juin 2013

##### DATE D'ÉCHÉANCE

##### DU MANDAT :

Assemblée générale ordinaire  
annuelle appelée à statuer  
sur les comptes de l'exercice  
clos le 31 décembre 2022

Juriste de formation : Université R. Schuman de Strasbourg.

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

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

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

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

#### MANDATS ET FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉS AU 31/12/2020 OU À LA DATE DE DÉMISSION LE CAS ÉCHÉANT

##### Au sein du Groupe :

##### Société française :

##### Gérant :

- SARL Ven-Sud

##### Société étrangère :

##### Président du Conseil d'administration :

- Frey Invest SLU (Espagne)

##### En dehors du Groupe :

##### Président :

- SAS Fideltasun

##### Président du Conseil de surveillance :

- SCA Firmament Participations

##### Gérant :

- SCI Kefren
- SCI Keops O2
- SCI Keops
- SCCV Baydev (représentant légal Kefren)
- SC NP Le Nid
- SCI Le Nid d'Aigle
- SC Groupement Forestier des Roches

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

##### Président :

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

##### Gérant :

- SCCV l'Orgeval O2 (représentant légal Firmament Gestion)
- SARL Horus

### M<sup>ME</sup> AUDE FREY

#### REPRÉSENTANTE DE LA SOCIÉTÉ FIRMAMENT PARTICIPATIONS

##### ÉTAT CIVIL :

Nationalité française,  
née en 1975 à Reims

M<sup>me</sup> Aude FREY est docteur en pharmacie.

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

#### MANDATS ET FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉS AU 31/12/2020 OU À LA DATE DE DÉMISSION LE CAS ÉCHÉANT

##### Gérante :

- SELARL Pharmacie Saint Maurice

##### Membre du Conseil de surveillance :

- SCA Firmament Participations

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

Néant

## SOCIÉTÉ FIRMAMENT PARTICIPATIONS

ADMINISTRATEUR DONT LE REPRÉSENTANT PERMANENT EST M<sup>ME</sup> AUDE FREY

### RENSEIGNEMENTS :

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

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

### MANDATS ET FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉS AU 31/12/2020 OU À LA DATE DE DÉMISSION LE CAS ÉCHÉANT

Néant

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

Néant

### PREMIÈRE NOMINATION :

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

### DATE D'ÉCHÉANCE DU MANDAT :

Assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

## M<sup>ME</sup> INES FREY

ADMINISTRATEUR

### ÉTAT CIVIL :

Nationalité française, née en 2002 à Reims

M<sup>me</sup> Inès FREY est étudiante à King's College à Londres dans le cursus « international management ». Elle est la fille de M. Antoine FREY, Président du Conseil d'administration et Directeur Général de FREY, et de M<sup>me</sup> Aude FREY, représentante permanente de la société Firmament Participations.

### DATE DE PREMIÈRE NOMINATION :

Cooptation par décision du Conseil le 23 septembre 2020, en attente de ratification par la prochaine Assemblée générale ordinaire

### MANDATS ET FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉS AU 31/12/2020 OU À LA DATE DE DÉMISSION LE CAS ÉCHÉANT

#### Membre du Conseil de surveillance :

- SCA Firmament Participations

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

Néant

### DATE D'ÉCHÉANCE DU MANDAT :

Assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

## M. JEAN-PIERRE CEDELLE

ADMINISTRATEUR

### ÉTAT CIVIL :

Nationalité française, né en 1953 à Soissons

Études supérieures/Diplômes : École du Bâtiment et des Travaux Publics (EBTP)  
Expériences professionnelles : Ingénieur méthode sur plusieurs chantiers à l'étranger (Arabie Saoudite, Irak, Nigeria) Directeur Technique Immobilière FREY - Président Immobilière FREY

### DATE DE PREMIÈRE NOMINATION :

24 juin 2013

### MANDATS ET FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉS AU 31/12/2020 OU À LA DATE DE DÉMISSION LE CAS ÉCHÉANT

#### Président :

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

#### Membre du Conseil de surveillance :

- SCA Firmament Participations

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

#### Membre du Conseil d'administration :

- Stade de Reims
- Aviron Bayonnais

## M. THOMAS RIEGERT

ADMINISTRATEUR

### ÉTAT CIVIL :

Nationalité française,  
né en 1970 à Strasbourg

### DATE DE PREMIÈRE

NOMINATION :  
23 juin 2017

### DATE D'ÉCHÉANCE

DU MANDAT :  
Suivant démission avec prise  
d'effet au 1<sup>er</sup> septembre 2020

M. Riegert est gérant de la SARL Cafés Reck depuis 2001, entreprise familiale de torréfaction en Alsace. Membre du bureau et élu de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Strasbourg et du Bas Rhin. Avant 2001, Thomas RIEGERT a exercé différentes fonctions au sein de la société Cafés Reck.

### MANDATS ET FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉS AU 31/12/2020 OU À LA DATE DE DÉMISSION LE CAS ÉCHÉANT

#### Gérant :

- Société Civile TR AND CO
- SCI JOMALITO
- SCI TR OROVERDE

#### Membre du Conseil de surveillance :

- SCA Firmament Participations

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

#### Gérant :

- SARL Compagnie des Vosges
- Sarl TR PARTICIPATIONS

## M. JEAN-NOËL DRON

ADMINISTRATEUR

### ÉTAT CIVIL :

Nationalité française,  
né en 1972 à Laxou

### DATE DE PREMIÈRE

NOMINATION :  
24 juin 2013

### DATE D'ÉCHÉANCE

DU MANDAT :  
Assemblée générale ordinaire  
annuelle appelée à statuer  
sur les comptes de l'exercice  
clos le 31 décembre 2022

Diplômes : Licence de Droit.

Fondateur et Gérant de Sociétés.

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

### MANDATS ET FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉS AU 31/12/2020 OU À LA DATE DE DÉMISSION LE CAS ÉCHÉANT

#### Président du Directoire :

- SAS SORERES

#### Président :

- SAS SESM
- SA BROGLIE
- SAS Trasco HP
- SAS Société d'exploitation de débit de vins au Clou
- SAS Café Max
- SAS EXCELSIOR
- SAS FLO REIMS
- SAS GRANDES BRASSERIES DE L'EST
- SAS SOREREP
- SAS FLO - PARIS
- SAS JULIEN

#### Gérant :

- SARL Trasco
- SARL TRASCO-SAR
- SARL Trasco - Belle Époque
- SARL Trasco - Embassy
- SARL Trasco - Lyes
- SARL Trasco - Société Messine de Restauration
- SARL Groupement des Viticulteurs
- SARL Werner-Brucker
- SARL Chez André
- SARL JNC INVEST
- SARL TRASCO - CK
- SCI Chaîne d'Or
- SCI DRON
- SCI DRON 01
- SCI Kammerzell
- SCI Kleber 1
- SCI Kleber 2

#### Directeur Général :

- SAS ALSACE À TABLE

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

#### Président du Directoire :

- SAS ALSACE À TABLE

## M<sup>ME</sup> MURIEL FAURE

### ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

#### ÉTAT CIVIL :

Nationalité française,  
née en 1959 au Raincy

#### DATE DE PREMIÈRE NOMINATION :

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

#### DATE D'ÉCHÉANCE DU MANDAT :

Assemblée générale ordinaire  
annuelle appelée à statuer  
sur les comptes de l'exercice  
clos le 31 décembre 2022

M<sup>me</sup> Muriel FAURE est diplômée de l'ESSEC et de la Société Française des Analystes Financiers. Elle a commencé sa carrière en tant qu'analyste financier puis, comme gestionnaire de fonds pour divers fonds actions internationaux au sein des groupes ABN-AMRO, Fortis, BNP-Paribas et Crédit Lyonnais. En 1994, M<sup>me</sup> Muriel FAURE a co-fondé IT Asset Management (devenu FOURPOINTS Investment Managers après fusion), société de gestion de fonds dédiés aux investissements en sociétés technologiques cotées dans le monde où elle a occupé jusqu'en juillet 2016 le poste de Directeur Général. En janvier 2017, elle a fondé LUMHIO, société de conseil en stratégie et occupe depuis 2017 le poste de Senior *Advisor* dans la société de gestion J.de Demandolx Gestion. M<sup>me</sup> Muriel FAURE est également responsable de la Mission Innovation au sein de l'Association Française de la Gestion Financiers. Elle est membre du Collège de l'Autorité des Marchés Financiers depuis fin 2016.

#### MANDATS ET FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉS AU 31/12/2020 OU À LA DATE DE DÉMISSION LE CAS ÉCHÉANT

##### Présidente :

- Lumhio

##### Administrateur :

- Groupama Asset Management
- Iznes
- Autorité des marchés financiers, Autorité administrative indépendante. Membre du collège, nommée par le Ministre de l'économie et des finances

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

##### Administrateur :

- Fourpoints IM

##### Direction :

- Fourpoints IM

## M. FRANÇOIS LEMARCHAND

### ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

#### ÉTAT CIVIL :

Nationalité française,  
né en 1948 à Rouen

#### DATE DE PREMIÈRE NOMINATION :

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

#### DATE D'ÉCHÉANCE DU MANDAT :

Assemblée générale ordinaire  
annuelle appelée à statuer  
sur les comptes de l'exercice  
clos le 31 décembre 2022

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

En 1976, il crée et préside encore à ce jour, la holding familiale Mercator SA. Il a également commencé sa carrière entrepreneuriale dans les années 1970 par la création de Pier Import France et a assuré sa Présidence jusqu'en 1988 puis, à partir de 1990, a fondé Nature et Découvertes avec pour engagement d'agir pour la biodiversité et éveiller chaque citoyen à une conscience écologique. Il a assuré la Présidence de Nature et Découvertes jusqu'en 2011. Fort dans son implication dans le Développement Durable et la protection de l'environnement, M. François LEMARCHAND a créé en parallèle la fondation « François Lemarchand » et s'engage dans d'autres fondations ayant pour objet l'écologie et le mécénat.

#### MANDATS ET FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉS AU 31/12/2020 OU À LA DATE DE DÉMISSION LE CAS ÉCHÉANT

##### Président du Conseil d'administration :

- Mercator SA
- Importation et Distribution de Produit Exotiques SA

##### Administrateur :

- Société anonyme Immobilière de Villemiland-Wissous
- Nature & Découvertes SA

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

Néant

## SOCIÉTÉ SOGECAP

ADMINISTRATEUR DONT LE REPRÉSENTANT PERMANENT EST M. YANN BRIAND

### RENSEIGNEMENTS :

Société anonyme d'assurance sur la vie et de capitalisation immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 086 380 730  
Siège social  
Tour D2 - 17 bis place des reflets -  
92919 Paris-La Défense 2

### PREMIÈRE NOMINATION :

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

### DATE D'ÉCHÉANCE

#### DU MANDAT :

Assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

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

### MANDATS ET FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉS AU 31/12/2020 OU À LA DATE DE DÉMISSION LE CAS ÉCHÉANT

#### Sociétés françaises

##### Administrateur :

- SA Oradea Vie
- SA Carmila
- SA FREY
- SPPICAV Oteli
- SA Covivio Hôtels
- SAS Orientex Holdings
- SA Fonds Stratégique de Participations

##### Président :

- SAS SGI Holding SIS

##### Gérant :

- Sogevimmo
- Pierre Patrimoine
- Sogepierre
- SGI Immo 1
- SGI Healthcare
- SGI Immo 3
- SGA 48-56 Desmoulins
- SGA Immo 5
- SGI Kosmo
- SGI 1-5 Astorg
- SGI 10-16 Ville l'Évêque
- SGI Caen
- SGI Vilette
- SGI Visitation
- 89 Grande Armée
- 83-85 Grande Armée
- Massy 30 avenue Carnot

#### Sociétés étrangères

##### Administrateur :

- SA BG1 (Luxembourg)
- SA Sogelife (Luxembourg)
- SA La Marocaine Vie (Maroc)
- UIB Assurance

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

#### Société étrangère

##### Administrateur :

- SA Sogecap Liban

#### Société française

##### Administrateur :

- Camila SAS

##### Gérant :

- Château Mazeyres Pomerol

## M. YANN BRIAND

REPRÉSENTANT DE LA SOCIÉTÉ SOGECAP

### ÉTAT CIVIL :

Nationalité française,  
né en 1974 à Carhaix Plouguer

Directeur Immobilier - Sogecap

### MANDATS ET FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉS AU 31/12/2020 OU À LA DATE DE DÉMISSION LE CAS ÉCHÉANT

#### Sociétés françaises

##### Administrateur (en tant que représentant permanent de Sogécap) :

- SA CARMILA
- SA COVIVIO HÔTELS
- SPPICAV OTELI France

##### Autre mandat (en nom propre) :

- SAS Sogecap REAL ESTATE

#### Sociétés étrangères

##### Administrateur (en tant que représentant permanent de Sogécap) :

- BG1 SA (Luxembourg)

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

Néant

## SOCIÉTÉ CARDIF ASSURANCE VIE

ADMINISTRATEUR DONT LE REPRÉSENTANT PERMANENT EST M<sup>ME</sup> NATHALIE ROBIN

1

### RENSEIGNEMENTS :

Société anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 732 028 154  
Siège social  
1 Boulevard Haussmann –  
75009 Paris

### PREMIÈRE NOMINATION :

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

### DATE D'ÉCHÉANCE DU MANDAT :

Assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Société anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 732 028 154.

### MANDATS ET FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉS AU 31/12/2020 OU À LA DATE DE DÉMISSION LE CAS ÉCHÉANT

#### Sociétés françaises

##### Administrateur :

- SA Assu-Vie Société Française d'Assurances sur la Vie
- SPPICAV SA Health Property Fund 1
- SPPICAV SA Shopping Property Fund 1

##### Gérant :

- SCI 68/70 rue de Lagny-Montreuil
- SCI BNP Paribas Pierre 1
- SCI BNP Paribas Pierre 2
- SCI Bobigny Jean Rostand
- SC Cardimmo
- SCI Citylight Boulogne
- SC Corosa
- SCI Défense Étoile
- SCI Défense Vendôme
- SCI Étoile du Nord
- SCI Fontenay Plaisance
- SCI Le Mans Gare
- SCI Nanterre Guillaiaies
- SCI Nantes Carnot
- SCI Odyssée
- SCI Pantin Les Moulins
- SCI Paris Batignolles
- SCI Cardif Logements
- SCI Paris Cours de Vincennes
- SCI Saint-Denis Jade
- SCI Rue Moussorgski
- SCI Rueil Ariane
- SCI Reuil-Caudron
- SNC Les Résidences
- SCI Saint-Denis Landy
- SCI Saint-Denis Mitterrand
- SCI Valeur Pierre Epargne
- SCI Villeurbanne Stalingrad
- SCI Paris Turenne
- SCI Bouleragny
- SCI Vendôme Athènes
- SCI Paris Grande Armée
- Société Civile pour l'Étude et l'Aménagement du Centre d'Affaires Régional de Rungis (SECAR)

##### Président :

- SAS FDI Poncelet

#### Société étrangère

##### Administrateur :

- Société par actions Cardif El Djazair

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

#### Sociétés françaises

##### Administrateur :

- SA Office Français de Prévoyance Funéraire

##### Gérant :

- SCI Clichy Nuovo (démission le 12/04/2018)

#### Sociétés étrangères

##### Administrateur :

- PLC Cardif Pinnacle Management Services
- PLC Pinnacle Insurance

## M<sup>ME</sup> NATHALIE ROBIN

REPRÉSENTANT DE LA SOCIÉTÉ CARDIF ASSURANCE VIE

### ÉTAT CIVIL :

Nationalité française,  
née en 1962 à Paris

Directeur Immobilier – Cardif Assurance Vie

### MANDATS ET FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉS AU 31/12/2020 OU À LA DATE DE DÉMISSION LE CAS ÉCHÉANT

#### Sociétés françaises

##### Administrateur :

- SPPICAV SAS AEW immocommercial
- SA Carmila
- SPPICAV SA BNP PARIBAS Diversipierre
- SAS Powerhouse Habitat
- SPPICAV SAS ICADE HEALTHCARE EUROPE

##### Membre du Conseil de surveillance :

- SCA Covivio Hôtels (anciennement Foncière des Murs)
- SE Covivio Immobilien (anciennement Immeo)
- SA BNP PARIBAS REIM France
- SCPI Opera Rendement
- SCI Primonial Capimmo
- SA Dauchez
- SAS CFH
- SCPI Placement Ciloger 3
- SCI FLI
- SCPI Accès Valeur Pierre
- SCI Korian & Partenaires Immobilier 1
- SAS Korian & Partenaires Immobilier 2

##### Membre du Comité de surveillance :

- SCI Hémisphère
- SAS Preim Healthcare
- SPPICAV SAS Plein Air Property Fund
- SPPICAV SAS PWH
- SICAV CERTIVIA 2

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

#### Société française

- SA Foncière Développement Logements
- SCPI France Investipierre



## SOCIÉTÉ PRÉDICA

ADMINISTRATEUR DONT LE REPRÉSENTANT PERMANENT EST M<sup>ME</sup> MAGALI CHESSE

1

### RENSEIGNEMENTS :

Société anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 334 028 123  
Siège social  
50-56 rue de la Procession –  
75015 Paris

### PREMIÈRE NOMINATION :

24 juin 2013

### DATE D'ÉCHÉANCE

#### DU MANDAT :

Assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Société anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 334 028 123.

### MANDATS ET FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉS AU 31/12/2020 OU À LA DATE DE DÉMISSION LE CAS ÉCHÉANT

#### Sociétés françaises

##### Membre du Conseil de surveillance (dans Groupe CAA) :

- CA GRANDS CRUS
- PREIM HAELTHCARE
- SOPRESA

##### Administrateur (dans Groupe CAA) :

- LA MÉDICALE DE FRANCE
- PREVISEO OBSÈQUES
- LESICA

##### Membre du Conseil de surveillance (hors Groupe CAA) :

- EFFI-INVEST II
- COVIVIO HÔTELS
- (ex-Foncière des Murs société cotée)
- INTERFIMMO
- ALTAREA (société cotée)

##### Administrateur (hors Groupe CAA) :

- KORIAN
- Fonds Nouvel Investissement 1
- Fonds Nouvel Investissement 2
- Fonds Stratégique de Participations
- COVIVIO (ex FONCIÈRE DES RÉGIONS société cotée)
- AÉROPORT DE PARIS (société cotée)
- ARGAN
- CAA Commerces 2
- CAAM Mone Cash
- GECINA (société cotée)
- OPCI Messidor
- Patrimoine & Commerce
- CARMILA
- SEMMARIS
- AEW IMMOCOMMERCIAL

##### Censeur (hors Groupe CAA) :

- SIPAREX Associés
- TIVANA France Holding

##### Président (hors Groupe CAA) :

- PREDI RUNGIS

#### Sociétés étrangères

##### Co-gérant (dans Groupe CAA) :

- PREDICARE

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

#### Sociétés françaises

##### Membre du Conseil de surveillance :

- EFFI-INVEST I
- Immeo Wohnen GbmH

##### Administrateur :

- EUROSIC (société cotée)
- SANEF (société cotée)
- LOUVRESSES DEVELOPMENT I
- URBIS PARK
- CA LIFE GREECE
- RAMSAY GENERALE DE SANTE (société cotée)
- Foncière Développement Logement (société cotée)
- RIVER OUEST

##### Président :

- CITADEL
- CITADEL HOLDING

## M<sup>ME</sup> MAGALI CHESSE

### REPRÉSENTANTE DE LA SOCIÉTÉ PRÉDICA

#### ÉTAT CIVIL :

Nationalité française,  
née en 1977 à Strasbourg

Responsable des Stratégies d'investissements Actions - Crédit Agricole Assurances.

#### MANDATS ET FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉS AU 31/12/2020 OU À LA DATE DE DÉMISSION LE CAS ÉCHÉANT

##### Sociétés françaises

###### Membre du Conseil de surveillance/administration :

- SA Indigo Infra, SAS Arcapark (Groupe Indigo)
- SA ELIS (société cotée)
- ARCAPARK, SAS
- CASSINI, SAS

###### Représentant permanent :

- SA RAMSAY SANTE (CAA membre du Conseil d'administration - société cotée)
- SCA Effi Invest II (PRÉDICA membre du Conseil de surveillance)
- SA SEMMARIS (PRÉDICA administrateur)
- Siparex Associés, SA (PRÉDICA, censeur au Conseil d'administration)
- SAS Tivana France Holdings (PRÉDICA), censeur au Conseil de surveillance (Groupe TDF)

##### Société étrangère

###### Administrateur :

- SPA 2i AEROPORTI (Italie)

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

##### Sociétés françaises

###### Administrateur :

- SA Prédica Infrastructure
- SA Ramsay Santé
- SCA Effi Invest I (Prédica membre du Conseil de surveillance)
- SA FREY

Adresse professionnelle des administrateurs : 1 rue René Cassin - 51430 Bezannes.

#### 1.6.2.1.2 Administrateurs indépendants

Au regard des différents critères retenus pour caractériser l'indépendance des membres du Conseil d'administration, à savoir :

- ne pas avoir été, au cours des cinq dernières années, et ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la Société ou d'une société de son Groupe ;
- ne pas avoir été, au cours des deux dernières années, et ne pas être en relation d'affaires significative avec la Société ou son Groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier, etc.) ;
- ne pas être actionnaire de référence de la Société ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif ;
- ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ne pas avoir été, au cours des six dernières années, commissaire aux comptes de l'entreprise.

M<sup>ME</sup> Muriel FAURE et M. François LEMARCHAND respectent les critères d'indépendance pour être qualifiés d'administrateur indépendant au cours de l'exercice 2020.

#### Déclarations concernant les membres du Conseil d'administration

Aucun des administrateurs de la Société :

- n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude, d'une incrimination ou d'une sanction publique officielle prononcée contre lui par les autorités statutaires ou réglementaires ;
- n'a été impliqué dans une faillite, mise sous séquestre ou liquidation en tant que dirigeant ou mandataire social ;
- n'a été empêché d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou de participer à la gestion d'un émetteur.

#### Principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil

La loi n° 2011-103 du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration à imposer aux sociétés cotées de respecter un quota minimum de 40 % de membres de chaque sexe.

Au cours de l'exercice 2020, la Société a respecté cette obligation. À ce titre, il est précisé que jusqu'au 1<sup>er</sup> septembre 2020, le Conseil était composé de six (6) hommes et quatre (4) femmes, soit 40 % de femmes et qu'à la date des présentes, le Conseil est composé de cinq (5) hommes et cinq (5) femmes.

#### 1.6.2.2 Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration

##### 1.6.2.2.1 Missions du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de FREY et veille à leur mise en œuvre.

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de FREY et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

##### 1.6.2.2.2 Information du Conseil d'administration

Les travaux du Conseil d'administration sont préparés sur la base des éléments communiqués par le Président Directeur Général qui adresse à chacun des membres du Conseil les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Les membres du Conseil peuvent, à cette occasion, demander que leur soient communiqués toutes informations ou documents complémentaires préalablement ou lors des réunions du



Conseil au cours desquelles le Président Directeur Général et le Directeur Administratif et Financier de FREY sont en outre invités à commenter ces documents ou informations.

En outre, le Conseil d'administration est informé de manière permanente et par tous moyens, par le Président Directeur Général ou les équipes de direction du Groupe, de tout événement et/ou opération significatif relatif à FREY ou l'une quelconque de ses filiales.

### 1.6.2.2.3 Direction Générale de FREY

Le Président du Conseil d'administration assure également la Direction Générale de FREY.

Aucune stipulation statutaire et/ou extrastatutaire ne vient limiter ou encadrer les compétences et pouvoirs que le Président Directeur Général tient de la loi et des règlements en vigueur, à l'exception des stipulations du règlement intérieur modifié par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 15 décembre 2020, lesdites limitations étant exposées aux paragraphes ci-après dédiés au règlement intérieur et aux comités créés au sein du Conseil d'administration.

Au 31 décembre 2020, le Président Directeur Général est assisté de quatre Directeurs Généraux Délégués :

- M. François VUILLET-PETITE, Directeur Général Délégué ;
- M. Sébastien EYMARD, Directeur Général Délégué à la Finance et à l'International ;
- M. Pascal BARBONI, Directeur Général Délégué au Développement ;
- M. François-Xavier ANGLADE, Directeur Général Délégué Asset et Acquisitions.

Les Directeurs Généraux Délégués ont pour mission d'assister le Président Directeur Général, auquel ils sont subordonnés, dans la gestion courante et administrative de FREY. L'ensemble des mandats a été renouvelé lors de la réunion du Conseil d'administration du 20 mai 2020.

Afin d'attirer les meilleurs candidats aux postes de direction générale et de retenir des talents qui ont également des fonctions opérationnelles au sein du Groupe, le Conseil d'administration a autorisé le cumul d'un contrat de travail et d'un mandat de dirigeant par ses Directeurs Généraux Délégués.

## Présentation de la liste des mandats des Directeurs Généraux Délégués

### M. FRANÇOIS VUILLET-PETITE

#### DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

##### ÉTAT CIVIL :

Nationalité française, né en 1968 à Reims

François Vuillet-Petite est présent au sein de FREY depuis plus de 25 ans. Il fut Directeur Commercial puis Directeur de Programmes pour ensuite être nommé à partir de 2013 Directeur Général Délégué. François Vuillet-Petite est diplômé d'une école de commerce.

##### DATE DE PREMIÈRE NOMINATION :

24 juin 2013

#### MANDATS ET FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉS AU 31/12/2020

##### *En dehors du Groupe :*

##### Sociétés françaises

##### Gérant :

- SCI Léontine

##### Membre du Conseil d'administration :

- SEM Agencia

##### SAS Patrimoine de la Marne

##### Membre associé :

- CCI Marne Champagne

#### MANDATS ÉCHUS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

##### *Au sein du Groupe :*

##### Sociétés françaises

##### Gérant :

- SNC Pierry 01

##### Administrateur :

- SA FREY

##### Sociétés étrangères

##### Co-gérant :

- Freyprop, Unipessoal Lda (avant changement de forme)

### M. PASCAL BARBONI

#### DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ AU DÉVELOPPEMENT

##### ÉTAT CIVIL :

Nationalité française, né en 1976 à Paris

Pascal BARBONI a rejoint la société FREY 2016 en qualité de Directeur des Opérations pour devenir Directeur Général Délégué au Développement en septembre 2017.

Il a exercé auparavant différentes fonctions dans des sociétés foncières, notamment chez Unibail en 2006.

Pascal BARBONI est diplômé de l'École spéciale des Travaux Publics (ESTP).

##### DATE DE PREMIÈRE NOMINATION :

21 septembre 2017

#### MANDATS ET FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉS AU 31/12/2020

##### *Au sein du Groupe :*

##### Société française

##### Président :

- Citizers by Frey SASU

##### Sociétés étrangères

##### Administrateur :

- Frey Invest SLU (Espagne)

##### Membre du Conseil de surveillance :

- Freyprop SA (Portugal)

#### MANDATS ÉCHUS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

Néant

## M. SÉBASTIEN EYMARD

### DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ À LA FINANCE ET À L'INTERNATIONAL

#### ÉTAT CIVIL :

Nationalité française,  
né en 1978 à Nîmes

#### DATE DE PREMIÈRE

NOMINATION :  
21 septembre 2017

#### DATE D'ÉCHÉANCE

DU MANDAT :  
3 ans, à compter du 20 juin  
2018 venant à expiration  
à l'issue de la réunion  
de l'Assemblée générale  
annuelle statuant sur les  
comptes de l'exercice clos  
au 31 décembre 2022

Sébastien Eymard a rejoint la société FREY en 2016 en qualité de Directeur de la Stratégie et de la Croissance pour devenir Directeur Général Délégué Finance et Stratégie en septembre 2017.

Il a débuté sa carrière chez Arthur ANDERSEN en tant qu'analyste pour ensuite occuper différentes fonctions au Crédit agricole CIB au sein du pôle Investment Banking.

Sébastien EYMARD est diplômé de l'école Centrale et CFA Charterholder.

#### MANDATS ET FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉS AU 31/12/2020

##### *Au sein du Groupe :*

##### Sociétés étrangères

##### Président du Conseil d'administration :

- Parla Natura SL
- Parc Vallès Inversiones Inmobiliarias SLU
- Sociedad Gestora Santa Margarida SLU
- Eurofund Parc Lleida SL

##### Administrateur :

- Frey Invest

##### Président du Conseil de surveillance :

- Freyprop SA

#### MANDATS ÉCHUS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

##### *Au sein du Groupe :*

##### Sociétés étrangères

##### Président du Conseil d'administration :

- FREY Durango SL

## M. FRANCOIS-XAVIER ANGLADE

### DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ ASSET ET ACQUISITIONS

#### ÉTAT CIVIL :

Nationalité française,  
né en 1975 à Orléans

#### DATE DE PREMIÈRE

NOMINATION :  
20 mai 2020

#### DATE D'ÉCHÉANCE

DU MANDAT :  
3 ans, à l'issue de la réunion  
de l'Assemblée générale  
annuelle statuant sur les  
comptes de l'exercice clos  
au 31 décembre 2022

François-Xavier Anglade a rejoint la société FREY en 2012 en qualité de Directeur Asset Management & Acquisitions pour devenir Directeur Général Délégué Asset et Acquisitions en mai 2020.

Il a exercé auparavant différentes fonctions dans des sociétés foncières, chez Unibail-Rodamco et Simon Ivanhoe.

François-Xavier Anglade est diplômé de l'ESCP (MS audit) et de l'EBS.

#### MANDATS ET FONCTIONS PRINCIPALES EXERCÉS DANS LE GROUPE ET EN DEHORS DU GROUPE AU 31/12/2020

##### *Au sein du Groupe :*

##### Sociétés étrangères

##### Administrateur :

- Eurofund Parc Lleida SL
- FREY Invest

##### Administrateur unique :

- Projet Guia SA
- Imoconti SA
- Albufeira retail park LDA
- Algarveshopping centro commercial SA

##### Président du Conseil d'administration exécutif :

- FREYPROP SA

#### MANDATS DANS LE GROUPE ET EN DEHORS DU GROUPE ÉCHUS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

Néant

Adresse professionnelle des Directeurs Généraux Délégués : 1 rue René Cassin - 51430 Bezannes.

Aucun des Directeurs Généraux Délégués :

- n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude, d'une incrimination ou d'une sanction publique officielle prononcée contre lui par les autorités statutaires ou réglementaires ;
- n'a été impliqué dans une faillite, mise sous séquestre ou liquidation en tant que dirigeant ou mandataire social ;
- n'a été empêché d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou de participer à la gestion d'un émetteur.

#### 1.6.2.2.4 Fonctionnement du Conseil d'administration

##### Conditions d'organisation des travaux du Conseil d'administration

Le Président Directeur Général organise les travaux du Conseil d'administration qu'il réunit, dans les conditions légales et réglementaires, toutes les fois que nécessaire et, en particulier, lorsque la marche des affaires de FREY et du Groupe le justifie.

Le Conseil d'administration est un organe collégial : ses délibérations engagent l'ensemble de ses membres.

##### Règlement intérieur

Lors de la réunion du 15 décembre 2020, le Conseil d'administration a adopté à l'unanimité les modifications du règlement intérieur du Conseil d'administration (le « règlement intérieur »), aux termes duquel certaines décisions doivent être soumises à l'approbation préalable dudit Conseil, à savoir :

- approbation des axes de développement stratégique, du plan d'affaires, du budget annuel de FREY et de leurs mises en œuvre, ainsi que leurs avenants significatifs ultérieurs ;
- investissements et engagements fermes pris par FREY, directement ou par l'intermédiaire d'une filiale, dès lors (i) qu'ils n'ont pas fait l'objet d'une approbation par le Conseil d'administration au titre du point 1 ci-dessus et (ii) que le montant hors taxes par actif ou par projet de développement est supérieur à 30 000 000 €, quelle que soit l'issue du projet ;
- cession d'actifs (hors opérations de promotion) ou de participations, si (i) la cession n'a pas été approuvée par le Conseil d'administration au titre du point 1 ci-dessus et (ii) que la valeur des actifs concernés ou sous-jacents excède 30 000 000 € ;
- endettement (y compris par émission d'obligations) ou prise en charge de passifs dès lors (i) qu'il n'a pas fait l'objet d'une approbation par le Conseil d'administration au titre des points 1, 2 et 3 ci-dessus et (ii) que son montant excède 20 000 000 € ;
- fixation de la rémunération du Président Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués ;
- autorisation annuelle à donner au Président Directeur Général pour consentir des cautions, avals et garanties des engagements des filiales de FREY, y compris pour les opérations visées aux points 2, 3 et 4 ci-dessus, et pour une enveloppe que ce dernier proposera ;
- nomination et révocation du Président Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués.

Les cautions, avals et garanties devant être consentis par FREY pour le compte de tiers autres que des filiales de la Société doivent également être autorisés par le Conseil dès lors qu'ils n'ont pas été approuvés au titre des points 1, 2, 3 et 4 ci-dessus ou autorisés au titre du point 6 ci-dessus.

Il est par ailleurs prévu que les décisions visées au point 7 (cf. supra) seront valablement adoptées par le Conseil à la majorité des membres, pour autant que la moitié des membres

soient présents, le Président du Conseil n'ayant pas de voix prépondérante en cas de partage et que les décisions visées au 1 à 6 (inclus) ci-dessus seront valablement adoptées à la majorité des deux tiers (2/3), des membres présents ou représentés, pour autant que la moitié des membres soient présents.

##### Comités mis en place au sein du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration a mis en place différents comités chargés de l'assister dans ses travaux, à savoir :

- un Comité d'investissement ;
- un Comité des nominations et des rémunérations ; et
- un Comité d'audit.

Les membres des comités sont choisis parmi les membres du Conseil (administrateur ou censeur). Ces comités ont un rôle d'étude et de préparation de certaines délibérations du Conseil et soumettent au Conseil leurs avis, propositions ou recommandations. Ces comités n'ont qu'un rôle consultatif.

Les comités peuvent dans l'exercice de leurs attributions, après en avoir informé le Président du Conseil, procéder ou faire procéder aux frais de la Société à toutes études susceptibles d'éclairer les délibérations du Conseil, et auditionner les Commissaires aux comptes. Ils rendent compte des avis obtenus.

Chaque comité rend compte (par la voix de son Président) au Conseil d'administration de ses travaux, avis, propositions ou recommandations. Une description de l'activité de ces comités est insérée chaque année dans le rapport annuel de FREY.

Le règlement Intérieur détermine les attributions et modalités de fonctionnement de chaque comité.

##### COMITÉ D'INVESTISSEMENT

Le Comité d'investissement est composé de six (6) membres choisis parmi les membres du Conseil pour la durée de leur mandat. Ils sont désignés par le Conseil statuant à la majorité absolue (règlement intérieur - Titre 2).

Au cours de l'exercice 2020, le Comité d'investissement est composé de :

- M. Antoine FREY ;
- M. Jean-Pierre CEDELLE ;
- M<sup>me</sup> Nathalie ROBIN, représentante permanente de la société Cardif Assurance Vie ;
- M. Yann BRIAND, représentant permanent de la société Sogecap ;
- M. Marc VAN BEGIN, représentant permanent de la société SPRL MARC VAN BEGIN (censeur) ;
- M. David FERREIRA (censeur).

La présence de trois (3) des membres du Comité d'investissement au moins est nécessaire pour la validité des réunions.

Le Comité d'investissement a un rôle consultatif et ne prend aucune décision. Il délibère notamment sur les engagements, investissements et cessions pris par FREY, directement ou par l'intermédiaire d'une filiale, (i) qui n'ont pas fait l'objet d'une approbation par le Conseil d'administration spécifiquement ou dans le cadre d'une enveloppe globale, et (ii) dont :

- le total des coûts de pré-développement (charges, frais, dépenses et honoraires de toute nature en ce compris les engagements financiers fermes corrélatifs à la maîtrise du foncier ou de l'actif) liés à un projet d'investissement qui seront supportés par la Société, quelle que soit l'issue du projet, excède 5 000 000 € par projet d'investissement ;
- l'investissement à réaliser sur des actifs déjà détenus par la Société, directement ou par l'intermédiaire d'une filiale, hors actifs à redéployer, excède 15 000 000 € ;

- la cession d'actifs (hors opérations de promotion) ou de participations concerne des actifs, y compris sous-jacents, dont la valeur excède 15 000 000 € par actif.

Le Comité d'investissement peut être saisi par le Président Directeur Général pour avis consultatif sur tout projet d'investissement, de cession et/ou d'endettement.

Le Comité d'investissement est informé par le Président du Conseil des différents projets d'investissement et/ou de cession étudiés par la Société et ses filiales et des engagements pris dans ce cadre dès lors (i) que leur valeur hors taxes globale serait inférieure à 15 000.000 € par projet, (ii) qu'ils n'ont pas déjà fait l'objet d'un avis du Comité d'investissement au titre du présent Article et (iii) qu'ils n'ont pas fait l'objet d'une approbation par le Conseil d'administration.

Les avis du Comité d'investissement sont adoptés à la majorité des deux tiers (2/3) des membres présents ou représentés.

Au cours de l'exercice 2020, le Comité d'investissement s'est réuni trois (3) fois, les 30 juin, 9 septembre et 14 décembre 2020.

#### COMITÉ DES NOMINATIONS ET DES RÉMUNÉRATIONS

Le Comité des nominations et des rémunérations est composé de cinq (5) membres choisis parmi les membres du Conseil pour la durée de leur mandat. Ils sont désignés par le Conseil statuant à la majorité absolue (règlement intérieur – Titre 3).

Au cours de l'exercice 2020, le Comité des nominations et des rémunérations est composé de :

- M. Yann BRIAND, représentant permanent de la société Sogecap ;
- M. Jean-Noël DRON ;
- M. Marc VAN BEGIN, représentant permanent de la société SPRL MARC VAN BEGIN (censeur) ;
- M<sup>me</sup> Magali CHESSE, représentante permanente de la société Prédica ;
- M<sup>me</sup> Muriel FAURE.

La présence de la moitié des membres du Comité des nominations et des rémunérations au moins est nécessaire pour la validité des réunions.

Le Comité des nominations et des rémunérations a notamment pour mission :

- d'examiner toute candidature à la nomination à un poste d'administrateur devant être soumise à l'Assemblée générale et de formuler sur ces candidatures un avis auprès du Conseil d'administration ;
- d'examiner toute candidature à la nomination à un poste de censeur par le Conseil d'administration ;
- de préparer, à l'approche de l'expiration de leur mandat, des recommandations pour le renouvellement ou la succession du Président du Conseil d'administration et des Directeurs Généraux ;
- d'examiner le mode et le montant des rémunérations des dirigeants de la Société ;
- d'examiner les programmes de stock-options, d'attribution d'actions gratuites, les règlements et l'attribution de celles-ci, ainsi que tout plan ou programme d'intéressement au sein de la Société.

Les avis du Comité des nominations et des rémunérations sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés.

Les réunions du Comité des nominations et des rémunérations sont présidées par M<sup>me</sup> Muriel FAURE, administrateur indépendant, conformément aux recommandations du code Middlenext.

Au cours de l'exercice 2020, le Comité des nominations et des rémunérations s'est réuni cinq (5) fois, les 3 mars, 2 avril, 20 mai, 30 juin et 23 septembre 2020.

#### COMITÉ D'AUDIT

Le Comité d'audit est composé de cinq membres choisis parmi les membres du Conseil pour la durée de leur mandat. Ils sont désignés par le Conseil statuant à la majorité absolue (règlement intérieur – Titre 4).

Au cours de l'exercice 2020, le Comité d'audit est composé de :

- M<sup>me</sup> Muriel FAURE ;
- M. Jean-Pierre CEDELLE ;
- M<sup>me</sup> Nathalie ROBIN, représentante permanente de la société Cardif Assurance Vie ;
- M<sup>me</sup> Magali CHESSE, représentante permanente de la société Prédica ;
- M. François LEMARCHAND.

La présence de trois (3) des membres du Comité d'audit au moins est nécessaire pour la validité des réunions.

Le Comité d'audit a notamment pour mission :

- suivre le processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance ;
- émettre une recommandation sur les Commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'Assemblée générale. Cette recommandation adressée au Conseil est élaborée conformément à la réglementation ; il émet également une recommandation au Conseil lorsque le renouvellement du mandat du ou des commissaires est envisagé dans les conditions définies par la réglementation ;
- suivre la réalisation par les Commissaires aux comptes de leur mission et tenir compte des constatations et conclusions du Haut Conseil du commissariat aux comptes consécutives aux contrôles réalisés en application de la réglementation ;
- s'assurer du respect par les Commissaires aux comptes des conditions d'indépendance selon les modalités prévues par la réglementation ;
- approuver la fourniture des services autres que la certification des comptes dans le respect de la réglementation applicable ;
- rendre compte régulièrement au Conseil d'administration de l'exercice de ses missions. Il rend également compte des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus. Il l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée.

Les avis du Comité d'audit sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés.

Le Comité d'audit rend compte au Conseil de ses travaux, exprime tous avis ou toute suggestion qui lui sembleraient opportuns et porte à sa connaissance les points qui nécessitent une décision du Conseil.

Les réunions du Comité d'audit sont présidées par M<sup>me</sup> Muriel FAURE, administrateur indépendant, conformément aux recommandations du code Middlenext.

Au cours de l'exercice 2020, le Comité d'audit s'est réuni cinq (5) fois, les 22 janvier, 3 mars, 16 juin, 9 septembre et 15 décembre 2020. Le Conseil d'administration a suivi l'ensemble des recommandations émises par le Comité d'audit au cours de l'exercice 2020.

## Confidentialité des informations

Les administrateurs, ainsi que toute personne assistant aux réunions du Conseil d'administration, sont tenus à une stricte obligation de confidentialité et de réserve s'agissant des informations qui leur sont communiquées par FREY, qu'ils reçoivent dans le cadre des délibérations du Conseil, et des informations présentant un caractère confidentiel ou présentées comme telles par le Président du Conseil d'administration.

Les membres du Conseil d'administration sont informés des dispositions du Code monétaire et financier et celles du règlement général de l'Autorité des marchés financiers relatives, notamment, à la détention et l'utilisation d'informations privilégiées ainsi qu'aux obligations d'abstention applicables à tout détenteur d'information privilégiée.

En particulier, si un membre du Conseil d'administration a connaissance d'une information confidentielle, précise et susceptible d'avoir, au moment de sa publication, une incidence sensible sur le cours du titre de la Société, il doit s'abstenir de communiquer cette information à un tiers tant qu'elle n'a pas été rendue publique et s'interdire de réaliser toute opération sur les titres de la Société.

En application des dispositions relatives au règlement MAR n° 596/2014 du 16 avril 2014, en vigueur en matière de prévention des délits et manquements d'initiés, la direction a mis en place au cours de l'exercice 2017, une charte de déontologie boursière ainsi qu'une liste actualisée mentionnant les initiés permanents de la société FREY.

## Réunions du Conseil d'administration

La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés, chaque administrateur disposant d'une voix. La voix du Président n'est pas prépondérante.

Au cours de l'exercice 2020, le Conseil d'administration s'est réuni à huit (8) reprises, savoir les 6 mars, 2 avril, 8 mai, 20 mai, 7 juillet, 21 juillet, 23 septembre et 15 décembre 2020, avec un taux de participation moyen de 91 % (en ce non compris la participation des censeurs).

Au cours de ces différentes réunions, le Conseil d'administration de FREY a, notamment, traité les principaux sujets suivants :

- examen et arrêté des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ;
- examen et adoption de la charte interne visant à l'identification des conventions réglementées et sur la procédure relative à l'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales, sur avis du Comité d'audit ;
- évaluation des conventions courantes, sur avis du Comité d'audit ;
- présentation de la cartographie des risques ;
- établissement du rapport du Conseil d'administration sur les attributions d'actions gratuites au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ;
- examen de plan d'attribution gratuite d'actions au profit de salariés et mandataires sociaux de la Société, sur avis préalable du Comité des nominations et des rémunérations ;
- examen et adoption des éléments de la politique de rémunération applicables à l'ensemble des mandataires sociaux de la Société, sur avis du Comité des nominations et des rémunérations ;
- examen et adoption des éléments de la politique de rémunération applicables à chaque catégorie de mandataire social à raison de leur mandat dans la Société, sur avis préalable du Comité des nominations et des rémunérations ;

- examen de l'atteinte des critères de performance et arrêté des rémunérations versées ou attribuées à l'ensemble des mandataires sociaux au cours de l'exercice clos à raison de leur mandat dans la Société et des autres informations visées à l'article L. 22-10-9 du Code de commerce, sur avis du Comité des nominations et des rémunérations ;
- fixation du projet d'attribution d'une rémunération annuelle fixe à allouer par l'Assemblée générale au Conseil d'administration au titre de l'exercice 2020, sur avis préalable du Comité des nominations et des rémunérations ;
- projet de renouvellement des délégations de compétence et autorisations financières consenties au Conseil d'administration ;
- point annuel sur la politique de la Société en matière d'égalité salariale et professionnelle, en application des dispositions de l'article L. 225-37-1 du Code de commerce ;
- établissement du rapport du Conseil d'administration sur la gestion de la Société et sur l'activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé, incluant dans une section spécifique le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise prévu à l'article L. 225-37 alinéa 6 du Code de commerce ;
- établissement du rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée générale mixte et du texte des résolutions à présenter aux actionnaires ;
- examen et autorisation à donner au Président Directeur Général pour mettre en œuvre un projet d'augmentation de capital de la Société ;
- examen et mise en place du plan d'attribution gratuite d'actions au profit de salariés et mandataires sociaux du Groupe FREY dans le cadre de l'autorisation consentie par l'Assemblée générale extraordinaire du 20 juin 2018 aux termes de sa 14<sup>e</sup> résolution, et sur avis préalable du Comité des nominations et des rémunérations ;
- évaluation annuelle du fonctionnement et de la préparation des travaux du Conseil conformément à la recommandation n° 11 du code MiddleNext ;
- revue des points de vigilance conformément à la recommandation n° 19 du Code MiddleNext ;
- renouvellement des mandats de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général de MAntoine FREY ;
- renouvellement des mandats des Directeurs Généraux Délégués de MM. François VUILLET-PETITE, Sébastien EYMARD et Pascal BARBONI ;
- cooptation de Madame Inès Frey ;
- renouvellement des mandats de censeurs ;
- approbation de la mise en place d'une nouvelle ligne de crédit *corporate* syndiqué d'un montant de 70 millions d'euros ;
- compte rendu de la mise en œuvre du contrat de liquidité - bilan semestriel ;
- présentation du rapport semestriel d'activité de la Société et de ses filiales ;
- renouvellement de l'autorisation donnée au Président Directeur Général pour consentir des cautions, avals ou garanties au nom de la Société ;
- examen et approbation du plan d'affaires à cinq ans (2021-2025) du Groupe FREY ;
- point et approbation des orientations stratégiques du Groupe FREY portant sur les projets de transformation en entreprise à mission et sa labélisation B Corp.

## Participation aux réunions du Conseil par moyens de visioconférence

La participation des administrateurs au Conseil d'administration par voie de visioconférence ou de télécommunication est prise en compte pour le calcul du quorum et de la majorité, à l'exception de la participation relative aux décisions suivantes : établissement des comptes annuels et consolidés et du rapport de gestion.

FREY dispose de moyens matériels de visioconférence dont les caractéristiques techniques répondent aux exigences et contraintes légales et réglementaires applicables.

Au cours de l'exercice écoulé, le Conseil d'administration a utilisé les moyens de visioconférence susvisés lors de certaines de ses réunions.

À ce titre, il est précisé qu'en raison de l'épidémie de coronavirus et de lutte contre sa propagation, des adaptations exceptionnelles et temporaires ont été apportées aux règles de convocation, d'information, de réunion et de délibération des assemblées et autres organes collégiaux des personnes morales et entités dépourvues de personnalité morale de droit privé, telles qu'elles résultent de l'ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020 modifiée par l'ordonnance n°2020-1497 du 2 décembre 2020 et du décret n° 2020-418 du 10 avril 2020 tel que modifié par le décret n° 2020-1614 du 18 décembre 2020. Au cours de l'exercice 2020, il a été fait application de ces mesures pour que des réunions du Conseil d'administration se tiennent de manière dématérialisée sans qu'une clause des statuts ou du règlement intérieur soit nécessaire à cet effet ou ne puisse s'y opposer, et quel que soit l'objet de la décision sur laquelle l'organe est appelé à statuer.

## Comptes rendus de séance

Les délibérations du Conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux retranscrits sur un registre spécial contenant des feuillets mobiles, cotés et paraphés. Ce registre est signé par les membres du Conseil d'administration participant à la séance du Conseil et qui mentionne le nom des administrateurs présents, réputés présents ou représentés au sens de l'article L. 225-37 du Code de commerce. Il mentionne le nom des administrateurs ayant participé aux délibérations par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire auprès de tous tiers et administrations sont certifiés par le Président du Conseil d'administration, le Directeur Général, les Directeurs Généraux Délégués ou un fondé de pouvoir habilité à cet effet.

## Évaluation des travaux du Conseil et des comités spécialisés

Le Président du Conseil invite, annuellement, à l'occasion de l'examen des comptes annuels et consolidés de l'exercice écoulé, les membres à s'exprimer sur le fonctionnement du Conseil et sur la préparation de ses travaux.

En outre, les membres du Conseil, lorsqu'ils l'estiment utile, s'expriment ponctuellement sur le fonctionnement du Conseil et la préparation de ses travaux.

Ces discussions sont retranscrites au procès-verbal de la séance.

Lors de la séance du 6 mars 2020, les membres du Conseil, invités à s'exprimer sur ces points, n'ont pas formulé d'observation particulière ni d'éventuelles mesures d'amélioration.

Compte tenu de la taille de FREY, le mode de fonctionnement du Conseil est jugé satisfaisant et sa direction estime en conséquence qu'il n'est pas nécessaire de prévoir un système d'évaluation *ad hoc* de ses travaux ou des travaux des comités.

## 1.6.2.2.5 Procédure applicable aux conventions libres portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales

Le Conseil d'administration du 6 mars 2020 a approuvé une procédure interne s'inscrivant dans le cadre de la recommandation AMF n° 2012-05 du 2 juillet 2012 modifiée le 5 octobre 2018 et plus particulièrement sa proposition n° 4.1, ainsi que dans le cadre de la procédure de revue des conventions courantes conclues à des conditions normales introduite par la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des entreprises (dite loi « Pacte »).

Cette charte a pour objet d'apporter des précisions sur les règles appliquées au sein de la Société relatives à la revue et l'évaluation des conventions libres portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Dans le cadre de cette procédure, la Direction Financière et la Direction Juridique procèdent à un examen pour évaluer, au cas par cas, si un projet de convention relève de la procédure des conventions réglementées, s'il s'agit d'une convention conclue avec une filiale à 100 % ou si elle satisfait les critères des conventions courantes conclues à des conditions normales au vu des critères décrits dans la charte. Au terme de cet examen, la Direction Financière et la Direction Juridique peuvent recueillir l'avis du collège des Commissaires aux comptes en cas de doute sur la qualification d'un projet de convention.

Chaque année, avant l'arrêté des comptes de l'exercice écoulé, la Direction Financière informe le Comité d'audit de la liste des conventions courantes conclues à des conditions normales et de ses éventuelles observations. Si, à l'occasion de l'examen annuel, le Comité d'audit estime qu'une convention précédemment considérée comme courante et conclue à des conditions normales ne satisfait plus les critères précités, il saisit le Conseil d'administration. Celui-ci requalifie, le cas échéant, la convention en convention réglementée, la ratifie et la soumet à la ratification de la plus prochaine Assemblée générale, sur rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions de l'article L. 225-42 du Code de commerce. Il est ici précisé que conformément aux dispositions de l'article L. 225-39, alinéa 2 du Code de commerce, les personnes directement ou indirectement intéressées à la convention ne participeront pas à son évaluation.

## 1.6.2.2.6 Délégations financières

Le tableau récapitulatif des délégations de compétences et autorisations financières consenties au Conseil d'administration figure en Annexe 2 du présent rapport de gestion.

## 1.6.2.3 Présentation de l'équipe de direction

Le Conseil d'administration et les Directeurs Généraux Délégués sont assistés d'une équipe de direction composée de trois membres :

### **M. Mathieu MOLLIÈRE, Directeur Marketing, Communication & Innovation**

Titulaire d'une licence d'histoire et diplômé de l'École Supérieure de Journalisme de Paris. Il a exercé pendant 6 ans le métier de reporter à TF1 avant de créer sa société de production audiovisuelle et de communication.

Il a intégré FREY en tant que Directeur de la communication et du marketing en 2012.

### **M. Pascal ALLANCON, Directeur Général de CITIZERS BY FREY**

Titulaire d'un DEA en Analyse Économique, il a exercé différentes fonctions de la commercialisation au développement chez BNP Real Estate ou Eiffage avant d'intégrer Hertel, foncière immobilière de promotion et d'investissement, en 1996 comme Directeur du Développement. Il y a ensuite occupé le poste de Président du Directoire pendant plus de 15 ans.



En 2018, il a rejoint le Groupe FREY pour créer et co-diriger la nouvelle BU Citizens avec Roger BARBARY.

#### **M. Roger BARBARY, Directeur Général de CITIZERS BY FREY**

Diplômé de l'École Spéciale Militaire de Saint-Cyr et titulaire d'un Mastère HEC Entrepreneurs, il a occupé différentes fonctions de direction dans la distribution avant de rejoindre Unibail-Rodamco où il a passé 12 ans notamment aux postes de Directeur du Développement *Retail* France et Directeur des Opérations du Groupe. Il a ensuite intégré le groupe SNCF où il a cumulé les fonctions de Directeur Marketing et Commercial de Gares & Connexions et de Directeur Général A2C pendant trois ans. Enfin, il a fondé sa propre structure de conseil en développement et valorisation immobilière par l'innovation et l'expérience client.

En 2018, il a rejoint le Groupe FREY pour créer et co-diriger la nouvelle BU Citizens avec Pascal ALLONCON.

### **1.6.2.4 Conflits d'intérêts potentiels au niveau des administrateurs**

Il n'existe aucune restriction acceptée par l'un quelconque des administrateurs concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation dans le capital social de l'émetteur, à l'exception du droit de première offre consentie par les sociétés Prédica, Foncière AG Real Estate et Firmament Participations aux termes du pacte d'actionnaires conclu le 15 mai 2019 (ci-après le « pacte d'actionnaires »), (cf. paragraphe 1.5.3 « Principaux actionnaires » du présent rapport de gestion).

Il n'existe aucun conflit d'intérêts potentiel entre les devoirs, à l'égard de la Société, de l'un quelconque des administrateurs et leurs intérêts privés et/ou autres devoirs.

Il n'existe aucun arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'un quelconque des administrateurs a été sélectionné en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que membre de la Direction Générale.

Il est toutefois précisé qu'en application du pacte d'actionnaires :

- M. Antoine FREY, M. Jean-Pierre CEDELLE, M. Thomas RIEGERT - remplacé par M<sup>me</sup> Inès FREY, M. Jean-Noël DRON et Firmament Participations (représentée par M<sup>me</sup> Aude FREY) ont été désignés en tant que membres du Conseil d'administration sur proposition de Firmament Participations ;
- la société Prédica (représentée par M<sup>me</sup> Magali CHESSE) a été désignée en tant que membre du Conseil d'administration sur proposition de Prédica ;
- M. David FERREIRA a été désigné en tant que censeur du Conseil d'administration sur proposition initiale de Prédica ;
- la société SPRL MARC VAN BEGIN (représentée par M. Marc VAN BEGIN) a été désignée en tant que censeur du Conseil d'administration sur proposition initiale de la société FONCIÈRE AG Real Estate ;
- la société Sogecap (représentée par M. Yann Briand) a été désignée en tant que membre du Conseil d'administration sur proposition de la société Sogecap ; et
- la société Cardif Assurance Vie (représentée par M<sup>me</sup> Nathalie Robin) a été désignée en tant que membre du Conseil d'administration sur proposition de la société Cardif Assurance Vie.

À la date du présent rapport de gestion, il n'existe aucun actif appartenant directement ou indirectement à l'un quelconque des administrateurs ou à des membres de leur famille, qui soit utilisé par FREY.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 du Code de commerce, la Société indique, qu'à sa connaissance, il n'existe aucune convention intervenue, directement ou par personne interposée, entre, d'une part et selon le cas, le Directeur Général, l'un des Directeurs Généraux Délégués, l'un des administrateurs ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % de la Société et, d'autre part, une autre société contrôlée par la première au sens de l'article L. 233-3, à l'exception des conventions listées ci-dessous et des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

#### **Conventions réglementées autorisées en 2020**

Au cours de l'exercice 2020, il a été conclu trois conventions réglementées, respectivement entre la Société et l'OPCI CAA COMMERCES 2 et entre la Société et la société IMMO NATION, dont les principales modalités sont détaillées ci-après.

Il est ici précisé que le Conseil d'administration de la Société a, conformément à l'article L. 225-38 du Code de commerce, autorisé la signature des trois conventions le 7 juillet 2020. M<sup>me</sup> Magali CHESSE et MM. David FERREIRA et Marc VAN BEGIN, les représentants permanents des associés personnes morales concernées, n'ont pas pris part aux délibérations ni aux votes relatifs à ces conventions. Ces trois conventions ont été signées le 28 juillet 2020 et seront soumises à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020. Par ailleurs, ces conventions ont fait l'objet d'un avis d'information sur le site Internet le 28 juillet 2020.

#### **Convention réglementée n° 1 – Contrat d'échange des parts sociales de Frey Retail Fund 2**

La société IMMO NATION est contrôlée par AG REAL ESTATE, actionnaire qui détient 12,7% du capital de la Société et également censeur au Conseil d'administration de la Société.

La convention a été conclue 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'est 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) d'une soule en numéraire de 20,2 M€ financée sur les ressources propres de la foncière. Cette soule a fait l'objet d'un ajustement de prix à la hausse non significatif après prise en compte des comptes semestriels de FREY au 30 juin 2020.

#### **Conventions réglementées n° 2 et 3 – Pactes d'associés conclus respectivement par les associés des sociétés Frey Retail Fund 1 et Frey Retail Fund 2**

L'OPCI CAA COMMERCES 2 est contrôlé par PRÉDICA, elle-même administrateur de la Société, qui détient 19,4 % du capital de la Société.

Les pactes ont été conclus entre la Société et l'OPCI CAA COMMERCES 2, vis-à-vis de chacune des sociétés susvisées, dans la perspective de consolider le partenariat mis en place entre la Société et le groupe CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCES dans la gestion du patrimoine détenu par les sociétés Frey Retail Fund 1 et Frey Retail Fund 2.

Ces pactes ont pour objet de régir les relations des associés au sein des deux véhicules, à la suite du départ d'IMMO NATION et de la prise de contrôle par FREY, et annulent et remplacent les pactes en vigueur jusqu'à présent. L'échéance de chacun des pactes a été maintenue au 31 décembre 2024.

## 1.6.2.5 Opérations réalisées sur les titres de la Société par les mandataires sociaux, les personnes assimilées et leurs proches

Au cours de l'exercice écoulé, les opérations suivantes ont été notifiées à l'AMF en application des dispositions de l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et de l'article 19 du règlement (UE) n° 596/2014 du 16 avril 2014 sur les abus de marché :

| Déclarant                       | Nature de l'opération                         | Instruments financiers | Description de l'opération                                     | Date de notification | N° de déclaration |
|---------------------------------|---|------------------------|--|----------------------|-------------------|
| <b>Firmament Participations</b> | Acquisition sur Euronext                      | Actions                | Acquisition de 150 actions à un prix unitaire de 32,80 euros   | 20/03/2020           | 2020DD675491      |
|                                 |   |                        | Acquisition de 150 actions à un prix unitaire de 32,40 euros   |                      |                   |
|                                 |   |                        | Acquisition de 150 actions à un prix unitaire de 32,80 euros   |                      |                   |
|                                 |   |                        | Acquisition de 150 actions à un prix unitaire de 32,00 euros   |                      |                   |
| <b>Firmament Participations</b> | Acquisition sur Euronext                      | Actions                | Acquisition de 150 actions à un prix unitaire de 32,50 euros   | 27/03/2020           | 2020DD676711      |
|                                 |   |                        | Acquisition de 150 actions à un prix unitaire de 32,30 euros   |                      |                   |
|                                 |   |                        | Acquisition de 150 actions à un prix unitaire de 32,80 euros   |                      |                   |
|                                 |   |                        | Acquisition de 150 actions à un prix unitaire de 32,80 euros   |                      |                   |
| <b>Firmament Participations</b> | Acquisition sur Euronext                      | Actions                | Acquisition de 150 actions à un prix unitaire de 32,80 euros   | 03/04/2020           | 2020DD677909      |
|                                 |   |                        | Acquisition de 150 actions à un prix unitaire de 32,30 euros   |                      |                   |
|                                 |   |                        | Acquisition de 150 actions à un prix unitaire de 32,35 euros   |                      |                   |
|                                 |   |                        | Acquisition de 150 actions à un prix unitaire de 31,20 euros   |                      |                   |
| <b>Firmament Participations</b> | Acquisition sur Euronext                      | Actions                | Acquisition de 150 actions à un prix unitaire de 30,30 euros   | 09/04/2020           | 2020DD678750      |
|                                 |   |                        | Acquisition de 150 actions à un prix unitaire de 31,50 euros   |                      |                   |
|                                 |   |                        | Acquisition de 1 092 actions à un prix unitaire de 31,40 euros |                      |                   |
|                                 |   |                        | Acquisition de 150 actions à un prix unitaire de 31,60 euros   |                      |                   |
| <b>Firmament Participations</b> | Acquisition sur Euronext                      | Actions                | Acquisition de 150 actions à un prix unitaire de 31,80 euros   | 17/04/2020           | 2020DD679480      |
|                                 |   |                        | Acquisition de 150 actions à un prix unitaire de 31,90 euros   |                      |                   |
|                                 |   |                        | Acquisition de 150 actions à un prix unitaire de 31,80 euros   |                      |                   |
| <b>Firmament Participations</b> | Acquisition sur Euronext                      | Actions                | Acquisition de 30 actions à un prix unitaire de 32,00 euros    | 24/04/2020           | 2020DD680566      |
|                                 |   |                        | Acquisition de 80 actions à un prix unitaire de 32,00 euros    |                      |                   |
|                                 |   |                        | Acquisition de 1 000 actions à un prix unitaire de 30,80 euros |                      |                   |
| <b>Firmament Participations</b> | Paiement du dividende en actions sur Euronext | Actions                | Réception de 119 581 actions à un prix unitaire de 25,56 euros | 29/05/2020           | 2020DD685464      |

| Déclarant                       | Nature de l'opération                         | Instruments financiers | Description de l'opération   | Date de notification | N° de déclaration |
|---------------------------------|---|------------------------|--|----------------------|-------------------|
| <b>Cardif Assurance Vie</b>     | Paiement du dividende en actions sur Euronext | Actions                | Réception de 48 581 actions à un prix unitaire de 25,56 euros  | 16/06/2020           | 2020DD688141      |
| <b>Sogecap</b>                  | Paiement du dividende en actions sur Euronext | Actions                | Réception de 48 581 actions à un prix unitaire de 25,56 euros  | 17/06/2020           | 2020DD688425      |
| <b>Prédica</b>                  | Paiement du dividende en actions sur Euronext | Actions                | Réception de 82 501 actions à un prix unitaire de 25,56 euros  | 19/06/2020           | 2020DD688759      |
| <b>Firmament Participations</b> | Acquisition sur Euronext                      | Actions                | Acquisition de 150 actions à un prix unitaire de 30,00 euros<br>Acquisition de 150 actions à un prix unitaire de 30,00 euros<br>Acquisition de 150 actions à un prix unitaire de 30,00 euros<br>Acquisition de 150 actions à un prix unitaire de 29,87 euros | 23/06/2020           | 2020DD689146      |
| <b>Firmament Participations</b> | Acquisition sur Euronext                      | Actions                | Acquisition de 150 actions à un prix unitaire de 30,00 euros<br>Acquisition de 150 actions à un prix unitaire de 30,00 euros<br>Acquisition de 150 actions à un prix unitaire de 30,20 euros   | 29/06/2020           | 2020DD689779      |
| <b>Firmament Participations</b> | Acquisition sur Euronext                      | Actions                | Acquisition de 150 actions à un prix unitaire de 30,10 euros<br>Acquisition de 100 actions à un prix unitaire de 30,00 euros   | 03/07/2020           | 2020DD690864      |
| <b>Firmament Participations</b> | Acquisition sur Euronext                      | Actions                | Acquisition de 150 actions à un prix unitaire de 29,26 euros<br>Acquisition de 150 actions à un prix unitaire de 29,87 euros<br>Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 30,20 euros<br>Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 30,40 euros   | 02/10/2020           | 2020DD703279      |
| <b>Firmament Participations</b> | Acquisition sur Euronext                      | Actions                | Acquisition de 100 actions à un prix unitaire de 30,70 euros<br>Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 31,00 euros  | 09/10/2020           | 2020DD704166      |
| <b>Firmament Participations</b> | Acquisition sur Euronext                      | Actions                | Acquisition de 54 actions à un prix unitaire de 31,00 euros<br>Acquisition de 77 actions à un prix unitaire de 31,00 euros   | 19/10/2020           | 2020DD705243      |
| <b>Firmament Participations</b> | Acquisition sur Euronext                      | Actions                | Acquisition de 150 actions à un prix unitaire de 30,60 euros<br>Acquisition de 101 actions à un prix unitaire de 30,89 euros   | 26/10/2020           | 2020DD706196      |
| <b>Firmament Participations</b> | Acquisition sur Euronext                      | Actions                | Acquisition de 150 actions à un prix unitaire de 31,00 euros<br>Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 31,00 euros  | 02/11/2020           | 2020DD707377      |
| <b>Firmament Participations</b> | Acquisition sur Euronext                      | Actions                | Acquisition de 100 actions à un prix unitaire de 29,30 euros<br>Acquisition de 100 actions à un prix unitaire de 29,00 euros<br>Acquisition de 100 actions à un prix unitaire de 29,50 euros   | 07/12/2020           | 2020DD722767      |

| Déclarant                       | Nature de l'opération    | Instruments financiers | Description de l'opération                                   | Date de notification | N° de déclaration |
|---------------------------------|--------------------------|------------------------|--|----------------------|-------------------|
| <b>Firmament Participations</b> | Acquisition sur Euronext | Actions                | Acquisition de 100 actions à un prix unitaire de 29,60 euros | 10/12/2020           | 2020DD723455      |
|                                 |                          |                        | Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 29,60 euros  |                      |                   |
|                                 |                          |                        | Acquisition de 70 actions à un prix unitaire de 28,80 euros  |                      |                   |
| <b>Firmament Participations</b> | Acquisition sur Euronext | Actions                | Acquisition de 100 actions à un prix unitaire de 28,70 euros | 16/12/2020           | 2020DD724254      |
|                                 |                          |                        | Acquisition de 100 actions à un prix unitaire de 29,30 euros |                      |                   |
|                                 |                          |                        | Acquisition de 100 actions à un prix unitaire de 29,60 euros |                      |                   |
| <b>Firmament Participations</b> | Acquisition sur Euronext | Actions                | Acquisition de 30 actions à un prix unitaire de 29,60 euros  | 22/12/2020           | 2020DD725055      |
|                                 |                          |                        | Acquisition de 50 actions à un prix unitaire de 29,60 euros  |                      |                   |
|                                 |                          |                        | Acquisition de 100 actions à un prix unitaire de 29,00 euros |                      |                   |
| <b>Firmament Participations</b> | Acquisition sur Euronext | Actions                | Acquisition de 150 actions à un prix unitaire de 29,00 euros | 27/12/2020           | 2020DD725415      |
|                                 |                          |                        | Acquisition de 150 actions à un prix unitaire de 29,10 euros |                      |                   |
|                                 |                          |                        | Acquisition de 150 actions à un prix unitaire de 29,26 euros |                      |                   |
| <b>Firmament Participations</b> | Acquisition sur Euronext | Actions                | Acquisition de 150 actions à un prix unitaire de 30,00 euros | 27/12/2020           | 2020DD725415      |
|                                 |                          |                        | Acquisition de 75 actions à un prix unitaire de 30,00 euros  |                      |                   |
|                                 |                          |                        | Acquisition de 75 actions à un prix unitaire de 30,00 euros  |                      |                   |

Ces avis peuvent être consultés sur le site Internet de l'AMF : [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org).

### 1.6.2.6 Participation des actionnaires aux assemblées générales

Les conditions et modalités de participation des actionnaires aux assemblées générales sont présentées aux articles 16 à 23 des statuts.

La participation des actionnaires aux assemblées générales est également régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et applicables aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

### 1.6.3 RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES

#### 1.6.3.1 Rémunération des mandataires sociaux et dirigeants au titre des exercices 2020/2021

Les tableaux et informations figurant au présent chapitre ont été établis conformément à la Position-recommandation AMF n° 2021-02, intitulée Guide d'élaboration des documents d'enregistrement universels.

Figurent également dans le présent chapitre l'ensemble des informations devant être fournies en application de l'article L. 22-10-9, I du Code de commerce pour chaque mandataire social de la Société. Conformément aux dispositions du II de l'article L. 22-10-34 du Code de commerce, le Conseil d'administration soumettra au vote de l'Assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 un projet de résolution portant sur lesdites informations.

Il est précisé à ce titre que l'Assemblée générale en date du 20 mai 2020 a approuvé à 100% les informations qui lui ont été communiquées au titre de l'exercice 2019 en application de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce.

### 1.6.3.1.1 Tableau de l'ensemble des rémunérations et avantages

| Bénéficiaires                          | Rémunérations (brutes) (en €) |                        |                | Avantages et autres éléments de rémunération               |  |  |  | Engagements de toutes natures pris par la Société au bénéfice de ses mandataires sociaux et correspondant à des éléments de rémunérations dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci |
|--|-------------------------------|------------------------|----------------|--|--|--|--|---|
|  | Fixe                          | Variable               | Exceptionnelle | Rémunérations allouées au titre du mandat d'administrateur | Avantages en nature/ en espèces (en €) | Attribution d'actions gratuites ou d'achat d'actions | Autres titres de capital, titres de créances, titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances |   |
| Antoine FREY                           | 391 667                       | 354 917 <sup>(4)</sup> | N/A            | 9 500  | 35 364                                 | N/A  | Néant  | Néant   |
| Jean-Pierre CEDELLE                    | 115 472 <sup>(1)</sup>        | Néant                  | Néant          | 14 500   | Néant                                  | Néant  | Néant  | Néant   |
| Thomas RIEGERT                         | Néant                         | Néant                  | Néant          | 2 000  | Néant                                  | Néant  | Néant  | Néant   |
| Jean-Noël DRON                         | Néant                         | Néant                  | Néant          | 8 250  | Néant                                  | Néant  | Néant  | Néant   |
| FIMAMENT PARTICIPATIONS                | Néant                         | Néant                  | Néant          | 6 500  | Néant                                  | Néant  | Néant  | Néant   |
| Inés FREY                              | Néant                         | Néant                  | Néant          | 1 000  | Néant                                  | Néant  | Néant  | Néant   |
| François LEMARCHAND                    | Néant                         | Néant                  | Néant          | 6 000  | Néant                                  | Néant  | Néant  | Néant   |
| SPRL Marc VAN BEGIN <sup>(2)</sup>     | Néant                         | Néant                  | Néant          | 4 250  | Néant                                  | Néant  | Néant  | Néant   |
| Sogecap                                | Néant                         | Néant                  | Néant          | 10 750   | Néant                                  | Néant  | Néant  | Néant   |
| Cardif Assurance Vie                   | Néant                         | Néant                  | Néant          | 12 500   | Néant                                  | Néant  | Néant  | Néant   |
| Jean-Christophe LITTAYE <sup>(2)</sup> | Néant                         | Néant                  | Néant          | 4 000  | Néant                                  | Néant  | Néant  | Néant   |
| Muriel FAURE                           | Néant                         | Néant                  | Néant          | 23 250   | Néant                                  | Néant  | Néant  | Néant   |
| Grégory FRAPET <sup>(2)</sup>          | Néant                         | Néant                  | Néant          | 1 500  | Néant                                  | Néant  | Néant  | Néant   |
| David FERREIRA <sup>(2)</sup>          | Néant                         | Néant                  | Néant          | Néant  | Néant                                  | Néant  | Néant  | Néant   |
| Franck MATHE <sup>(2)</sup>            | Néant                         | Néant                  | Néant          | 2 500  | Néant                                  | Néant  | Néant  | Néant   |
| François VUILLET-PETITE <sup>(3)</sup> | 180 000                       | 82 560                 | Néant          | Néant  | 6 564                                  | 4 348 titres   | Néant  | Néant   |
| Pascal BARBONI <sup>(3)</sup>          | 225 000                       | 181 800                | Néant          | Néant  | 5 388                                  | 4 831 titres   | Néant  | Néant   |
| Sébastien EYMARD <sup>(3)</sup>        | 225 000                       | 181 500                | Néant          | Néant  | 4 104                                  | 4 831 titres   | Néant  | Néant   |
| François-Xavier ANGLADE <sup>(3)</sup> | 160 833                       | 64 977                 | Néant          | Néant  | 4 620                                  | 3 382 titres   | Néant  | Néant   |

(1) Rémunération au titre de son contrat de travail à durée indéterminée au sein de la société FREY, conclu le 1<sup>er</sup> juillet 1986. M. CEDELLE occupe aujourd'hui le poste de Conseiller du Président.

(2) En qualité de censeur.

(3) Rémunération au titre de leur contrat de travail au sein du Groupe FREY.

(4) Rémunération variable au titre de 2020 et prime variable acquise qui sera versée en 2022 (régie par les conditions des plans d'actions gratuites).

Le tableau ci-dessus présente toutes les rémunérations et les avantages de toutes natures versés ou dus par la Société et les sociétés contrôlées par la Société, à chaque mandataire social ou dirigeant au cours de l'exercice écoulé, que ce soit dans le cadre du mandat social, d'un contrat de travail ou de missions ou mandats exceptionnels.

Le versement et/ou l'attribution de l'ensemble de ces rémunérations et avantages aux mandataires sociaux de la Société au titre de l'exercice 2020 ont été faits en stricte conformité avec la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée générale des actionnaires de la Société en date

du 20 mai 2020 pour l'ensemble des dirigeants mandataires sociaux de la Société.

Les éléments de rémunération variable, à court et long termes, des dirigeants mandataires sociaux, dont l'attribution est conditionnée à la réalisation de critères de performance exigeants, représentent une part substantielle de leur rémunération totale. Cela permet d'aligner leurs intérêts avec ceux de la Société et d'améliorer, sur le long terme, les performances du Groupe.

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-34 du Code de commerce, compte tenu du vote de l'Assemblée générale en date du 20 mai 2020 ayant statué sur la politique de rémunération envisagée pour l'exercice 2020, il sera demandé

à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020 d'approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2020 à M. Antoine FREY, au titre de son mandat de Président Directeur Général, et à MM. François VUILLET-PETITE, Pascal BARBONI, Sébastien EYMARD, et François-Xavier ANGLADE au titre de leurs mandats de Directeurs Généraux Délégués, tels qu'ils sont présentés plus en détail ci-après.

Il est précisé que, exception faite des rémunérations variables de MM. Antoine FREY, François VUILLET-PETITE, Pascal BARBONI, Sébastien EYMARD et François-Xavier ANGLADE ainsi que des rémunérations allouées à M. Antoine FREY au titre de son mandat de Président du Conseil d'administration, l'intégralité des rémunérations indiquées ci-dessus a été versée au cours de l'année 2020.

La Société et/ou l'une quelconque de ses filiales n'a provisionné ni constaté aucune somme aux fins de versements de pensions, retraites et autres avantages au profit des membres du Conseil d'administration.

### 1.6.3.1.2 Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées aux dirigeants mandataires sociaux

| (En €)  | Antoine FREY<br>Président Directeur Général |                | François VUILLET-PETITE<br>Directeur Général Délégué |                |
|---|---|----------------|--|----------------|
|   | 2020  | 2019           | 2020   | 2019           |
| Rémunérations dues au titre de l'exercice <sup>(1)</sup>                                  | 581 448                                     | 621 247        | 269 124  | 304 372        |
| Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice | 210 000                                     | N/A            | N/A  | N/A            |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice                                | N/A   | N/A            | N/A  | N/A            |
| Valorisation des actions attribuées gratuitement <sup>(2) (3)</sup>                       | N/A   | N/A            | 130 440  | 144 788        |
| Valorisation des autres plans de rémunération de long terme                               | N/A   | N/A            | N/A  | N/A            |
| <b>TOTAL</b>  | <b>791 448</b>                              | <b>621 247</b> | <b>399 564</b>                                       | <b>449 160</b> |

| (En €)  | Pascal BARBONI<br>Directeur Général Délégué<br>au Développement |                | Sébastien EYMARD<br>Directeur Général Délégué à la Finance<br>et à l'International |                |
|---|---|----------------|--|----------------|
|   | 2020  | 2019           | 2020   | 2019           |
| Rémunérations dues au titre de l'exercice <sup>(1)</sup>                                  | 412 188   | 379 079        | 410 904  | 382 299        |
| Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice | N/A   | N/A            | N/A  | N/A            |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice                                | N/A   | N/A            | N/A  | N/A            |
| Valorisation des actions attribuées gratuitement <sup>(2) (3)</sup>                       | 144 930   | 160 872        | 144 930  | 160 872        |
| Valorisation des autres plans de rémunération de long terme                               | N/A   | N/A            | N/A  | N/A            |
| <b>TOTAL</b>  | <b>557 118</b>  | <b>539 951</b> | <b>555 834</b>   | <b>543 171</b> |

| (En €)  | François-Xavier ANGLADE<br>Directeur Général Délégué à l'Asset |            |
|---|--|------------|
|   | 2020   | 2019       |
| Rémunérations dues au titre de l'exercice <sup>(1)</sup>                                  | 230 430  | N/A        |
| Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice | N/A  | N/A        |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice                                | N/A  | N/A        |
| Valorisation des actions attribuées gratuitement <sup>(2) (3)</sup>                       | 101 460  | N/A        |
| Valorisation des autres plans de rémunération de long terme                               | N/A  | N/A        |
| <b>TOTAL</b>  | <b>331 890</b>   | <b>N/A</b> |

(1) Le détail des rémunérations dues est présenté dans le tableau ci-dessous

(2) Le détail des actions gratuites attribuées est présenté au paragraphe 1.5.11.2.1 ci-avant

(3) Valorisation au dernier cours de l'année 2019 et 2020

### 1.6.3.1.3 Tableau des rémunérations et avantages dus et versés aux dirigeants mandataires sociaux

| (En €)   | Antoine FREY<br>Président Directeur Général |                        |                       |                       | François VUILLET-PETITE<br>Directeur Général Délégué* |                        |                |                 |
|--|---|------------------------|-----------------------|-----------------------|---|------------------------|----------------|-----------------|
|  | Exercice 2020                               |                        | Exercice 2019         |                       | Exercice 2020   |                        | Exercice 2019  |                 |
|  | Montants dus                                | Montants versés        | Montants dus          | Montants versés       | Montants dus  | Montants versés        | Montants dus   | Montants versés |
| Rémunération fixe  | 391 667                                     | 391 667                | 350 000               | 350 000               | 180 000   | 180 000                | 180 000        | 180 000         |
| Rémunération variable annuelle                           | 144 917 <sup>(1)</sup>                      | 230 087 <sup>(2)</sup> | 230 087               | 220 726               | 82 560 <sup>(1)</sup>                                 | 115 732 <sup>(2)</sup> | 115 732        | 110 462         |
| Rémunération variable pluriannuelle                      | 210 000 <sup>(7)</sup>                      | N/A                    | N/A                   | N/A                   | N/A   | N/A                    | N/A            | N/A             |
| Rémunération exceptionnelle                              | N/A   | N/A                    | N/A                   | N/A                   | N/A   | N/A                    | N/A            | N/A             |
| Rémunération allouée au titre du mandat d'administrateur | 9 500 <sup>(3)</sup>                        | 10 500 <sup>(4)</sup>  | 10 500 <sup>(3)</sup> | 9 000 <sup>(4)</sup>  | N/A   | N/A                    | N/A            | 3 750           |
| Avantage en nature                                       | 35 364 <sup>(5)</sup>                       | 35 364 <sup>(5)</sup>  | 30 660 <sup>(5)</sup> | 30 660 <sup>(5)</sup> | 6 564 <sup>(6)</sup>                                  | 6 564 <sup>(6)</sup>   | 8 640          | 8 640           |
| <b>TOTAL</b>   | <b>791 448</b>                              | <b>667 618</b>         | <b>621 247</b>        | <b>610 386</b>        | <b>269 124</b>  | <b>302 296</b>         | <b>304 372</b> | <b>299 102</b>  |

\* Salarié de SA FREY depuis le 1<sup>er</sup> septembre 1991

| (En €)   | Pascal BARBONI<br>Directeur Général Délégué au Développement |                        |                |                 | Sébastien EYMARD<br>Directeur Général Délégué à la Finance et à l'International |                        |                |                 |
|--|--|------------------------|----------------|-----------------|---|------------------------|----------------|-----------------|
|  | Exercice 2020  |                        | Exercice 2019  |                 | Exercice 2020   |                        | Exercice 2019  |                 |
|  | Montants dus   | Montants versés        | Montants dus   | Montants versés | Montants dus  | Montants versés        | Montants dus   | Montants versés |
| Rémunération fixe  | 225 000  | 225 000                | 200 000        | 200 000         | 225 000   | 225 000                | 200 000        | 200 000         |
| Rémunération variable annuelle                           | 181 800 <sup>(1)</sup>                                       | 170 739 <sup>(2)</sup> | 170 739        | 148 154         | 181 800 <sup>(1)</sup>  | 175 739 <sup>(2)</sup> | 175 739        | 148 154         |
| Rémunération variable pluriannuelle                      | N/A  | N/A                    | N/A            | N/A             | N/A   | N/A                    | N/A            | N/A             |
| Rémunération exceptionnelle                              | N/A  | N/A                    | N/A            | N/A             | N/A   | N/A                    | N/A            | N/A             |
| Rémunération allouée au titre du mandat d'administrateur | N/A  | N/A                    | N/A            | N/A             | N/A   | N/A                    | N/A            | N/A             |
| Avantage en nature                                       | 5 388 <sup>(6)</sup>   | 5 388 <sup>(6)</sup>   | 8 340          | 8 340           | 4 104 <sup>(6)</sup>  | 4 104 <sup>(6)</sup>   | 6 560          | 6 560           |
| <b>TOTAL</b>   | <b>412 188</b>   | <b>401 127</b>         | <b>379 079</b> | <b>356 494</b>  | <b>410 904</b>  | <b>404 843</b>         | <b>382 299</b> | <b>354 714</b>  |

## François-Xavier ANGLADE Directeur Général Délégué à l'Asset

| (En €)   | Exercice 2020         |                       | Exercice 2019 |                 |
|--|-----------------------|-----------------------|---------------|-----------------|
|  | Montants dus          | Montants versés       | Montants dus  | Montants versés |
| Rémunération fixe  | 160 833               | 160 833               | N/A           | N/A             |
| Rémunération variable annuelle                           | 64 977 <sup>(1)</sup> | 63 259 <sup>(2)</sup> | N/A           | N/A             |
| Rémunération variable pluriannuelle                      | N/A                   | N/A                   | N/A           | N/A             |
| Rémunération exceptionnelle                              | N/A                   | N/A                   | N/A           | N/A             |
| Rémunération allouée au titre du mandat d'administrateur | N/A                   | N/A                   | N/A           | N/A             |
| Avantage en nature                                       | 4 620 <sup>(6)</sup>  | 4 620 <sup>(6)</sup>  | N/A           | N/A             |
| <b>TOTAL</b>   | <b>230 430</b>        | <b>228 712</b>        | <b>N/A</b>    | <b>N/A</b>      |

(1) Rémunération variable à verser en 2021 au titre de l'exercice 2020 (voir § relatif à la rémunération variable ci-dessous).

(2) Rémunération variable versée en 2020 au titre de l'exercice 2019 (voir § relatif à la rémunération variable ci-dessous).

Concernant M. François-Xavier ANGLADE, cette rémunération lui a été versée au titre de son contrat de travail, sa nomination en tant que DGD ayant pris effet en mai 2020.

(3) Rémunérations allouées au titre du mandat d'administrateur à verser en 2021 au titre de l'exercice 2020 (voir § relatif à la politique de répartition des Rémunérations allouées au titre d'un mandat d'administrateur ci-dessous).

(4) Rémunérations allouées au titre du mandat d'administrateur versées en 2020 au titre de l'exercice 2019 (voir § relatif à la politique de répartition des Rémunérations allouées au titre d'un mandat d'administrateur ci-dessous).

(5) Avantages en nature correspondant à un véhicule de fonction et des déplacements en avion.

(6) Avantages en nature correspondant à un véhicule de fonction.

(7) Prime régie par les conditions du plan d'attribution d'actions gratuites n°8. Elle sera versée en 2022.

### 1.6.3.1.4 Rémunération variable du Président Directeur Général et des Directeurs généraux délégués

#### Rémunération variable court et long terme du Président Directeur Général

Le Conseil d'administration du 6 mars 2020, sur avis du Comité des rémunérations du 3 mars 2020, a décidé de maintenir les modalités d'attribution de la rémunération variable du Président Directeur Général en aménageant les objectifs pour l'exercice 2020 et en modifiant les critères de performance de la Société :

- fixés annuellement pour l'ensemble des salariés du Groupe ;
- trois types (3) d'objectifs, indépendants les uns des autres ;
- permettent la détermination d'une prime variable annuelle, calculée de manière progressive selon le niveau d'atteinte cumulé des critères, avec un seuil de déclenchement pour le versement de cette prime fixé à 30 % et un plafond de surperformance fixé à 150 %.

En cas d'atteinte de 100 % des critères/objectifs, et sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale, le montant de la prime variable annuelle de M. Frey s'élèvera à douze (12) mois de rémunération brute.

Au titre de l'exercice 2020, les critères de performance définis sont déclinés en trois grandes catégories :

- 1 - agrégats opérationnels de FREY :** sécurisation de la base locative/signature de nouvelles enseignes qualitatives et innovantes/croissance de nouveaux revenus locatifs/taux minimum d'occupation économique EPRA des actifs FREY ;
- 2 - croissance de FREY :** sécurisation administrative de projets *Mixed use*/sourcing de projets de promotion/cession de projets/acquisition ou opération de développement hors France ;
- 3 - performance financière de FREY :** progression du ROC/ progression de l'ANR.

Le Conseil d'administration de la Société lors d'une réunion en date du 9 mars 2021, sur avis du Comité des nominations et rémunérations, a constaté que ces critères ont été atteints à 53,50 % (soit 37 % après application de la courbe de proportionnalité) soit une rémunération variable court terme représentant 144 917 €.

Le Conseil d'administration de la Société, sur avis du Comité des nominations et rémunérations, a également constaté que l'ensemble des critères de la prime variable long terme indexée sur le plan d'AGA n°8 et pouvant représenter 8 mois de sa rémunération fixe brute au titre de l'exercice 2018 ont été atteints. Au titre de la période considérée, variation constatée entre le 31/12/2017 et le 31/12/2019, cette prime variable long terme est acquise si les deux critères suivants, comptant chacun pour 50 %, sont atteints, à savoir croissance de l'ANR et croissance du ROC. Cette prime, acquise à 100 %, en 2020, sera versée à l'issue de 2 années supplémentaires correspondant à la période de conservation des plans d'AGA, soit en 2022.

Ainsi, la proportion de sa rémunération variable et de sa rémunération fixe par rapport à sa rémunération totale est respectivement de 45 % et 51 %.

Il est précisé que le versement de cette rémunération variable annuelle au titre de l'exercice 2020 est conditionné à l'approbation par l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

#### Rémunération variable des Directeurs Généraux Délégués

Le Conseil d'administration du 6 mars 2020, sur avis du Comité des nominations et des rémunérations du 3 mars 2020, a maintenu la prime variable annuelle au profit de Messieurs Pascal Barboni, Sébastien Eymard et François Vuillet-Petite, Directeurs généraux délégués, au titre de leur contrat de travail. Il est précisé que Monsieur François-Xavier Anglade a été nommé Directeur général délégué à l'Asset par le Conseil d'administration du 20 mai 2020 et qu'il bénéficie également d'une prime variable annuelle.



La prime est conditionnée à l'atteinte des objectifs individuels et collectifs déterminés chaque année :

- les objectifs individuels (60 % de la prime) sont fixés et appréciés par le Président Directeur Général sur la base notamment de critères de développement d'activité, de performances économiques et de gestion de la Société ;
- les objectifs collectifs (40 % de la prime) sont fixés par l'équipe de direction pour l'ensemble des salariés de la Société, sont indépendants les uns des autres, et sont fixés sur la base de critères de développement de l'activité et de performances économiques de la Société ;
- les objectifs individuels et collectifs permettent la détermination d'une prime variable annuelle, calculée de manière progressive selon le niveau d'atteinte cumulé des critères, avec un seuil de déclenchement pour le versement de cette prime fixé à 30 % et un plafond maximal fixé à 150 %.

En cas d'atteinte de 100 % des objectifs individuels et collectifs, le montant de la prime variable annuelle de Messieurs Pascal Barboni et Sébastien Eymard s'élèvera à 12 (douze) mois de rémunération fixe brute, François Vuillet-Petite s'élèvera à huit (8) mois de rémunération fixe brute et François-Xavier Anglade s'élèvera à six (6) mois de rémunération fixe brute.

Au titre de l'exercice 2020, les critères de performance définis sont déclinés en trois grandes catégories :

**1 – agrégats opérationnels de FREY :** sécurisation de la base locative/signature de nouvelles enseignes qualitatives et innovantes/croissance des revenus locatifs/taux minimum d'occupation économique EPRA des actifs FREY ;

**2 – croissance de FREY :** sécurisation administrative de projets *Mixed use*/sourcing de projets de promotion/cession de projets/acquisition ou opération de développement hors France ;

**3 – performance financière de FREY :** progression du ROC/ progression de l'ANR.

Le Conseil d'administration de la Société lors d'une réunion en date du 9 mars 2021, sur avis du Comité des nominations et rémunérations, a constaté que ces critères collectifs ont été atteints à 53,50 % (soit 37 % après application de la courbe de proportionnalité), et les objectifs individuels de Messieurs Pascal Barboni, Sébastien Eymard, François Vuillet-Petite et François-Xavier Anglade respectivement à 110 %, 110 %, 90 % et 110 % avec une rémunération variable représentant respectivement 181 800 €, 181 800 €, 82 560 € et 64 977 €.

Ainsi, la proportion de la rémunération variable et de la rémunération fixe (hors intéressement) de M. Pascal Barboni par rapport à sa rémunération totale (y compris avantage en nature et actions gratuites) est respectivement de 32 % et 41 %.

La proportion de la rémunération variable et de la rémunération fixe de M. Sébastien Eymard par rapport à sa rémunération totale est respectivement de 32 % et 41 %.

La proportion de la rémunération variable et de la rémunération fixe de M. François Vuillet-Petite par rapport à sa rémunération totale est respectivement de 19 % et 44 %.

La proportion de la rémunération variable et de la rémunération fixe de M. François-Xavier Anglade par rapport à sa rémunération totale est respectivement de 18 % et de 49 %.

Il est précisé que le versement de cette rémunération variable annuelle au titre de l'exercice 2020 est conditionné à l'approbation par l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

### 1.6.3.1.5 Politique de répartition de la rémunération annuelle fixe à allouer au Conseil d'administration (anciennement appelé jeton de présence)

Le Conseil d'administration a décidé le 6 mars 2020 que la rémunération annuelle fixe à allouer aux membres du Conseil serait réalisée de la manière suivante pour les administrateurs présents physiquement ou par voie de visioconférence :

- 1 000 € bruts par réunion du Conseil d'administration et par réunion du Comité d'audit ;
- 500 € bruts par réunion du Comité d'investissement ;
- 250 € bruts par réunion du Comité des nominations et des rémunérations ;
- plafond individuel annuel de 15 000 € ;
- une somme supplémentaire de 10 000 € bruts pour les administrateurs indépendants, à condition que soit la date d'arrivée ou de départ mais sous réserve que l'administrateur justifie une présence à plus de 2/3 des Conseils et Comités dont il est membre et que le montant sera proratisé sur le nombre de mois de présence, sachant que tout mois commencé sera considéré comme un mois complet.

Le Conseil d'administration a décidé le 6 mars 2020 d'octroyer aux censeurs une rémunération prélevée sur le montant de l'enveloppe annuelle allouée par l'Assemblée générale au Conseil d'administration selon les montants et modalités suivants :

- 500 € bruts par réunion du Conseil d'administration ; des Comités d'investissement et d'audit ;
- 250 € bruts par réunion du Comité des nominations et des rémunérations.

Le Conseil d'administration a également décidé le 6 mars 2020 que la somme supplémentaire annuelle de 10 000 € bruts ne serait allouée qu'aux membres indépendants personnes physiques, à l'exclusion des membres indépendants personnes morales.

L'Assemblée générale du 20 mai 2020 a décidé de fixer à la somme de 200 000 € le montant global maximum des rémunérations pouvant être alloués aux membres du Conseil d'administration au titre de leurs mandats pour l'exercice 2020.

|  | Exercice 2020   |                                     | Exercice 2019   |                                     |
|--|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|
|  | Rémunérations dues au titre d'un mandat d'administrateur <sup>(4)</sup><br>(en €) | Autres rémunérations dues<br>(en €) | Rémunérations dues au titre d'un mandat d'administrateur <sup>(5)</sup><br>(en €) | Autres rémunérations dues<br>(en €) |
| <b>Administrateurs</b>                       |   |                                     |   |                                     |
| Antoine FREY                                 | 9 500   | 781 948 <sup>(3)</sup>              | 10 500  | 610 386 <sup>(3)</sup>              |
| Jean-Pierre CEDELLE                          | 14 500  | 115 472 <sup>(1)</sup>              | 12 500  | 115 472 <sup>(1)</sup>              |
| Thomas RIEGERT (fin de mandat le 01/09/2020) | 2 000   | Néant                               | 3 000   | Néant                               |
| Jean-Noël DRON                               | 8 250   | Néant                               | 4 250   | Néant                               |
| Firmament Participations                     | 6 000   | Néant                               | 5 000   | Néant                               |
| Inès FREY                                    | 1 000   | Néant                               | Néant   | Néant                               |
| François LEMARCHAND                          | 6 000   | Néant                               | 2 000   | Néant                               |
| Muriel FAURE                                 | 23 250  | Néant                               | 12 917  | Néant                               |
| SPRL Marc VAN BEGIN <sup>(2)</sup>           | 4 250   | Néant                               | 3 000   | Néant                               |
| Prédica                                      | Néant   | Néant                               | Néant   | Néant                               |
| Sogecap                                      | 10 750  | Néant                               | 10 000  | Néant                               |
| Cardif Assurance Vie                         | 12 500  | Néant                               | 12 000  | Néant                               |
| Jean Christophe LITTAYE <sup>(2)</sup>       | 4 000   | Néant                               | 3 000   | Néant                               |
| Grégory FRAPET <sup>(2)</sup>                | 1 500   | Néant                               | Néant   | Néant                               |
| David FERREIRA <sup>(2)</sup>                | Néant   | Néant                               | Néant   | Néant                               |
| Franck MATHE <sup>(2)</sup>                  | 2 500   | Néant                               | 3 500   | Néant                               |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>106 000 €</b>  | <b>897 420 €</b>                    | <b>81 667 €</b>   | <b>725 858 €</b>                    |

(1) Rémunération au titre d'un contrat de travail à durée indéterminée avec la société FREY conclu le 1<sup>er</sup> juillet 1986. M. CEDELLE occupe aujourd'hui le poste de Conseiller du Président.

(2) En qualité de censeur.

(3) Rémunération au titre de son mandat de Président Directeur Général.

(4) Rémunérations allouées au titre de 2020, versées en 2021.

(5) Rémunérations allouées au titre de 2019, versées en 2020.

### 1.6.3.1.6 Informations relatives à l'existence au bénéfice des mandataires sociaux dirigeants de SA FREY : d'un contrat de travail, de régimes supplémentaires de retraite, d'indemnités ou d'avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou de changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci, d'indemnités de non-concurrence

| Dirigeants/Mandataires sociaux   | Contrat de travail | Régime de retraite supplémentaire | Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions | Indemnités relatives à une clause de non-concurrence |
|--|--------------------|-----------------------------------|---|--|
| <b>Antoine FREY</b><br>Président Directeur Général                                     | NON                | NON                               | NON   | NON  |
| <b>François-Xavier ANGLADE</b><br>Directeur Général Délégué à l'Asset                  | OUI                | NON                               | NON   | NON  |
| <b>Pascal BARBONI</b><br>Directeur Général Délégué au Développement                    | OUI                | NON                               | NON   | NON  |
| <b>Sébastien EYMARD</b><br>Directeur Général Délégué à la Finance et à l'International | OUI                | NON                               | NON   | NON  |
| <b>François VUILLET-PETITE</b><br>Directeur Général Délégué                            | OUI                | NON                               | NON   | NON  |

Les rémunérations et avantages en nature perçus par MM. ANGLADE, BARBONI, EYMARD et VUILLET-PETITE dans le cadre de leur activité salariée au sein du Groupe FREY sont détaillés dans le tableau figurant au paragraphe précédent « Rémunération des mandataires sociaux et dirigeants ».

Il est par ailleurs précisé que M. Jean-Pierre CEDELLE, actuellement membre du Conseil d'administration, et ancien Président du Conseil de surveillance, est titulaire d'un contrat de travail à durée indéterminée au sein du Groupe FREY depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1986. Il occupe aujourd'hui le poste de Conseiller du Président.

### 1.6.3.1.7 Sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par la Société ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages

Au cours des deux derniers exercices, la Société, ni aucune de ses filiales, n'a provisionné, ni constaté, aucune somme aux fins de versements de pensions, retraites et autres avantages au profit de l'un quelconque des membres du Conseil d'administration.

### 1.6.3.1.8 Actions gratuites

Les tableaux ci-après présentent le nombre et les caractéristiques des actions attribuées gratuitement aux mandataires sociaux par le Conseil d'administration de SA FREY lors de ses réunions du 6 juillet 2016 (Plan n° 4), du 10 mai 2017 (plan n° 6 et plan n° 7), du 20 juin 2018 (plan n° 8 et plan n° 9), du 7 mars 2019 (plan n° 10), et du 02 avril 2020 (plan n° 12) dont les modalités et conditions sont rappelées au paragraphe 1.5.11.2 du présent rapport ainsi que ci-dessous dans le tableau de synthèse Informations sur les actions attribuées gratuitement.

MM. François-Xavier ANGLADE, Pascal BARBONI, Sébastien EYMARD et François VUILLET-PETITE sont les seuls mandataires sociaux attributaires d'actions gratuites de la Société.

#### Actions attribuées gratuitement à chaque mandataire social ou dirigeant au cours de l'exercice

| Noms des mandataires sociaux ou dirigeants | Numéro de plan et date d'attribution | Nombre d'actions attribuées | Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés | Date d'acquisition | Date de disponibilité | Conditions de performance   |
|--|--------------------------------------|-----------------------------|---|--------------------|-----------------------|---|
| M. François VUILLET-PETITE (Dirigeant)     | 12<br>02/04/2020                     | 4 348                       | 130 440 €   | 02/04/2022         | 02/04/2024            | <ol style="list-style-type: none"> <li>50 % des actions sous condition de croissance de l'ANR de liquidation par action <i>fully diluted</i> retraité des impacts des opérations portant sur l'<i>equity</i> ou le quasi <i>equity</i> sur les 2 années post-attribution* <sup>(1)</sup></li> <li>50 % des actions sous condition de croissance du ROC net des dotations et reprises sur amortissements et provisions sur les 2 années post-attribution <sup>(1)</sup></li> </ol> |
| M. Pascal BARBONI (Dirigeant)              | 12<br>02/04/2020                     | 4 831                       | 144 930 €   | 02/04/2022         | 02/04/2024            | <ol style="list-style-type: none"> <li>50 % des actions sous condition de croissance de l'ANR de liquidation par action <i>fully diluted</i> retraité des impacts des opérations portant sur l'<i>equity</i> ou le quasi <i>equity</i> sur les 2 années post-attribution* <sup>(1)</sup></li> <li>50 % des actions sous condition de croissance du ROC net des dotations et reprises sur amortissements et provisions sur les 2 années post-attribution <sup>(1)</sup></li> </ol> |
| M. Sébastien EYMARD (Dirigeant)            | 12<br>02/04/2020                     | 4 831                       | 144 930 €   | 02/04/2022         | 02/04/2024            | <ol style="list-style-type: none"> <li>50 % des actions sous condition de croissance de l'ANR de liquidation par action <i>fully diluted</i> retraité des impacts des opérations portant sur l'<i>equity</i> ou le quasi <i>equity</i> sur les 2 années post-attribution* <sup>(1)</sup></li> <li>50 % des actions sous condition de croissance du ROC net des dotations et reprises sur amortissements et provisions sur les 2 années post-attribution <sup>(1)</sup></li> </ol> |
| M. François-Xavier ANGLADE (Dirigeant)     | 12<br>02/04/2020                     | 3 382                       | 101 460 €   | 02/04/2022         | 02/04/2024            | <ol style="list-style-type: none"> <li>50 % des actions sous condition de croissance de l'ANR de liquidation par action <i>fully diluted</i> retraité des impacts des opérations portant sur l'<i>equity</i> ou le quasi <i>equity</i> sur les 2 années post-attribution <sup>(1)</sup></li> <li>50 % des actions sous condition de croissance du ROC net des dotations et reprises sur amortissements et provisions sur les 2 années post-attribution <sup>(1)</sup></li> </ol>  |
| <b>TOTAL</b>                               | -                                    | <b>17 392</b>               | <b>521 760 €</b>  | -                  | -                     | -   |

(1) Sur la base de comptes consolidés audités et certifiés par les CAC.

Pour de plus amples précisions sur les conditions des plans d'attribution d'actions gratuites, il est repris ci-dessous l'historique des plans d'attributions d'actions gratuites en cours au 31 décembre 2020.

## INFORMATION SUR LES ACTIONS ATTRIBUÉES GRATUITEMENT

| Numéro de plan   | Plan n° 4          | Plan n° 5  | Plan n° 6            | Plan n° 7  |
|--|--------------------|------------|----------------------|------------|
| Date du Conseil d'administration                         | 06/07/2016         | 22/09/2016 | 10/05/2017           | 10/05/2017 |
| Nombre d'actions attribuées gratuitement                 | 3 348              | 2 635      | 4 101                | 31 020     |
| Nombre d'actions attribuées aux mandataires sociaux      | 1 182              | 2 635      | 4 101                | 14 097     |
| <i>M. François VUILLET-PETITE</i>                        | 788 <sup>(1)</sup> | 0          | 4 101 <sup>(1)</sup> | 0          |
| <i>M. Pascal BARBONI</i>                                 | 0                  | 2 635      | 0                    | 4 101      |
| <i>M. Sébastien EYMARD</i>                               | 0                  | 0          | 0                    | 6 792      |
| <i>M. François-Xavier ANGLADE</i>                        | 394                | 0          | 0                    | 3 204      |
| Date d'acquisition des actions                           | 06/07/2018         | 22/09/2018 | 10/05/2019           | 10/05/2019 |
| Date de fin de période de conservation                   | 06/07/2020         | 22/09/2020 | 10/05/2021           | 10/05/2021 |
| Nombre d'actions définitivement attribuées au 31/12/2020 | 3 348              | 2 635      | 4 101                | 30 187     |
| Nombre d'actions annulées ou caduques au 31/12/2020      | 0                  | 0          | 0                    | 833        |
| Nombre d'actions attribuées restantes au 31/12/2020      | 0                  | 0          | 0                    | 0          |

| Numéro de plan   | Plan n° 8            | Plan n° 9  | Plan n° 10           | Plan n° 11 |
|--|----------------------|------------|----------------------|------------|
| Date du Conseil d'administration                         | 20/06/2018           | 20/06/2018 | 07/03/2019           | 10/07/2019 |
| Nombre d'actions attribuées gratuitement                 | 41 826               | 1 301      | 35 502               | 4 567      |
| Nombre d'actions attribuées aux mandataires sociaux      | 17 487               | 337        | 17 392               | 0          |
| <i>M. François VUILLET-PETITE</i>                        | 4 672 <sup>(1)</sup> | 146        | 4 348 <sup>(1)</sup> | 0          |
| <i>M. Pascal BARBONI</i>                                 | 4 672 <sup>(1)</sup> | 73         | 4 831 <sup>(1)</sup> | 0          |
| <i>M. Sébastien EYMARD</i>                               | 4 672 <sup>(1)</sup> | 73         | 4 831 <sup>(1)</sup> | 0          |
| <i>M. François-Xavier ANGLADE</i>                        | 3 471 <sup>(1)</sup> | 45         | 3 382 <sup>(1)</sup> | 0          |
| Date d'acquisition des actions                           | 20/06/2020           | 20/06/2020 | 07/03/2021           | 10/07/2021 |
| Date de fin de période de conservation                   | 20/06/2022           | 20/06/2022 | 07/03/2023           | 10/07/2023 |
| Nombre d'actions définitivement attribuées au 31/12/2020 | 36 282               | 1 049      | 0                    | 0          |
| Nombre d'actions annulées ou caduques au 31/12/2020      | 5 544                | 252        | 3 007                | 0          |
| Nombre d'actions attribuées restantes au 31/12/2020      | 0                    | 0          | 32 495               | 4 567      |

| Numéro de plan   | Plan n° 12           |
|--|----------------------|
| Date du Conseil d'administration                         | 02/04/2020           |
| Nombre d'actions attribuées gratuitement                 | 36 197               |
| Nombre d'actions attribuées aux mandataires sociaux      | 17 392               |
| <i>M. François VUILLET-PETITE</i>                        | 4 348 <sup>(1)</sup> |
| <i>M. Pascal BARBONI</i>                                 | 4 831 <sup>(1)</sup> |
| <i>M. Sébastien EYMARD</i>                               | 4 831 <sup>(1)</sup> |
| <i>M. François-Xavier ANGLADE</i>                        | 3 382 <sup>(1)</sup> |
| Date d'acquisition des actions                           | 02/04/2022           |
| Date de fin de période de conservation                   | 02/04/2024           |
| Nombre d'actions définitivement attribuées au 31/12/2020 | 0                    |
| Nombre d'actions annulées ou caduques au 31/12/2020      | 0                    |
| Nombre d'actions attribuées restantes au 31/12/2020      | 36 197               |

(1) Actions attribuées sous réserves de conditions de performances liées à un niveau d'ANR et de ROC.

Il est rappelé que les mandataires sociaux bénéficiant d'actions gratuites devront conserver pendant toute la durée de leurs fonctions de mandataires de la Société ou d'une société qui lui

est liée au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce, un tiers au moins de leurs actions acquises dans le cadre d'un plan d'attribution gratuite d'actions.

| Actions attribuées gratuitement devenues disponibles pour chaque mandataire social | N° et date du plan          | Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice | Dont soumises à conditions de performance |
|--|-----------------------------|---|---|
| M. François VUILLET-PETITE   | N° : 4<br>Date : 06/07/2016 | 788   | 788                                       |
| M. François-Xavier ANGLADE   | N° : 4<br>Date : 06/07/2016 | 394   | 0   |
| <b>TOTAL</b>   |                             | <b>1 182</b>  | <b>788</b>                                |

### 1.6.3.1.9 Options de souscription et/ou d'achat d'actions consenties aux mandataires sociaux

La Société n'a consenti, à la date du présent rapport, aucune option de souscription et/ou d'achat d'actions au profit de ses mandataires sociaux. Les tableaux 4, 5, 8 et 9 de l'annexe 2 de la position-recommandation de l'AMF n° 2021-02, relatifs aux options de souscription et/ou d'achat d'actions, ne sont en conséquence pas applicables.

### 1.6.3.1.10 Ratios d'équité et évolution annuelle de la rémunération de chaque dirigeant

La Société a déterminé les ratios d'équité pour chaque dirigeant mandataire social de la Société selon la méthodologie suivante :

- périmètre : l'ensemble des salariés de la société FREY et de ses filiales consolidées, hors dirigeants mandataires sociaux ;

- ratio Moyen pour chaque année N : rapport entre la rémunération annuelle brute de chaque dirigeant mandataire social et la rémunération moyenne annuelle brute de l'ensemble des salariés (sur une base équivalent temps plein) ;
- ratio Médian pour chaque année N : rapport entre la rémunération annuelle brute de chaque dirigeant mandataire social et la rémunération médiane annuelle brute de l'ensemble des salariés du Groupe (sur une base équivalent temps plein) ;
- rémunérations visées : au numérateur comme au dénominateur, la rémunération fixe, variable, les primes exceptionnelles ainsi que l'attribution gratuite d'actions et avantage en nature effectivement attribués au titre d'une année N.

Sur les cinq derniers exercices, les ratios sont présentés dans le tableau ci-après :

Pour Antoine FREY, Président Directeur Général :

| x fois   | 2020    | 2019   | 2018   | 2017    | 2016    |
|--|---------|--------|--------|---------|---------|
| Ratio Moyenne  | 10,93   | 7,92   | 8,66   | 9,68    | 6,91    |
| Ratio Médiane  | 13,75   | 9,98   | 10,69  | 12,51   | 10,2    |
| Évolution ANR Triple Net EPRA                                      | - 4,5 % | 29,4 % | 64,0 % | 69,4 %  | 14,1 %  |
| Évolution de la rémunération totale du Président Directeur Général | 30 %    | 2,8 %  | 0,3 %  | 27,9 %  | - 4,9 % |
| Évolution de la rémunération moyenne des salariés                  | - 14 %  | 12,3 % | 12,2 % | - 8,7 % | 6,6 %   |

Pour François VUILLET PETITE, Directeur Général Délégué :

| x fois   | 2020    | 2019   | 2018   | 2017    | 2016   |
|--|---------|--------|--------|---------|--------|
| Ratio Moyenne  | 5,65    | 5,62   | 4,57   | 5,04    | 4,74   |
| Ratio Médiane  | 7,11    | 7,08   | 5,64   | 6,51    | 7,01   |
| Évolution ANR Triple Net EPRA                                    | - 4,5 % | 29,4 % | 64,0 % | 69,4 %  | 14,1 % |
| Évolution de la rémunération totale du Directeur Général Délégué | - 6 %   | 38,1 % | 1,7 %  | - 3,0 % | 24,7 % |
| Évolution de la rémunération moyenne des salariés                | - 14 %  | 12,3 % | 12,2 % | - 8,7 % | 6,6 %  |

Pour Pascal BARBONI, Directeur Général Délégué :

| x fois   | 2020    | 2019   | 2018   | 2017 | 2016 |
|--|---------|--------|--------|------|------|
| Ratio Moyenne  | 7,65    | 6,57   | 6,04   | 4,65 | N/A  |
| Ratio Médiane  | 9,62    | 8,28   | 7,45   | 6    | N/A  |
| Évolution ANR Triple Net EPRA                                    | - 4,5 % | 29,4 % | 64,0 % | N/A  | N/A  |
| Évolution de la rémunération totale du Directeur Général Délégué | 9 %     | 22,3 % | 45,7 % | N/A  | N/A  |
| Évolution de la rémunération moyenne des salariés                | - 14 %  | 12,3 % | 12,2 % | N/A  | N/A  |

Pour Sébastien EYMARD, Directeur Général Délégué :

| x fois   | 2020    | 2019   | 2018   | 2017 | 2016 |
|--|---------|--------|--------|------|------|
| Ratio Moyenne  | 7,63    | 7,76   | 5,02   | 4,63 | N/A  |
| Ratio Médiane  | 9,60    | 9,77   | 6,19   | 5,99 | N/A  |
| Évolution ANR Triple Net EPRA                                    | - 4,5 % | 29,4 % | 64,0 % | N/A  | N/A  |
| Évolution de la rémunération totale du Directeur Général Délégué | 8 %     | 73,7 % | 21,4 % | N/A  | N/A  |
| Évolution de la rémunération moyenne des salariés                | - 14 %  | 12,3 % | 12,2 % | N/A  | N/A  |

Pour François-Xavier ANGLADE, Directeur Général Délégué :

| x fois   | 2020  | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------|------|------|------|------|
| Ratio Moyenne  | 4,65  | N/A  | N/A  | N/A  | N/A  |
| Ratio Médiane  | 5,85  | N/A  | N/A  | N/A  | N/A  |
| Évolution ANR Triple Net EPRA                                    | -4,5% | N/A  | N/A  | N/A  | N/A  |
| Évolution de la rémunération totale du Directeur Général Délégué | 8%    | N/A  | N/A  | N/A  | N/A  |
| Évolution de la rémunération moyenne des salariés                | -14%  | N/A  | N/A  | N/A  | N/A  |

### 1.6.3.2 Politique de rémunération des mandataires sociaux pour l'exercice 2021

#### 1.6.3.2.1 Dispositions communes à l'ensemble des mandataires sociaux

##### Processus de mise en œuvre de la politique de rémunération

En application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, le Conseil d'administration lors de réunions en date du 9 et 31 mars 2021, et sur avis du Comité des nominations et des rémunérations réuni les 4 et 30 mars 2021, a arrêté la politique de rémunération pour l'ensemble des mandataires sociaux de la Société au titre de l'exercice 2021, étant précisé que M. Antoine Frey, en sa qualité de Président Directeur Général de la Société, n'a pas pris part ni aux délibérations ni au vote sur cette décision.

L'ensemble des éléments de rémunération et autres avantages composant cette politique de rémunération sont revus pour chaque mandataire social, sur une base individuelle et globale, une fois par an en même temps que l'arrêté des comptes pour l'exercice clos, par le Conseil d'administration et sur avis du Comité des nominations et rémunérations, composé exclusivement de membres non exécutifs et présidé par un administrateur indépendant.

Dans ce cadre, il sera proposé à l'Assemblée générale annuelle de la Société appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, de voter la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux arrêtée par le Conseil d'administration pour l'exercice 2021, étant précisé que si l'Assemblée générale n'approuve pas cette politique de rémunération, la rémunération des mandataires sociaux sera déterminée conformément à la politique de rémunération précédemment approuvée au titre de l'exercice antérieur, ou, en l'absence de politique de rémunération précédemment approuvée, conformément à la rémunération attribuée au titre de l'exercice précédent.

La politique de rémunération au titre de l'exercice 2021 reste globalement inchangée par rapport à l'exercice 2020. Pour rappel, l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société en date du 20 mai 2020 avait approuvé à 100 % la politique de rémunération applicable aux mandataires sociaux applicable au titre de l'exercice 2020 et aucun avis n'avait été formulé par les actionnaires de la Société lors de ladite assemblée.

La politique de rémunération vise l'ensemble des mandataires sociaux de la Société, à savoir le Président Directeur Général, les Directeurs Généraux Délégués et les membres du Conseil d'administration et, à l'exception d'éventuelles modifications mineures ne nécessitant pas l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société, les dispositions pertinentes de la politique de rémunération selon le type de mandat concerné, s'appliqueront également aux mandataires sociaux de la Société nouvellement nommés ou renouvelés au cours de l'exercice.

Cependant, en cas de circonstances exceptionnelles, afin de préserver l'intérêt social et garantir la pérennité de la Société, le Conseil d'administration de la Société se réserve la faculté de déroger temporairement à la politique de rémunération. Cette dérogation serait adoptée par le Conseil d'administration après avis du Comité des nominations et rémunérations et s'appliquerait aux éléments de rémunération prévus pour les dirigeants mandataires sociaux dans la politique de rémunération.

La réalisation et/ou le niveau d'atteinte des critères de performance arrêtés au titre d'un exercice écoulé pour les éléments de rémunération variables et/ou en actions attribués aux dirigeants mandataires sociaux sont constatés par le Conseil d'administration de la Société, sur avis du Comité des nominations et des rémunérations. Les méthodes d'évaluations appliquées varient en fonction de la nature des critères arrêtés par le Conseil. Pour les critères quantitatifs, la vérification se fait grâce aux comptes consolidés ou autres documents internes de *reporting* financier, et pour les critères qualitatifs, la vérification se fait de manière empirique, sur la base, notamment, des contrats signés, autorisations administratives délivrées, validations d'étapes, etc.

### Principes et critères de la politique de rémunération

D'une manière générale, la politique de rémunération mise en place par le Conseil d'administration au sein du Groupe FREY a pour objectif de contribuer :

- à la réalisation de la stratégie de développement opérationnel et financier ;
- à la défense des intérêts de tous les acteurs participants à la stratégie de développement (actionnaires, mandataires, salariés) ; et
- à la pérennité à long terme du Groupe.

S'agissant des principes généraux fondateurs de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux, le Groupe FREY a bâti un système axé sur :

- l'ADN et les valeurs entrepreneuriales de FREY ;
- des règles stables dans le temps et exigeantes sur les résultats attendus (corrélation entre la performance et la rémunération à court, moyen et long terme) ;
- une appréciation globale de la performance, sur le plan financier (ex. : progression d'un indicateur ou d'un ratio financier), tout en s'assurant de la conformité et des pratiques du Groupe avec l'ensemble des contraintes réglementaires applicables ;
- une partie de la part variable de la rémunération des dirigeants tenant compte de l'atteinte d'objectifs collectifs applicables à tous les collaborateurs du Groupe ;
- une motivation permettant un alignement sur les intérêts du Groupe et de ses actionnaires, garantissant une offre compétitive des rémunérations en adéquation avec les différents marchés sur lesquelles le Groupe opère, tout en évitant les potentiels conflits d'intérêts qui pourraient conduire à une prise de risques inconsidérés en vue d'un gain à court terme.

En conclusion, cette politique de rémunération des mandataires sociaux a notamment pour objectif :

- d'attirer, développer et motiver les compétences rares et les meilleurs talents ;
- d'encourager la performance ; et
- d'aligner les niveaux de rémunération avec les résultats de la Société.

#### 1.6.3.2.2 Dispositions spécifiques à chaque mandataire social

##### Politique de rémunération applicable aux administrateurs

###### CRITÈRES DE RÉPARTITION DE LA SOMME FIXE ANNUELLE ALLOUÉE PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE AUX ADMINISTRATEURS

Lors d'une réunion en date du 9 mars 2021, et sur avis du Comité des nominations et des rémunérations réuni le 4 mars 2021, le Conseil d'administration a reconduit sa politique en matière de rémunération annuelle fixe des membres du Conseil d'administration, à savoir :

- (i) l'attribution d'une rémunération annuelle fixe pour un montant global de 200 000 €, telle qu'approuvée par l'Assemblée générale en date du 20 mai 2020 ;
- (ii) que l'allocation de cette rémunération annuelle fixe serait réalisée de la manière suivante pour les administrateurs présents physiquement ou par voie de visioconférence :
  - 1 000 € bruts par réunion du Conseil d'administration et du Comité d'audit,
  - 500 € bruts par réunion du Comité d'investissement,
  - 250 € bruts par réunion du Comité des nominations et des rémunérations,
  - Plafond individuel annuel de 15 000 € bruts.

Une somme supplémentaire annuelle de 10 000 € bruts pour les administrateurs indépendants personne physique, à condition qu'ils justifient d'une présence effective à au moins deux tiers (2/3) des réunions du Conseil d'administration et des comités dont ils sont membres, organisés sur l'exercice concerné.

Pour les censeurs, une rémunération prélevée sur le montant de l'enveloppe annuelle allouée par l'Assemblée générale au Conseil d'administration selon les montants et modalités suivants :

- 500 € bruts par réunion du Conseil d'administration ; des Comités d'investissement, et d'audit ;
- 250 € bruts par réunion du Comité des nominations et des rémunérations.

Le Conseil d'administration, sur avis du CNR, rappelle qu'afin de déterminer cette rémunération complémentaire en cas de départ, ou d'arrivée, d'un administrateur en cours d'exercice il est appliqué la règle du *pro rata temporis*.

En effet, quelle que soit la date d'arrivée ou de départ, et si l'administrateur justifie d'une présence de plus de 2/3 des Conseils et comités dans lesquels il est nommé, il bénéficiera d'une rémunération complémentaire de 10 000 € prorata sur le nombre de mois de présence, sachant que tout mois commencé sera considéré comme un mois complet.

##### RÉMUNÉRATIONS EXCEPTIONNELLES

Par ailleurs, conformément à l'article L. 225-46 du Code de commerce, le Conseil d'administration se réserve la faculté d'allouer des rémunérations exceptionnelles aux membres non exécutifs du Conseil d'administration pour des missions ou mandats spécifiques. Ces rémunérations exceptionnelles seraient alors également soumises à la procédure des conventions réglementées.

##### Politique de rémunération applicable au Président Directeur Général

M. Antoine FREY a été renouvelé à son poste de Président Directeur Général de la Société par l'Assemblée générale mixte de la Société du 20 mai 2020 et par le Conseil d'administration du 20 mai 2020 pour une période de 3 ans prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à approuver les comptes pour l'exercice clos le 31 décembre 2022. Conformément à l'article 14.2 des statuts de la Société, le Président Directeur Général peut être révoqué à tout moment par décision du Conseil d'administration.

Lors d'une réunion en date du 31 mars 2021, et sur avis du Comité des nominations et des rémunérations réuni le 30 mars 2021, le Conseil d'administration a arrêté les principes et critères permettant d'établir les éléments composant la rémunération du Président Directeur Général.

Cette politique de rémunération reste globalement inchangée par rapport à l'exercice 2020, à l'exception notamment de l'ajout d'un élément de rémunération exceptionnelle afin de compenser ou récompenser un événement exceptionnel.

La structure globale de la rémunération repose sur 3 principaux piliers : une partie fixe, une partie variable court terme soumise à des critères de performance et une partie variable long terme soumise également à des critères de performance.

D'une manière synthétique, la part à risque de la rémunération totale du Président Directeur Général (Rémunération variable court terme et long terme) représente une composante substantielle de sa structure de rémunération, soit 58 % de sa rémunération totale, alignant plus directement sa rémunération avec la stratégie opérationnelle du Groupe et les intérêts des actionnaires.

## RÉMUNÉRATION FIXE ANNUELLE

Le montant de la partie fixe de la rémunération annuelle a été déterminé en tenant compte du niveau de responsabilité, de l'expérience dans les fonctions de Président Directeur Général et des pratiques de marché.

Lors d'une réunion en date du 31 mars 2021, et sur avis du Comité des nominations et des rémunérations réuni le 30 mars 2021, le Conseil d'administration a arrêté la rémunération fixe annuelle du Président Directeur Général à 400 000 € bruts pour l'exercice 2021, soit un montant identique à celui de 2020..

## RÉMUNÉRATION VARIABLE COURT TERME

Lors d'une réunion en date du 31 mars 2021, et sur avis du Comité des nominations et des rémunérations réuni le 30 mars 2021, le Conseil d'administration a arrêté les principes et critères applicables à la rémunération variable annuelle du Président Directeur Général pour l'exercice 2021. Ces principes sont inchangés par rapport à ceux arrêtés pour l'exercice 2020, néanmoins les critères ont été simplifiés et adaptés pour tenir compte de l'évolution opérationnelle et financière du Groupe.

À titre d'illustration, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la partie variable annuelle à court terme de la rémunération du Président Directeur Général s'est élevée à 144 917 €.

La partie variable annuelle de la rémunération du Président Directeur Général est déterminée en tenant compte de l'atteinte d'objectifs collectifs applicables à tous les collaborateurs du Groupe et dont la définition repose sur :

- une répartition en catégories indépendantes les unes des autres ;
- des critères quantitatifs et qualitatifs ;
- des références à des indicateurs économiques et financiers significatifs pour l'activité du Groupe et sur la politique RSE du Groupe..

Parmi les critères de performance financiers et liés à la politique RSE au titre de l'année 2021, la référence aux éléments suivants a été retenue (avec une pondération, adaptée en fonction des priorités de l'entreprise, pour atteindre 100 %) :

- croissance de l'ANR EPRA NDV pa (retraité de la distribution de dividendes et de l'effet dilutif d'opérations d'émission d'*equity* / quasi *equity*) ;
- croissance du Résultat Opérationnel Courant (ROC) (retraité des DAP et DAA) ;
- l'obtention du label B Corp par FREY.

Les conditions particulières de chacun des objectifs financiers ont été arrêtés par le Conseil d'administration mais ne sont pas mentionnées dans le présent rapport pour des raisons de confidentialité.

Les modalités de calcul de la performance pour chaque critère susvisé sont les suivantes, étant précisé que la courbe de proportionnalité prévue dans les politiques antérieures a été abandonnée :

- si atteinte du résultat est inférieur à 50 %, l'objectif sera considéré comme non réalisé ;
- si atteinte du résultat est supérieur à 50 %, l'objectif sera réalisé, avec une croissance linéaire entre 50 % et 100 % (plafonné à 100 %).

La prime variable court terme totale du Président Directeur Général pourra atteindre un montant équivalent à 12 mois de sa rémunération fixe, à objectifs atteints à 100 %.

Il est précisé que le versement des éléments de rémunération variable annuel au Président Directeur Général est conditionné à son approbation par une Assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires de la Société.

## RÉMUNÉRATION VARIABLE LONG TERME

Afin d'aligner la rémunération variable long terme du Président Directeur Général sur celle des Directeurs Généraux Délégués et, compte tenu de l'impossibilité d'attribuer des actions gratuites au Président Directeur Général, le Conseil d'administration lors d'une réunion en date du 9 mars 2021, et sur avis du Comité des nominations et des rémunérations réuni le 4 mars 2021, a reconduit les principes et critères arrêtés pour l'exercice 2021, sous réserve de l'ajustement de certains critères de performance, permettant d'établir les éléments composant une rémunération variable long terme pour le Président Directeur Général.

À titre d'illustration, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la partie variable annuelle à long terme de la rémunération du Président Directeur Général s'est élevée à 116 667 €.

Cette rémunération variable long terme s'articulera autour de 4 modalités :

- une période d'acquisition/d'évaluation des critères de performance de 1 an ;
- une acquisition conditionnée à la réalisation de 2 critères de performance (croissance de l'ANR EPRA NDV pour 50 % et du ROC retraité des DAP et DAA pour 50 %) ;
- un versement de la rémunération à l'issue d'un délai de 1 an (équivalente à la période de conservation obligatoire prévue pour les attributions gratuites d'actions) ; et
- la présence du Président Directeur Général à la date d'acquisition (sauf décision contraire du Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, et hors cas d'invalidité, de décès et de départ en retraite).

La prime variable long terme totale du Président Directeur Général pourra atteindre un montant équivalent à 8 mois de sa rémunération fixe 2020, si les critères de performance sont atteints à 100 %.

À titre d'exemple, la prime variable long terme déterminée en 2021 aura une période d'acquisition jusqu'en 2022 et, sous réserve (i) de la présence du Président Directeur Général et (ii) de la réalisation des critères de performance calculés sur la base des comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2021 par rapport aux comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2020, sera versée en 2023.

## RÉMUNÉRATION EXCEPTIONNELLE

Enfin, pour l'exercice 2021 le Conseil d'administration a décidé d'intégrer dans les éléments de rémunération pouvant être attribués au Président Directeur Général, le principe selon lequel le Conseil d'administration pourra, sur proposition du Comité des Nominations et des Rémunérations, décider du versement d'une prime exceptionnelle au Président Directeur Général pour compenser ou récompenser un événement exceptionnel.

La rémunération exceptionnelle du Président Directeur Général ne pourra excéder 30 % du montant de la rémunération variable court terme (sur une base 100 %).

En tout état de cause, il est précisé que le versement des éléments de rémunération exceptionnelle au Président Directeur Général est conditionné à son approbation par une Assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires de la Société.

## AVANTAGES EN NATURE

Le Président Directeur Général bénéficie, en raison des obligations découlant pour lui de sa qualité de représentant de la Société, des avantages en nature suivants :

- (i) un véhicule de fonction ;
- (ii) un droit d'utilisation annuel de 10 heures de vol sur un avion acquis en copropriété par la société FREY, tout dépassement de ce montant d'heures de vol étant soit reporté sur le nombre d'heures utilisables au titre de l'exercice suivant,



soit intégré dans le nouvel avantage en nature calculé pour l'année. Il est précisé que cet avion acquis en copropriété a été renouvelé en ce début d'année 2021.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, il est précisé que le montant des avantages en nature attribués au Président Directeur Général s'est élevé à 35 364 €.

Il est également précisé, d'une part, que l'attribution de ces droits donne lieu à la constatation d'un avantage en nature soumis à impôt et charges sociales selon le barème Urssaf, et, d'autre part, que le montant forfaitaire d'une heure de vol est valorisé à 2 915 € pour l'année 2021.

Lors d'une réunion en date du 31 mars 2021, et sur avis du Comité des nominations et des rémunérations réuni le 30 mars 2021, le Conseil d'administration a décidé de proposer au titre de l'exercice 2021, de renouveler l'attribution de ces avantages en nature pour un montant de 45 132 € prenant en compte l'utilisation du véhicule de fonction et du droit d'utilisation annuel d'heures de vol.

#### JETONS DE PRÉSENCE

Le Président Directeur Général pourra se voir attribuer une rémunération annuelle fixe au titre de son mandat de Président du Conseil d'administration, selon les critères de répartition arrêtés par le Conseil d'administration dans le cadre de la politique de rémunération applicable aux administrateurs pour l'exercice 2021.

À titre d'illustration, il est précisé que le Président Directeur Général s'est vu attribuer des jetons de présence pour un montant de 9 500 € au titre de l'exercice 2020.

#### AUTRES ÉLÉMENTS DE RÉMUNÉRATIONS

Aucune rémunération en actions/Aucune indemnité de cessation des fonctions/Aucune indemnité de non-concurrence/Aucun régime de retraite supplémentaire n'est prévu au bénéfice du Président Directeur Général au titre de la politique de rémunération.

#### Politique de rémunération applicable aux Directeurs Généraux Délégués

À titre liminaire, nous vous précisons que MM. François Vuillet-Petite, Pascal Barboni, Sébastien EYMARD, et François-Xavier Anglade, Directeurs Généraux Délégués, sont tous titulaires d'un contrat de travail au sein de la Société, au titre duquel les éléments fixes, variables et exceptionnels de leur rémunération leur sont, le cas échéant, versés, et les avantages en nature dont ils bénéficient leur sont attribués.

Messieurs Vuillet-Petite, Barboni et Eymard ont été renouvelés à leur poste par le Conseil d'administration de la Société en date du 20 mai 2020 pour un mandat d'une durée de 3 ans prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à approuver les comptes pour l'exercice clos le 31 décembre 2022. Monsieur Anglade a quant à lui été nommé par le Conseil d'administration en date du 20 mai 2020 pour une durée de 3 ans. Conformément à l'article 14.4 des statuts de la Société, les Directeurs Généraux Délégués peuvent être révoqués à tout moment par décision du Conseil d'administration.

Lors d'une réunion en date du 31 mars 2021, et sur avis du Comité des nominations et des rémunérations réuni le 30 mars 2021, le Conseil d'administration a arrêté les éléments composant la rémunération des Directeurs Généraux Délégués.

Pour l'exercice 2021, cette politique de rémunération est globalement inchangée par rapport à l'exercice 2020 à l'exception notamment de l'ajout d'un élément de rémunération exceptionnelle afin de compenser ou récompenser un événement exceptionnel.

La structure globale de la rémunération des Directeurs Généraux Délégués repose sur 3 principaux piliers : une partie fixe, une partie variable court terme soumise à des critères de performance et un mécanisme d'intéressement long terme soumis également à des critères de performance.

#### RÉMUNÉRATION FIXE

Les critères permettant d'établir le niveau de la rémunération fixe de chaque Directeur Général Délégué sont déterminés en considération de l'intérêt général de la Société, et résultent de la prise en compte du niveau et de la difficulté des responsabilités attachés à chaque mandat social concerné, de l'expérience et l'ancienneté de leur titulaire, de la pratique en matière de rémunération dans les sociétés exerçant des activités comparables.

Sur la base de ces critères, les rémunérations fixes versées à MM. François Vuillet-Petite, Pascal Barboni, Sébastien Eymard, et François-Xavier Anglade, au titre de leur contrat de travail au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, se sont élevées respectivement à 180 000, 230 000, 230 000 €, et 165 000 € brutes.

Lors d'une réunion en date du 31 mars 2021, et sur avis du Comité des nominations et des rémunérations réuni le 30 mars 2021, le Conseil d'administration a décidé de reconduire la rémunération fixe annuelle de MM. François Vuillet-Petite, Pascal Barboni, Sébastien Eymard, et François-Xavier Anglade.

#### RÉMUNÉRATION VARIABLE

Lors d'une réunion en date du 31 mars 2021, et sur avis du Comité des nominations et des rémunérations réuni le 30 mars 2021, le Conseil d'administration a arrêté les principes et critères applicables à la rémunération variable annuelle des Directeurs Généraux Délégués pour l'exercice 2021.

Ces principes sont globalement inchangés par rapport à ceux arrêtés pour l'exercice 2020, néanmoins les critères ont été simplifiés et adaptés pour tenir compte de l'évolution opérationnelle et financière du Groupe.

À titre d'illustration, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la partie variable de la rémunération de M. François Vuillet-Petite s'est élevée à 82 560 €, celle de M. Pascal Barboni à 181 800 €, celle de M. Sébastien Eymard à 181 800 €, et celle de M. François-Xavier Anglade à 64 977 €, y compris intéressement, au titre de leur contrat de travail.

Chaque Directeur Général Délégué est éligible à une part de rémunération variable, dont la détermination est fonction de l'atteinte :

- d'objectifs collectifs, applicables à tous les collaborateurs du Groupe bénéficiant d'une rémunération variable, répartis en catégories indépendantes les unes des autres, reposant sur des critères quantitatifs et qualitatifs, déterminés par références à des indicateurs économiques et financiers significatifs pour l'activité du Groupe et sur la politique RSE du Groupe ;
- d'objectifs individuels, au nombre de cinq indépendants les uns des autres, reposant sur des critères quantitatifs et qualitatifs, en partie déterminés aux termes de l'entretien annuel avec le Président Directeur Général au titre de l'exercice précédent.

La prime variable totale pour M. François Vuillet-Petite pourra atteindre un montant équivalent à 7 mois de sa rémunération fixe, celle de MM. Pascal Barboni et Sébastien Eymard un montant équivalent à 11 mois de leur rémunération fixe, et celle de M. François-Xavier Anglade un montant équivalent à 5 mois de sa rémunération à objectifs atteints à 100 %, dont :

- 40 % du montant équivalent à 5, 7 ou 11 mois de rémunération fixe au titre d'objectifs collectifs identiques à ceux attribués au Président Directeur Général (§ 1.2.2 ci-dessus) ;
- 60 % du montant équivalent à 5, 7 ou 11 mois de rémunération fixe au titre d'objectifs individuels établis précisément par le Conseil d'administration du 31 mars 2021 sur avis des Comités des nominations et des rémunérations du 30 mars 2021, et corrélés au succès d'opérations clefs pour la Société et/ou à des objectifs RSE, dont les conditions particulières de chacun des objectifs ne sont pas mentionnées dans le présent rapport afin de préserver la confidentialité des opérations concernées.

Pour l'exercice 2021, la courbe de proportionnalité prévue dans les politiques antérieures a été abandonnée.

Aucune prime variable ne pourra se déclencher en dessous de 50 % d'atteinte des objectifs. Au-delà de 50 %, l'objectif sera réalisé, avec une croissance linéaire entre 50 % et 100 % (plafonné à 100 %).

En plus de leur rémunération variable, MM. François Vuillette-Petite, Pascal Barboni, Sébastien Eymard, et François-Xavier Anglade bénéficieront également de l'accord d'intéressement au même titre que l'ensemble des collaborateurs.

Il est précisé que le versement des éléments de rémunération variable annuel à chaque Directeur Général Délégué est conditionné à son approbation par une Assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires de la Société.

#### RÉMUNÉRATION EXCEPTIONNELLE

Enfin, pour l'exercice 2021 le Conseil d'administration a décidé d'intégrer dans les éléments de rémunération pouvant être attribués aux Directeurs Généraux Délégués, le principe selon lequel le Conseil d'administration pourra, sur proposition du Président Directeur Général et après accord du Comité des Nominations et des Rémunération, décider du versement d'une prime exceptionnelle aux Directeurs Généraux Délégués pour compenser ou récompenser un événement exceptionnel.

La rémunération exceptionnelle des Directeurs Généraux Délégués ne pourra excéder 30 % du montant de la rémunération variable (sur une base 100 %).

En tout état de cause, il est précisé que le versement des éléments de rémunération exceptionnelle à chaque Directeur Général Délégué est conditionné à son approbation par une Assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires de la Société.

#### AVANTAGES EN NATURE

Chaque Directeur Général Délégué bénéficie au titre de son contrat de travail d'un véhicule de fonction.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, il est précisé que le montant des avantages en nature attribués à MM. François Vuillette-Petite, Pascal Barboni, Sébastien Eymard, et François-Xavier Anglade au titre de leur contrat de travail s'est élevé, respectivement à 6 564 €, 5 388 €, 4 104 €, et 4 620 €.

Il est également précisé que l'attribution de ces droits donne lieu à la constatation d'un avantage en nature soumis à impôt et charges sociales selon le barème Urssaf.

Lors d'une réunion en date du 31 mars 2021, et sur avis du Comité des nominations et des rémunérations réuni le 30 mars 2021, le Conseil d'administration a décidé au titre de l'exercice 2021, de reconduire l'attribution de ces avantages en nature pour MM. François Vuillette-Petite, Pascal Barboni, Sébastien Eymard, et François-Xavier Anglade respectivement à 6 564 €, 5 181 €, 3 978 € et 4 090 €.

#### ATTRIBUTIONS GRATUITES D'ACTIONS DE PERFORMANCE

L'intéressement à long terme des Directeurs Généraux Délégués sera assuré par des attributions gratuites d'actions de performance. Cet intéressement à long terme vise à inscrire l'action des Directeurs Généraux Délégués dans le long terme mais également à les fidéliser et à assurer un alignement de leurs intérêts sur ceux des actionnaires. L'acquisition définitive des actions de performance attribuées sera soumise à la constatation par le Comité des Nominations et des Rémunérations de la satisfaction de conditions de performance fixées par le Conseil d'administration au moment de leur attribution. Les critères de performance choisis devront être exigeants, en lien avec la performance de la Société et du Groupe.

Dans ce cadre, lors d'une réunion en date du 31 mars 2021, et sur avis du Comité des nominations et des rémunérations réuni le 30 mars 2021, le Conseil d'administration a décidé du principe de la mise en place d'un treizième plan d'attribution gratuite d'actions, selon les modalités des articles L. 225-197-1 à L. 225-197-6 du Code de commerce, au profit notamment des Directeurs Généraux de la Société.

Les principaux termes et conditions de ce plan seraient les suivants :

- nombre maximum total d'actions pouvant être attribué aux Directeurs Généraux Délégués : 26 089 actions ;
- période d'acquisition : 1 an à compter de l'attribution ;
- période de conservation obligatoire : 1 an à compter de l'acquisition, et fenêtres négatives de cession à l'issue de la période de conservation (30 jours calendaires avant l'annonce d'un rapport financier intermédiaire ou d'un rapport financier annuel ; pendant la durée de détention d'une information privilégiée tant que cette dernière n'a pas été rendue publique) ;
- présence du dirigeant à la date d'acquisition, sauf décision contraire du Conseil d'administration sur recommandation du Comité des Nominations et des Rémunérations et hors des cas d'invalidité, de décès [et de départ à la retraite] ;
- critères de performance basés (i) à 50 % en fonction de l'ANR EPRA NDV pa (retraité de la distribution de dividendes et de l'effet dilutif d'opérations d'émission d'equity/quasi-equity) de l'année 2021 et (ii) à 50 % sous condition d'un ROC retraité des DAP et DAA (ROC) de l'année 2021 ;
- obligation de conservation : un tiers des actions gratuites définitivement acquises devront être conservées au nominatif jusqu'au terme du mandat de Directeur Général Délégué.

Il est rappelé que MM. François Vuillet-Petite, Pascal Barboni et Sébastien Eymard se sont vu attribuer des actions gratuites au titre de leur mandat de Directeur Général Délégué au cours de l'exercice 2020 (se référer à la section 6.3.1.8 « Actions Gratuites » du présent rapport).

#### AUTRES ÉLÉMENTS DE RÉMUNÉRATIONS

Aucune indemnité de cessation des fonctions/Aucune indemnité de non-concurrence/Aucun régime de retraite supplémentaire n'est prévu au bénéfice des Directeurs Généraux Délégués au titre de la politique de rémunération.

## 1.6.4 ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

À la connaissance de la Société, et conformément à l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, aucun élément ne semble susceptible d'avoir une incidence en cas d'offre publique ayant pour cible la société FREY, étant cependant précisé que :

- la structure du capital social est présentée au paragraphe 1.5.1 ci-dessus ;
- il n'existe pas de titres comportant des droits de contrôle spéciaux ;
- à la connaissance de la Société, il n'existe pas d'accord entre actionnaires pouvant entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote ou des clauses comportant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisition des actions de la Société applicables en cas d'offre publique, à l'exception de l'option d'achat offerte *pari*

*passu* aux sociétés Prédica et Foncière AG Real Estate en cas de changement de contrôle de Firmament Participations, tel que défini aux termes du pacte d'actionnaires (cf. paragraphe 1.5.3 « Principaux actionnaires » du présent rapport de gestion) ;

- s'agissant des pouvoirs du Conseil d'administration, concernant en particulier l'émission ou le rachat d'actions, la liste des délégations et autorisations financières en vigueur figure en **Annexe 2** du présent rapport de gestion.

## 1.7 Contrôle interne

Il est rappelé que FREY a adhéré :

- en 2010 à la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières et en conséquence à son code de déontologie ;
- en 2011 au Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites de décembre 2009, devenu Code de gouvernement d'entreprise Middledext en septembre 2016 ;
- en 2015 à l'EPRA (*European Public Real Estate Association*).

### 1.7.1 PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

#### 1.7.1.1 Cadre conceptuel

Outre les principes clés du gouvernement d'entreprise que FREY s'attache à appliquer, tels que la responsabilité et l'intégrité des dirigeants, l'exercice collégial et éclairé par le Conseil d'administration de son pouvoir de surveillance ou encore la transparence et la diffusion de l'information, les procédures actuellement en vigueur au sein de FREY ont principalement pour objectif :

- de veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations ainsi que les comportements des personnels respectent les politiques définies par les organes sociaux,

par les lois et règlements applicables ainsi que les valeurs, normes et règles internes à l'entreprise ;

- de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion, communiquées aux organes sociaux de FREY et au marché reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société.

Le contrôle interne vise à fournir une assurance raisonnable quant à l'atteinte de ces objectifs mais ne peut évidemment représenter une garantie absolue d'absence de réalisation des risques identifiés.

Tout système de contrôle et de gestion présente, en effet, des limites qui peuvent résulter de nombreux facteurs, incertitudes, dysfonctionnements, défaillances pouvant être non imputables à FREY, au Groupe et/ou à ses collaborateurs.

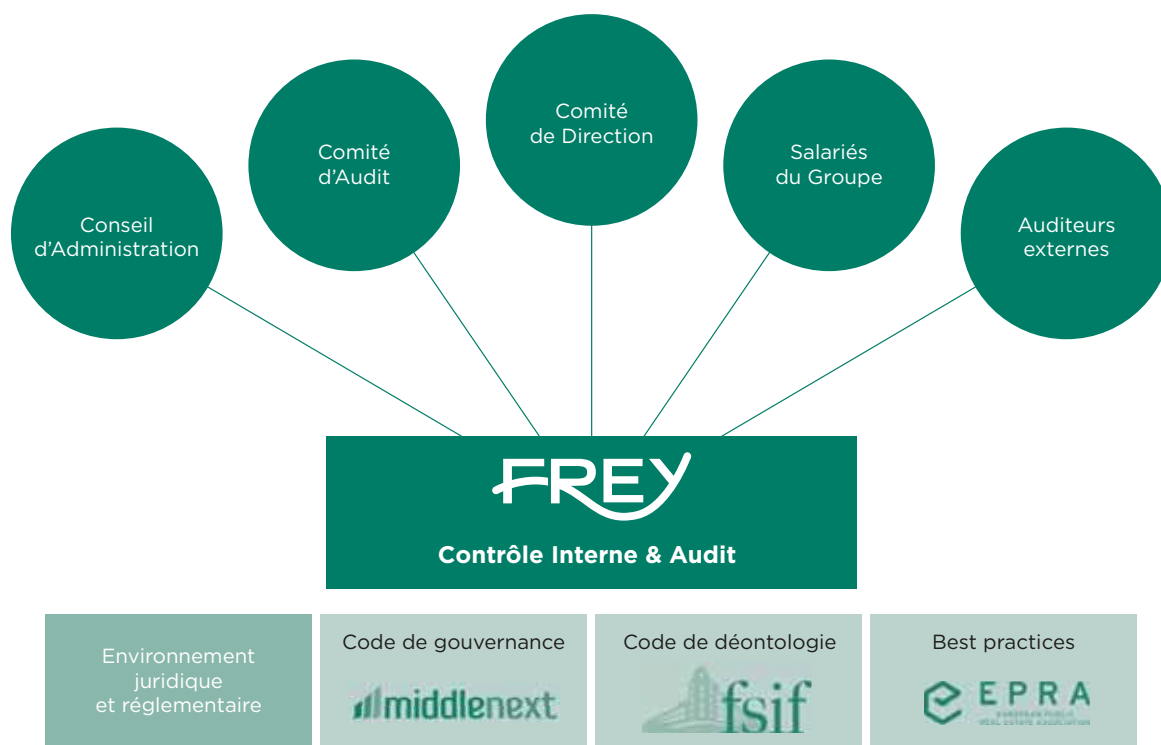
#### 1.7.1.2 Périmètre du Contrôle Interne

Le dispositif de contrôle interne couvre l'ensemble des activités de FREY et de ses filiales. FREY applique son dispositif de contrôle interne aux sociétés entrant dans le périmètre de consolidation de ses comptes, dès leur création ou acquisition.

#### 1.7.1.3 Acteurs du Contrôle Interne

Le contrôle interne est exercé sous la responsabilité du Comité de direction de FREY. Ce comité initie les procédures et les rend obligatoires, tout en assurant un rôle de contrôle, de conseil et d'expertise.

Les acteurs privilégiés du contrôle interne au sein du Groupe sont repris dans le graphique ci-dessous :



Ensemble, ils organisent et coordonnent le dispositif de maîtrise des risques afin qu'il soit adapté et efficace pour favoriser l'atteinte des objectifs du Groupe.

### 1.7.1.3.1 Le Conseil d'administration

Le Conseil d'administration veille au caractère approprié des risques pris par l'entreprise, sur la base d'une évaluation exhaustive et effective de ces différents risques.

Il est renvoyé sur ce point à l'ensemble des informations et renseignements figurant au chapitre 1.6 « gouvernement d'entreprise » du présent document.

### 1.7.1.3.2 Le Comité d'audit

Le Comité d'audit est une émanation du Conseil d'administration.

Il assure une surveillance attentive et régulière de l'efficacité des dispositifs de contrôle interne.

Il est renvoyé sur ce point à l'ensemble des informations et renseignements figurant au chapitre 1.6 « Gouvernement d'entreprise » du présent document.

### 1.7.1.3.3 Le Comité de direction

Le Comité de direction définit la politique de Contrôle Interne, veille au respect des objectifs, impulse la dynamique et montre l'exemple.

À ce jour, le Comité de direction est composé de huit (8) membres :

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Président Directeur Général                                    | M. Antoine FREY            |
| Directeur Général Citizens by Frey                             | M. Pascal ALLANCON         |
| Directeur Général Délégué Asset Management et des Acquisitions | M. François-Xavier ANGLADE |
| Directeur Général Citizens by Frey                             | M. Roger BARBARI           |
| Directeur Général Délégué au Développement                     | M. Pascal BARBONI          |
| Directeur Général Délégué à la Finance et à l'International    | M. Sébastien EYMARD        |
| Directeur Communication - Marketing - Innovation               | M. Mathieu MOLLIERE        |
| Directeur Général Délégué                                      | M. François VUILLET-PETITE |

Le Comité de direction de FREY examine la marche des affaires et son adéquation avec les objectifs budgétaires et financiers, il valide les projets de développement et procède aux revues budgétaires.

Une présentation des membres du Comité de direction est donnée au paragraphe 1.6.2.3 « Présentation de l'équipe de direction » du présent rapport de gestion.

#### 1.7.1.3.4 Le Risk Manager

Le *Risk Manager* définit la structure du système de gestion des risques, notamment sur la base de la cartographie des risques, et garantit le bien-fondé de la méthodologie. Il veille à la cohérence de l'ensemble des dispositifs mis en place.

Il procède à l'évaluation périodique du système en place au travers d'audits et en déduit, en lien avec les managers opérationnels, les actions à entreprendre.

Il rend compte au Comité de direction et au Comité d'audit du traitement des risques majeurs et de l'évolution du système de gestion des risques.

Il contribue à créer de la valeur ajoutée en donnant des conseils d'amélioration et des points de vue fondés sur une approche par les risques.

Il participe à la formation et à la sensibilisation du personnel sur les sujets touchant au contrôle interne.

Afin d'assurer au mieux son rôle, le *Risk Manager* reporte directement au Président Directeur Général du Groupe.

#### 1.7.1.3.5 Le personnel de FREY

Les collaborateurs du Groupe sont sensibilisés régulièrement à l'importance du respect du dispositif de contrôle interne.

Ils participent à l'identification et à l'évaluation des risques relatifs à leurs domaines de compétences, proposent et mettent en œuvre les dispositifs de contrôle interne en lien avec les objectifs qui leur sont assignés, ainsi que les plans d'actions adéquats afin de favoriser l'atteindre de ces objectifs.

#### 1.7.1.3.6 Les auditeurs externes

Les Commissaires aux comptes vérifient la sincérité et la conformité de la comptabilité de l'entreprise avec les normes en vigueur. Ils présentent leurs observations et recommandations concernant l'amélioration des procédures et du système de contrôle interne mis en œuvre

### 1.7.1.4 Les procédures de Contrôle Interne

#### 1.7.1.4.1 Organisation et structuration

Le contrôle interne est exercé en premier lieu par le Comité de direction de FREY, assisté par le *Risk Manager*.

Des procédures de contrôle ont été mises en place pour s'assurer de la réalisation et de l'optimisation des opérations décidées par les organes de direction et de la maîtrise des risques :

- résultant ou pouvant résulter de l'activité de FREY et des filiales ;
- liés à l'élaboration de l'information comptable et financière ;
- liés aux enjeux sociaux et environnementaux.

Un recoupement des données entre le Comité de direction et la direction opérationnelle des filiales Frey Aménagement et Promotion et IF Gestion & Transactions permet une analyse critique des performances et des risques liés à chacune des activités exercées par le Groupe.

L'organisation opérationnelle du Groupe s'appuie sur les compétences du Comité de direction, des directions des services

supports (finances, juridique), des managers opérationnels des différentes entités du Groupe, et, enfin, de l'ensemble des salariés du Groupe.

Cette organisation opérationnelle est complétée par un service des ressources humaines, chargé de la gestion, de l'animation et du développement des effectifs de FREY.

Cette organisation assure au Groupe une souplesse et une réactivité dans le cadre de la gestion de son activité et de son fonctionnement au quotidien.

#### 1.7.1.4.2 Processus concourant à l'élaboration de l'information comptable et financière

L'élaboration de l'information comptable et financière destinée aux actionnaires, notion qui recouvre d'une part la conformité aux principes et normes comptables en vigueur et d'autre part la traduction comptable et financière de l'activité du Groupe, est plus particulièrement assurée par la Direction Générale et la Direction Financière et Comptable.

- La Direction Générale encadre les processus d'arrêté des comptes et fixe le calendrier ainsi que les principaux points spécifiques (engagements, provisions...).
- La Direction Financière et Comptable (comptabilité, trésorerie, fiscalité et consolidation), sous la responsabilité directe du Directeur Général Délégué à la Finance et l'International, est garante de la sincérité et de la fiabilité des comptes des sociétés du Groupe et de leur conformité à la réglementation, notamment en matière fiscale. Cette Direction, qui assure également les relations avec les Commissaires aux comptes, est actuellement composée de onze personnes.

À l'initiative de la Direction Générale, le processus budgétaire débute au cours du troisième trimestre de l'exercice. Les hypothèses servant de base à l'établissement des budgets des filiales sont validées par le Comité de direction puis consolidées pour constituer le budget définitif, approuvé par le Conseil d'administration en décembre.

L'organisation en termes d'information financière est centralisée au niveau de FREY :

- les informations comptables et financières de chacune des sociétés du Groupe sont saisies régulièrement par le service comptable de FREY et font l'objet d'une revue semestrielle par la Direction Financière et Comptable et la Direction Générale ;
- la gestion de l'activité foncière s'effectue à l'aide d'un logiciel de gestion locative qui couvre les circuits clients et fournisseurs liés à l'ensemble des sites en exploitation du Groupe ;
- les données comptables extraites de cet outil sont intégrées dans le logiciel comptable *via* une interface automatique ;
- les factures fournisseurs sont systématiquement contrôlées par la Direction Financière et Comptable après acceptation par le service concerné ;
- les règlements émis sont fiabilisés par l'établissement, dans la quasi-totalité des cas, de virements sous format électronique avec validation sécurisée ;
- les rapprochements bancaires et l'ensemble des contrôles comptables usuels sont systématiquement effectués ;
- le Directeur Général Délégué à la Finance et à l'International s'assure régulièrement de la bonne tenue de la comptabilité de FREY et de ses filiales par le service comptable ;
- les comptes sociaux et les comptes consolidés sont établis par la Direction Financière et Comptable sous la responsabilité du Conseil d'administration, qui arrête les comptes, après avis consultatif du Comité d'audit.

Afin de fiabiliser l'établissement de ses comptes consolidés et en lien direct avec l'équipe de consolidation du Groupe, FREY s'appuie sur un cabinet externe d'expertise comptable appartenant à un réseau international doté d'une forte notoriété, pour les points techniques et fournir une veille réglementaire IFRS. Ce cabinet est un des principaux acteurs de son marché et intervient régulièrement pour le compte de sociétés cotées.

Les comptes sociaux et consolidés annuels font l'objet d'un audit de la part des Commissaires aux comptes.

L'information financière semestrielle consolidée fait l'objet, quant à elle, d'un examen limité. La coordination avec les travaux des Commissaires aux comptes est assurée par le Directeur Général Délégué à la Finance et à l'International.

#### 1.7.1.4.3 Procédures de contrôle au niveau opérationnel

Au niveau opérationnel, les risques de toute nature sont analysés par le Comité de direction de FREY et par la direction opérationnelle des deux filiales spécialisées, Frey Aménagement et Promotion et IF Gestion & Transactions. Les mesures appropriées pour limiter leur impact éventuel au niveau du Groupe sont approuvées par le Président Directeur Général et par le Comité de direction.

#### 1.7.1.4.4 Analyse et maîtrise des risques

Le Groupe met en œuvre des dispositifs de surveillance et de maîtrise de ses risques, adaptés à ses activités, ses moyens et son organisation.

FREY a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière et patrimoniale ou ses résultats pour élaborer ses procédures de contrôle interne. L'ensemble des risques identifiés, y compris les risques propres à chaque filiale, sont suivis sous la forme d'une cartographie des risques, conformément au référentiel COSO 2013 <sup>(1)</sup> et en adéquation avec le Cadre de référence sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne pour les valeurs moyennes et petites publié par l'AMF en 2010.

Le Groupe considère ne pas être soumis à d'autres risques significatifs, en dehors de ceux présentés au chapitre 1.4 « Facteurs de risques » du présent rapport de gestion.

Il ne peut, toutefois, être exclu que d'autres risques puissent se matérialiser à l'avenir et avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe, son activité, sa situation financière et patrimoniale, ses résultats ou son développement.

## 1.7.2 AUTRES INFORMATIONS SUR LE CONTRÔLE INTERNE

### 1.7.2.1 Rémunération des mandataires sociaux

Les rémunérations et avantages de toutes natures attribués aux mandataires sociaux au cours de l'exercice écoulé sont présentés à la section 1.6.3.1 « Rémunération des mandataires sociaux et dirigeants au titre des exercices 2019/2020 » du présent rapport de gestion.

### 1.7.2.2 Règlement intérieur, comités

Il est par ailleurs rappelé que des comités ont été créés au sein du Conseil d'administration, à savoir : un Comité d'investissement, un Comité des nominations et des rémunérations et un Comité d'audit.

Le règlement intérieur détermine les attributions et modalités de fonctionnement de chaque comité.

Il est renvoyé sur ce point aux informations présentées au chapitre 1.6 « Gouvernement d'entreprise » du présent rapport de gestion.

## 1.7.3 ÉVALUATION ET ÉVOLUTIONS DU PROCESSUS DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

Compte tenu de la taille du Groupe, il n'a pas été mis en place de procédure d'évaluation régulière de son contrôle interne.

Cependant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques sont en constante amélioration par :

- la structuration des équipes aussi bien opérationnelles que support ;
- la formalisation des procédures *via* l'implémentation d'un manuel ;
- le suivi du plan d'audit interne en lien avec le suivi de la cartographie de l'ensemble des risques auxquels le Groupe est soumis.

## 1.8 Conventions réglementées

Les Commissaires aux comptes de la Société vous présenteront, dans leur rapport spécial, les conventions réglementées visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce qui ont été conclues au cours de l'exercice écoulé ou dont l'exécution s'est poursuivie en 2020.

Après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes, l'Assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires de FREY sera invitée à statuer sur lesdites conventions.

(1) Le COSO est un référentiel de contrôle interne. Pour ce référentiel, le contrôle interne doit répondre à trois objectifs : un objectif d'efficacité des opérations, un objectif de fiabilité des informations financières et un objectif de conformité à la loi. : <https://www.coso.org>.

## 1.9 Autres Informations

### 1.9.1 RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Compte tenu de la nature de son activité, ni la Société ni aucune autre société du Groupe n'a engagé de frais de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

### 1.9.2 DÉLAIS DE RÈGLEMENT

Conformément aux dispositions des articles L. 441-6-1 et D. 441-4 du Code de commerce, nous vous rendons compte en **Annexe 4** du présent rapport de gestion des conditions de règlement et délais de paiement en vigueur au 31 décembre 2020.

### 1.9.3 FRAIS GÉNÉRAUX - CHARGES SOMPTUAIRES

#### 1.9.3.1 Frais généraux excessifs ou ne figurant pas sur le relevé spécial

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a pas engagé de frais généraux excessifs ou ne figurant pas sur le relevé spécial au sens des articles 223 *quinquies* et 39-5 du Code général des impôts.

#### 1.9.3.2 Charges somptuaires

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a comptabilisé et réintégré fiscalement des dépenses et charges somptuaires visées à l'article 39-4 du CGI pour 92 081 €, représentant une charge fiscale additionnelle potentielle de 4 621 € sur le secteur taxable et une obligation de distribution supplémentaire potentielle de 71 798 € sur le secteur non taxable.

## ANNEXE 1 - TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES SA FREY

| (En €)  | 31/12/2020 | 31/12/2019   | 31/12/2018  | 31/12/2017 | 31/12/2016  |
|---|------------|--------------|-------------|------------|-------------|
| <b>Situation financière en fin d'exercice</b>   |            |              |             |            |             |
| Capital social  | 61 508 158 | 60 562 493   | 47 104 163  | 30 281 250 | 21 515 625  |
| Nombre des actions émises   | 24 603 263 | 24 224 997   | 18 841 665  | 12 112 500 | 8 606 250   |
| Nombre d'obligations convertibles en actions  | 0          | 0            | 1 519 264   | 1 621 691  | 1 621 691   |
| <b>Résultat global des opérations effectives</b>  |            |              |             |            |             |
| Chiffre d'affaires HT   | 17 015 612 | 13 565 588   | 12 849 435  | 12 244 414 | 8 552 216   |
| Bénéfices avant impôt, amortissements et provisions   | 21 916 463 | - 3 819 596  | 2 943 628   | 6 351 662  | 1 956 690   |
| Impôts sur les bénéfices  |            | 0            | 0           | 0          | 46 789      |
| Bénéfices après impôts, amortissements et provisions  | 21 866 472 | - 10 000 742 | - 2 546 118 | 2 275 293  | - 4 237 493 |
| Montant du bénéfice distribué   | 6 273 663  | 0            | 0           | 0          | 0           |
| <b>Résultat des opérations réduit à une seule action</b>                                    |            |              |             |            |             |
| Bénéfice après impôts, mais avant amortissement et provisions                               | 0,89       | - 0,16       | 0,16        | 0,59       | 0,23        |
| Bénéfice après impôt, amortissements et provisions  | 0,89       | - 0,41       | - 0,14      | 0,19       | - 0,49      |
| Dividende versé à chaque action   | 1,50       | 1,50         | 1,20        | 1,00       | 0,77        |
| <b>Effectif</b>   |            |              |             |            |             |
| Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice                                     | 30         | 28           | 26          | 25         | 26          |
| Montant de la masse salariale de l'exercice   | 2 869 879  | 2 737 528    | 2 523 561   | 2 410 364  | 2 142 069   |
| Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres, etc.). | 2 250 032  | 2 251 326    | 1 364 565   | 1 590 173  | 1 226 288   |

## ANNEXE 2 – TABLEAU DES AUTORISATIONS FINANCIÈRES EN COURS DE VALIDITÉ

### Émissions avec droit préférentiel de souscription

| Titres concernés   | Source (N° de résolution)                    | Durée de l'autorisation et expiration | Utilisation de l'autorisation | Montant nominal maximum d'augmentation de capital (en €)   |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------|--|
| (1) Augmentation du capital social (i) soit par émission avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières de quelque nature que ce soit, donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société (ou au capital des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), (ii) soit par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres. | AGM 20/05/2020<br>25 <sup>e</sup> résolution | du 20/05/2020<br>au 20/07/2022        |                               | Dans la limite du plafond maximum de 30 000 000 € (plafond spécifique et plafond maximum global) |

### Émissions sans droit préférentiel de souscription

| Titres concernés  | Source (N° de résolution)                    | Durée de l'autorisation et expiration | Utilisation de l'autorisation | Montant nominal maximum d'augmentation de capital (en €)  |
|---|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|
| (2) Augmentation du capital social par émission, sans droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières de quelque nature que ce soit donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société ou au capital de sociétés dont la Société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital. | AGM 20/05/2020<br>26 <sup>e</sup> résolution | du 20/05/2020<br>au 20/07/2022        |                               | Dans la limite de 30 000 000 €, ce montant s'imputant sur le plafond global fixé au (1)   |
| Détermination du prix d'émission des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital pour les émissions décidées dans le cadre de la délégation de compétence visée au (2) et dans la limite annuelle de 10 % du capital par an  | AGM 20/05/2020<br>27 <sup>e</sup> résolution | du 20/05/2020<br>au 20/07/2022        |                               | Dans la limite de 10 % du capital social par an et dans la limite du plafond maximum global de 30 000 000 € fixé au (1)   |
| Augmentation du montant des émissions visées aux (1) et (2) en cas de demandes excédentaires  | AGM 20/05/2020<br>28 <sup>e</sup> résolution | du 20/05/2020<br>au 20/07/2022        |                               | Dans les 30 jours de la clôture de la souscription de l'émission initiale, dans la limite de 15 % et dans la limite du plafond maximum global de 30 000 000 € fixé au (1) |
| Augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires, de valeurs mobilières et/ou de titres financiers donnant accès au capital par une offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier avec suppression du droit préférentiel de souscription   | AGM 20/05/2020<br>29 <sup>e</sup> résolution | du 20/05/2020<br>au 20/07/2022        |                               | Dans la limite de 20 % du capital social par an et dans la limite du plafond de 30 000 000 € fixé au (1)  |
| Émission d'actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès au capital, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société  | AGM 20/05/2020<br>30 <sup>e</sup> résolution | du 20/05/2020<br>au 20/07/2022        |                               | Dans la limite de 30 000 000 €, ce montant s'imputant sur le plafond global fixé au (1)   |



Émissions sans droit préférentiel de souscription (suite)

| Titres concernés  | Source (N° de résolution)                    | Durée de l'autorisation et expiration     | Utilisation de l'autorisation   | Montant nominal maximum d'augmentation de capital (en €)  |
|---|--|---|---|---|
| Émission de titres financiers et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à une quotité du capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de catégories de personnes conformément à l'article L. 225-138 du Code de commerce. | AGM 20/05/2020<br>31 <sup>e</sup> résolution | 18 mois<br>du 20/05/2020<br>au 20/11/2021 |   | Dans la limite de 30 000 000 €, ce montant s'imputant sur le plafond global fixé au (1)   |
| Émission d'actions ordinaires en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital d'une autre société (hors le cas d'une offre publique d'échange initiée par la Société).                                 | AGM 20/05/2020<br>33 <sup>e</sup> résolution | du 20/05/2020<br>au 20/07/2022            |   | Dans la limite de 10 % du capital social par an et dans la limite du plafond de 30 000 000 €, ce montant s'imputant sur le plafond global fixé au (1) |
| Attributions gratuites d'actions existantes ou à créer au profit des salariés de la Société ou des mandataires sociaux ou de certaines catégories d'entre eux.  | AGM 20/06/2018<br>14 <sup>e</sup> résolution | 38 mois du<br>20/06/2018<br>au 20/08/2021 | Le Conseil d'administration a fait usage de cette délégation le 2 avril 2020 à hauteur de 0,15 % du capital | Dans la limite de 10 % du capital social  |
| Options de souscription ou d'achat d'actions au profit des salariés de la Société ou de certaines catégories d'entre eux.   | AGM 21/05/2019<br>24 <sup>e</sup> résolution | 38 mois du<br>21/05/2019<br>au 21/07/2022 |   | Dans la limite de 10 % du capital social  |

Réduction du capital

| Titres concernés   | Source (N° de résolution)                    | Durée de l'autorisation et expiration | Utilisation de l'autorisation | Montant nominal maximum d'augmentation de capital (en €)  |
|--|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|
| Réduction du capital social par annulation des actions auto-détenues | AGM 20/05/2020<br>34 <sup>e</sup> résolution | du 20/05/2020<br>au 20/07/2022        |                               | Dans la limite de 10 % des actions composant le capital social de la Société pendant une période de 24 mois |

En outre, il est rappelé que l'Assemblée générale des actionnaires du 20 mai 2020 a, aux termes de sa 24<sup>e</sup> résolution, autorisé le Conseil d'administration, pour une durée de 18 mois à compter de cette assemblée, à acheter ou faire acheter des actions de la

Société, dans les conditions prévues par les articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, dans la limite de 10 % du capital existant à cette même date.

## ANNEXE 3 - TABLEAU DE SYNTHÈSE DES INFORMATIONS SOCIALES CONCERNANT LES FILIALES DE SA FREY

Situation au 31 décembre 2020

| Sociétés                           | SIRET                  | Siège social | Dernière clôture comptable |
|------------------------------------|------------------------|--------------|----------------------------|
| SAS Chanteloup 01                  | 495 260 952 00025      | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SAS Chanteloup 02                  | 495 271 140 00032      | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SAS Citizers By Frey               | 847 878 683 00014      | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SASU Ecoparc Aménagement           | 828 134 262 00017      | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SASU F F. Events                   | 800 496 374 00011      | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| Groupement Forestier Forey         | 882 005 598 00017      | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SASU Frey Aménagement et Promotion | 500 202 049 00028      | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SCI Frey Murs 01                   | 794 375 758 00016      | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SASU Frey Murs 02                  | 813 822 640 00013      | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| GIE Frey Solidarité                | 883 984 106 00012      | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SASU FRP III                       | 518 311 337 00027      | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SCI IF Allondon                    | 790 403 372 00010      | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SNC IF Bezannes                    | 512 278 334 00028      | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SNC IF Chêne Vert                  | 502 925 084 00043      | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SAS IF Clos du Chêne               | 533 187 316 00013      | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SCI IF Ecopole                     | 807 934 997 00014      | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SNC IF Gestion & Transactions      | 494 334 477 00028      | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| IF Plein IF Plein Est              | 533 350 658 00019      | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SNC IF Plein Ouest                 | 533 140 646 00019      | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SNC IF Plein Sud                   | 512 278 409 00028      | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SNC IF Saint Parres                | 520 914 581 00027      | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SCI IF Valentine                   | 790 402 242 00016      | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SCI IF ZCN Investissement          | 810 418 889 00012      | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SAS La Plaine                      | 823 261 185 00016      | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SCI Massonex                       | 508 376 787 00018      | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SCI PAI 02                         | 522 765 502 00029      | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SNC Retail Prodev                  | 820 821 908 00010      | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SAS ZCN Aménagement                | 800 827 842 00017      | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| Frey Invest                        | Sté de droit espagnol  | Barcelone    | 31/12/2020                 |
| Parc Valles                        | Sté de droit espagnol  | Barcelone    | 31/12/2020                 |
| Parla Natura                       | Sté de droit espagnol  | Barcelone    | 31/12/2020                 |
| Santa Margarida                    | Sté de droit espagnol  | Barcelone    | 31/12/2020                 |
| Albufeira Retail Park              | Sté de droit portugais | Lisbonne     | 31/12/2020                 |
| Algarve Shopping                   | Sté de droit portugais | Lisbonne     | 31/12/2020                 |
| Freyprop                           | Sté de droit portugais | Lisbonne     | 31/12/2020                 |
| Imoconti                           | Sté de droit portugais | Lisbonne     | 31/12/2020                 |
| Project Guia                       | Sté de droit portugais | Lisbonne     | 31/12/2020                 |
| SAS FRF 1                          | 538 460 650 00012      | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SCI FRF 2                          | 538 486 143 00018      | Bezannes     | 31/12/2020                 |

| % capital détenu par FREY | Méthode de consolidation | VNC des titres | CA HT (100 %) | Capitaux propres (100 %) | Résultat du dernier exercice (100 %) |
|---------------------------|--------------------------|----------------|---------------|--------------------------|--------------------------------------|
| 100%                      | IG                       | 2 255 400 €    | 850 023 €     | 60 586 €                 | 16 586 €                             |
| 100%                      | IG                       | 4 326 000 €    | 2 029 474 €   | 139 142 €                | 148 055 €                            |
| 100%                      | IG                       | 5 000 €        | 543 747 €     | - 646 137 €              | - 584 983 €                          |
| 100%                      | IG                       | 10 000 €       | 0 €           | - 737 410,00 €           | - 695 657 €                          |
| 100%                      | IG                       | 150 000 €      | 504 262 €     | - 600 428 €              | - 348 333 €                          |
| 100%                      | IG                       | 10 000 €       | 20 624 €      | - 41 288 €               | - 51 288 €                           |
| 100%                      | IG                       | 3 757 500 €    | 1 848 445 €   | - 5 831 806 €            | - 688 254 €                          |
| 100%                      | IG                       | 10 000 €       | 0 €           | 1 833 €                  | - 8 167 €                            |
| 100%                      | IG                       | 10 000 €       | 0 €           | 122 460 €                | 155 662 €                            |
| 100%                      | IG                       | - €            | - €           | - 2 015 081 €            | - 2 015 081 €                        |
| 100%                      | IG                       | 28 038 177 €   | 3 054 516€    | - 7 306 728 €            | 855 546 €                            |
| 100%                      | IG                       | 10 000 €       | 0 €           | - 65 382 €               | - 75 382 €                           |
| 100%                      | IG                       | 10 000 €       | 393 007 €     | 35 358 €                 | 25 358 €                             |
| 100%                      | IG                       | 40 205 €       | 3 253 519 €   | - 200 003 €              | - 210 003 €                          |
| 100%                      | IG                       | 16 252 450 €   | 62 523 €      | 10 031 629 €             | 388 822 €                            |
| 100%                      | IG                       | 500 000 €      | 0 €           | 307 347 €                | - 192 652 €                          |
| 100%                      | IG                       | 13 750 €       | 5 241 589 €   | - 684 934 €              | - 694 934 €                          |
| 100%                      | IG                       | 10 000 €       | 2 808 956 €   | 879 052 €                | 869 052 €                            |
| 100%                      | IG                       | 10 000 €       | 763 256 €     | - 4 006 €                | - 14 006 €                           |
| 100%                      | IG                       | 10 000 €       | 2 682 698 €   | 802 607 €                | 792 607 €                            |
| 100%                      | IG                       | 10 000 €       | 0 €           | 53 536 €                 | - 115 039 €                          |
| 100%                      | IG                       | 10 000 €       | 0 €           | - 1 789 732 €            | - 1 799 732 €                        |
| 100%                      | IG                       | 10 000 €       | 8 338 596 €   | 519 507 €                | 509 507 €                            |
| 100%                      | IG                       | 10 000 €       | 3 318 704 €   | - 684 384 €              | 170 462 €                            |
| 100%                      | IG                       | 267 195 €      | 0 €           | - 37 525 €               | - 14 845 €                           |
| 100%                      | IG                       | 6 400 302 €    | 2 325 868 €   | - 4 507 925 €            | - 754 623 €                          |
| 100%                      | IG                       | 10 000 €       | 20 987 100 €  | 3 150 153 €              | 3 140 153 €                          |
| 100%                      | IG                       | 50 000 €       | 4 091 710 €   | 90 869 €                 | 889 446 €                            |
| 100%                      | IG                       | 100 000 €      | 287 000 €     | - 3 892 598 €            | - 306 677 €                          |
| 100%                      | IG                       | 25 297 391 €   | 5 684 678 €   | 9 177 541 €              | 991 321 €                            |
| 100%                      | IG                       | 3 156 056 €    | 0 €           | - 879 925 €              | - 51 628 €                           |
| 100%                      | IG                       | 20 341 €       | 1 285 512 €   | 13 974 €                 | 0 €                                  |
| 70%                       | IG                       | 14 766 470 €   | 1 361 566 €   | 15 820 088 €             | 611 921 €                            |
| 70%                       | IG                       | 88 792 099 €   | 7735 073 €    | 84 226 783 €             | 3 495 874 €                          |
| 70%                       | IG                       | 1 400 000 €    | 0 €           | 669 173 €                | - 4 244 022 €                        |
| 70%                       | IG                       | 17 036 465 €   | 1 347 029 €   | 1 276 178 €              | 23 847 €                             |
| 70%                       | IG                       | 1 461 767 €    | 0 €           | 996 030 €                | - 9 764 €                            |
| 67%                       | IG                       | 1 583 961 €    | 274 851 €     | 1 798 568 €              | 25 703 €                             |
| 62%                       | IG                       | 60 936 145 €   | 0 €           | 88 271 054 €             | 4 834 722 €                          |

| Sociétés                         | SIRET             | Siège social | Dernière clôture comptable |
|----------------------------------|-------------------|--------------|----------------------------|
| SCI FRF 2 - Brest Saint Dié      | 539 681 270 00010 | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SCI FRF 2 - La Francheville      | 539 695 783 00016 | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SCI FRF 2 - Le Pontet            | 751 194 861 00017 | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SCI FRF 2 - Narbonne             | 485 096 705 00036 | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SCI FRF 2 - Seclin               | 788 846 350 00015 | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SCI FRF 2 - Torcy                | 539 682 930 00018 | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SCI FRF 2 - Torcy II             | 513 302 703 00022 | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SCI FRF2 - Belfort               | 794 430 454 00015 | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SCI FRF2 Apollo                  | 812 955 680 00010 | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SCI FRF2 Chantepie               | 800 283 285 00016 | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SCI FRF2 Khepri 1                | 800 283 236 00019 | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SNC IF Cormontreuil 01           | 508 928 314 00022 | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SCI Zone A                       | 488 512 286 00029 | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SCCV AAP                         | 515 348 746 00022 | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SCI L'Agenaise d'Investissement  | 750 095 143 00012 | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SCI Bonneuil Retail Park         | 821 629 607 00010 | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SCI PI                           | 803 896 661 00011 | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SCI Sopic Frey                   | 517 826 111 00026 | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SCI Tervilloise d'Investissement | 818 725 392 00018 | Bezannes     | 31/12/2020                 |
| SC Frey Retail Villebon          | 817 676 240 00010 | Bezannes     | 31/12/2020                 |

| % capital détenu par FREY | Méthode de consolidation | VNC des titres | CA HT (100 %) | Capitaux propres (100 %) | Résultat du dernier exercice (100 %) |
|---------------------------|--------------------------|----------------|---------------|--------------------------|--------------------------------------|
| 62%                       | IG                       | 6 000 €        | 0 €           | - 5 705 €                | - 11 705 €                           |
| 62%                       | IG                       | 6 000 €        | 0 €           | - 47 880 €               | - 53 880 €                           |
| 62%                       | IG                       | 6 000 €        | 759 495 €     | 367 567 €                | 361 567 €                            |
| 62%                       | IG                       | 2 102 268 €    | 0 €           | - 11 993 €               | - 12 993 €                           |
| 62%                       | IG                       | 6 000 €        | 0 €           | - 5 250 €                | - 11 251 €                           |
| 62%                       | IG                       | 6 000 €        | 1 721 068 €   | 796 544 €                | 685 456 €                            |
| 62%                       | IG                       | 2 346 000 €    | 129 814 €     | 102 853 €                | 92 853 €                             |
| 62%                       | IG                       | 6 000 €        | 0 €           | - 5 953 €                | - 11 953 €                           |
| 62%                       | IG                       | 6 000 €        | 5 656 548 €   | 1 163 161 €              | 1 157 161 €                          |
| 62%                       | IG                       | 6 000 €        | 0 €           | - 22 233 €               | - 28 233 €                           |
| 62%                       | IG                       | 6 000 €        | 851 386 €     | 824 484 €                | 818 484 €                            |
| 62%                       | IG                       | 7 858 770 €    | 1 209 094 €   | 605 887 €                | 595 887 €                            |
| 62%                       | IG                       | 4 007 253 €    | 1 495 473 €   | 770 198 €                | 670 198 €                            |
| 50%                       | MEE                      | 50 000 €       | 0 €           | 92 415 €                 | - 7 585 €                            |
| 50 %                      | MEE                      | 3 000 €        | 2 253 896 €   | - 5 773 927 €            | - 319 694 €                          |
| 50%                       | MEE                      | 5 000 €        | 1 163 383 €   | 554 132 €                | 544 132 €                            |
| 50%                       | MEE                      | 5 000 €        | 453 306 €     | 59 869 €                 | 49 869 €                             |
| 50%                       | MEE                      | 154 336 €      | 0 €           | 326 279 €                | 81 940 €                             |
| 50%                       | MEE                      | 5 000 €        | 435 208 €     | - 15 341 €               | - 25 341 €                           |
| 5%                        | MEE                      | 1 846 005 €    | 8 557 399 €   | 39 232 421 €             | 2 312 316 €                          |



Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures émises non réglées  
à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

| 0 jour<br>(indicatif) | 1 à 30<br>jours | 31 à 60<br>jours | 61 à 90<br>jours | 91 jours<br>et plus | Total<br>(1 jour et plus) |
|-----------------------|-----------------|------------------|------------------|---------------------|---------------------------|
| 40                    |                 |                  |                  |                     | 305                       |
| 336 064 €             | 20 204 €        | 309 334 €        | 77 100 €         | 2 220 059 €         | 2 626 698 €               |
| 1,65 %                | 0,10 %          | 1,51 %           | 0,38 %           | 10,87 %             | 12,86 %                   |
| 0                     | 0               | 0                | 0                | 170                 | 170                       |
| 0,00 €                | 0,00 €          | 0,00 €           | 0,00 €           | 947 801 €           | 947 801 €                 |

- Délais contractuels : Comptant



Shopping Promenade\*  
Cœur Picardie  
Amiens (80)



# 2

## COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

|              |   |            |               |   |            |
|--------------|---|------------|---------------|---|------------|
| <b>2.1</b>   | <b>INFORMATIONS FINANCIÈRES<br/>CONCERNANT LE PATRIMOINE,<br/>LA SITUATION FINANCIÈRE<br/>ET LES RÉSULTATS DU GROUPE FREY</b> | <b>112</b> | <b>2.3.9</b>  | Dépréciations d'actifs  | 121        |
| <b>2.1.1</b> | Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2020  | 112        | <b>2.3.10</b> | Actifs et passifs financiers                                    | 121        |
| <b>2.1.2</b> | État du Résultat Net Global Consolidé au 31 décembre 2020   | 113        | <b>2.3.11</b> | Autres actifs non courants                                      | 121        |
| <b>2.1.3</b> | État de Situation Financière Consolidée au 31 décembre 2020   | 114        | <b>2.3.12</b> | Actifs et passifs disponibles à la vente                        | 121        |
| <b>2.1.4</b> | Tableau de financement par analyse des flux de trésorerie   | 115        | <b>2.3.13</b> | Instruments financiers dérivés                                  | 121        |
| <b>2.1.5</b> | Variation des capitaux propres  | 116        | <b>2.3.14</b> | Stocks et en-cours  | 124        |
| <b>2.2</b>   | <b>ÉVÉNEMENTS MAJEURS SURVENUS<br/>AU COURS DE LA PÉRIODE</b>   | <b>116</b> | <b>2.3.15</b> | Créances  | 124        |
| <b>2.2.1</b> | Opérations visant l'actionnariat du groupe  | 116        | <b>2.3.16</b> | Trésorerie et équivalents de trésorerie                         | 124        |
| <b>2.2.2</b> | Financements  | 117        | <b>2.3.17</b> | Impôts différés   | 124        |
| <b>2.2.3</b> | Variations de périmètre   | 117        | <b>2.3.18</b> | Actions propres   | 125        |
| <b>2.2.4</b> | Projets et développement  | 118        | <b>2.3.19</b> | Provisions et passifs éventuels                                 | 125        |
| <b>2.2.5</b> | Crise sanitaire liée à la Covid-19  | 118        | <b>2.3.20</b> | Coûts des emprunts  | 125        |
| <b>2.3</b>   | <b>PRINCIPES COMPTABLES ET<br/>MÉTHODES DE CONSOLIDATION</b>  | <b>119</b> | <b>2.3.21</b> | Engagement envers le personnel                                  | 125        |
| <b>2.3.1</b> | Référentiel comptable   | 119        | <b>2.3.22</b> | Reconnaissance du revenu  | 125        |
| <b>2.3.2</b> | Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimation  | 119        | <b>2.3.23</b> | Contrats de location  | 125        |
| <b>2.3.3</b> | Périmètre et méthode de consolidation   | 119        | <b>2.3.24</b> | Autres Produits et autres Charges opérationnels                 | 126        |
| <b>2.3.4</b> | Regroupements d'entreprises   | 119        | <b>2.3.25</b> | Élimination des opérations internes au groupe                   | 126        |
| <b>2.3.5</b> | Conversion des comptes exprimés en devises  | 120        | <b>2.3.26</b> | Segments opérationnels  | 126        |
| <b>2.3.6</b> | Immobilisations incorporelles   | 120        | <b>2.4</b>    | <b>PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION</b>                               | <b>130</b> |
| <b>2.3.7</b> | Immobilisations corporelles   | 120        | <b>2.5</b>    | <b>NOTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS<br/>AU 31 DÉCEMBRE 2020</b> | <b>134</b> |
| <b>2.3.8</b> | Immeubles de placement  | 120        | <b>2.6</b>    | <b>ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS<br/>AU 31 DÉCEMBRE 2020</b>           | <b>151</b> |

## 2.1 INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DU GROUPE FREY

### 2.1.1 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2020

| (En K€)  | Note       | 31/12/2020<br>12 mois | % CA          | 31/12/2019<br>12 mois | % CA          |
|--|------------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| <b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>  | 2.5 N.1.1  | <b>107 218</b>        | <b>100 %</b>  | <b>69 348</b>         | <b>100 %</b>  |
| <b>ACHATS CONSOMMÉS</b>  | 2.5 N.1.3  | <b>- 49 563</b>       | <b>- 46 %</b> | <b>- 29 358</b>       | <b>- 42 %</b> |
| Charges de personnel   | 2.5 N.1.4  | - 9 101               |               | - 8 784               |               |
| Autres Produits  | 2.5 N.1.5  | 4 184                 |               | 23 826                |               |
| Autres Charges   | 2.5 N.1.5  | - 5 441               |               | - 22 915              |               |
| Impôts et taxes  | 2.5 N.1.6  | - 1 477               |               | - 1 640               |               |
| Dotations et reprises aux amortissements et dépréciations  | 2.5 N.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  | 2.5 N.1.8  | 3 094                 |               | 1 572                 |               |
| Autres Charges opérationnelles   | 2.5 N.1.8  | - 13 085              |               | - 4 261               |               |
| <i>dont Abandons créances consentis</i>  |            | - 6 066               |               | -                     |               |
| Ajustement des valeurs des immeubles de placement  | 2.5 N.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                                       | 2.5 N.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  | 2.5 N.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  | 2.5 N.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   | 2.5 N.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>   |
| <b>RÉSULTAT NET DES PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE</b>                                  |            | <b>- 1 337</b>        |               | <b>- 9 386</b>        |               |
| <b>RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)</b>   |            | <b>2 369</b>          | <b>2 %</b>    | <b>49 714</b>         | <b>72 %</b>   |
| Résultat par action  | 2.5 N.1.11 | 0,10                  |               | 2,57                  |               |
| Résultat dilué par action  | 2.5 N.1.11 | 0,10                  |               | 2,57                  |               |

## 2.1.2 ÉTAT DU RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2020

| (En K€)  | Note        | 31/12/2020<br>12 mois | 31/12/2019<br>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> | 2.5 N.2.1.5 | <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                 |

## 2.1.3 ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE AU 31 DÉCEMBRE 2020

### Actif

| (En K€)                          | Note       | 31/12/2020       | 31/12/2019       |
|----------------------------------|------------|------------------|------------------|
| Écart d'acquisition              | 2.3.4      | 11 110           | 11 110           |
| Immobilisations incorporelles    | 2.5 N.2.1  | 778              | 374              |
| Immobilisations corporelles      | 2.5 N.2.2  | 13 470           | 9 728            |
| Immeubles de placement           | 2.5 N.2.3  | 1 316 247        | 1 094 110        |
| Titres mis en équivalence        | 2.5 N.2.4  | 16 885           | 57 511           |
| Autres actifs non courants       | 2.5 N.2.5  | 7 779            | 11 106           |
| Impôts différés actif            | 2.5 N.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               | 2.5 N.2.6  | 40 243           | 44 666           |
| Clients & comptes rattachés      | 2.5 N.3.2  | 22 074           | 10 087           |
| Autres actifs courants           | 2.5 N.2.8  | 53 001           | 38 821           |
| Actifs financiers courants       |            | -                | -                |
| Trésorerie et équivalents        | 2.5 N.2.9  | 56 161           | 97 451           |
| <b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>     |            | <b>171 479</b>   | <b>191 025</b>   |
| Actifs destinés à être cédés*    | 2.3.12     | 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  |              | 61 508           | 60 562           |
| Réserves & Primes  | 2.2.1.2      | 704 335          | 667 644          |
| Résultat   |              | 2 369            | 49 714           |
| <b>CAPITAUX PROPRES (PART DU GROUPE)</b>                 | <b>2.1.5</b> | <b>768 212</b>   | <b>777 920</b>   |
| Participations ne donnant pas le contrôle                | 2.1.5        | 54 188           | 11 294           |
| <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>                            | <b>2.1.5</b> | <b>822 400</b>   | <b>789 214</b>   |
| Provisions pour risques & charges                        | 2.5 N.2.13   | 959              | 710              |
| Instruments financiers dérivés passifs non courants      | 2.3.13       | -                | -                |
| Passifs financiers non courants                          | 2.5 N.2.10   | 549 199          | 428 011          |
| Impôts différés passif                                   | 2.5 N.2.12   | 12 781           | 15 169           |
| Autres passifs non courants                              | 2.2.3        | 10 966           | 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                                  | 2.5 N.2.14   | 106 791          | 95 027           |
| Instruments financiers dérivés passifs courants          | 2.3.13       | 5 327            | 4 579            |
| Passifs financiers courants                              | 2.5 N.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* |              | 11 110           | -                |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>                                   |              | <b>1 556 780</b> | <b>1 375 509</b> |

\* Les actifs destinés à être cédés ainsi que les passifs dédiés ont été reclassés conformément à la norme IFRS 5 (3.12)

**2.1.4 TABLEAU DE FINANCEMENT PAR ANALYSE DES FLUX DE TRÉSORERIE**

| (En K€)   | Note                | 31/12/2020<br>12 mois | 31/12/2019<br>12 mois |
|---|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| <i>Flux de trésorerie liés à l'activité</i>   |                     |                       |                       |
| Résultat net des sociétés consolidées   |                     | 3 705                 | 59 100                |
| <i>Élimination 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   | 2.5 N.1.9           | 9 029                 | 9 817                 |
| • Autres produits et charges financières  | 2.5 N.1.9           | -                     | 4 318                 |
| • Variation des impôts  | 2.5 N.1.10          | - 1 406               | 10 417                |
| • Variation de la valeur sur les immeubles de placement   | 2.5 N.2.3           | 19 259                | - 50 088              |
| • Variation de la valeur des instruments financiers   | 2.5 N.1.9           | - 173                 | 963                   |
| • Plus et moins-values de cession   |                     | 2 655                 | 145                   |
| • Quote-part de résultat des mises en équivalence   | 2.5 N.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  | 2.5 N.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   | 2.5 N.3.3           | - 83 159              | - 117 604             |
| Variations des prêts, avances et autres actifs financiers   |                     | - 11 950              | - 23 008              |
| Cession d'immobilisations   | 2.5 N.2.1-3         | 3 100                 | 22 914                |
| Variations des autres placements  |                     | 604                   | -                     |
| Incidence des variations de périmètre   | 2.5 N.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   | 2.5 N.2.2.1.1       | - 25 652              | - 23 773              |
| Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées   |                     | -                     | -                     |
| Augmentation, réduction de capital  | 2.5 N.2.1.5-2.2.1.2 | -                     | 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                      |                     | -                     | -                     |
| Émission d'emprunts   | 2.5 N.2.10-15       | 152 206               | 433 431               |
| Remboursement d'emprunts (y compris locations financement)  | 2.5 N.2.10-15       | - 84 233              | - 327 657             |
| Remboursement des dettes de location  | 2.5 N.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>         |
| Trésorerie d'ouverture  | 2.5 N.3.1           | 97 334                | 77 924                |
| Trésorerie de clôture   | 2.5 N.3.1           | 55 895                | 97 334                |
| <b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>  |                     | <b>- 41 439</b>       | <b>19 410</b>         |

## 2.1.5 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>             |

## 2.2 ÉVÉNEMENTS MAJEURS SURVENUS AU COURS DE LA PÉRIODE

### 2.2.1 OPÉRATIONS VISANT L'ACTIONNARIAT DU GROUPE

#### 2.2.1.1 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 27,50 M€. Compte tenu des actions détenues dans le contrat de liquidité et dans le programme de rachat, le montant versé s'est élevé à 25,60 M€.

#### 2.2.1.2 Contrat de liquidité, 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 L. 22-10-67 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 FROO10588079 ;
- 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 le l'Assemblée Générale.

## 2.2.2 FINANCEMENTS

### 2.2.2.1 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 100,00 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 70,00 M€, soit jusqu'au 28 novembre 2025. Cette extension concerne 50,00 M€ sur les 70,00 M€ initiaux.

FREY a signé en novembre 2020, un crédit corporate solidaire d'un montant total de 70,0 M€ 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.

## 2.2.3 VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE

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 SOLIDARITÉ : 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 %.

### Sortie 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 20,20 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 %.

## 2.2.4 PROJETS ET DÉVELOPPEMENT

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.

À 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. À la date d'arrêtés 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.

## 2.2.5 CRISE SANITAIRE LIÉE À 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. À la suite de ces événements, la société FREY a constitué, avec ses filiales foncières détenues à 100 %, le GIE Frey Solidarité pour aider les preneurs et

pérenniser l'activité économique des sociétés bailleuses du Groupe. Ce dispositif, relatif au 1<sup>er</sup> 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 Solidarité 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 1<sup>er</sup> 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 trois 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 GIE, 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 d'« 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 + 12 M€ (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.



## 2.3 PRINCIPES COMPTABLES ET MÉTHODES 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.

### 2.3.1 RÉFÉRENTIEL COMPTABLE

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

### 2.3.2 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 IFRS, 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 IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées.

### 2.3.3 PÉRIMÈTRE ET MÉTHODE DE CONSOLIDATION

Entrent dans le périmètre de consolidation, les sociétés placées sous le contrôle de la société FREY, ainsi que les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint ou une influence notable.

Le Groupe prend en compte tous les faits et circonstances lorsqu'il évalue le contrôle potentiel dont il dispose sur une entité contrôlée. Cette notion de contrôle est réexaminée si les faits et circonstances indiquent la présence de changement sur un ou plusieurs éléments mentionnés ci-dessus.

La méthode de consolidation est déterminée en fonction du contrôle exercé :

- contrôle : consolidation par intégration globale. Un investisseur contrôle une entité faisant l'objet d'un investissement lorsqu'il est exposé ou qu'il a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité faisant l'objet d'un investissement et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci ;
- contrôle conjoint : c'est le partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une opération, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Le classement d'un partenariat en tant qu'activité conjointe ou coentreprise est fonction des droits et des obligations des parties à l'opération :
  - un coparticipant comptabilise les actifs, passifs et transactions relatifs à son implication dans une activité conjointe, y compris sa quote-part dans ceux générés conjointement. Ces actifs, passifs et transactions sont comptabilisés conformément aux IFRS correspondantes,
  - un coentrepreneur doit comptabiliser ses intérêts dans une coentreprise de manière identique à celle utilisée dans le cadre d'une participation dans une entreprise associée, c'est-à-dire selon la méthode de la mise en équivalence ;
- influence notable : consolidation par mise en équivalence. L'influence notable se détermine par le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle de l'entreprise détenue, sans toutefois exercer un contrôle sur ces politiques. Elle est présumée si le Groupe détient directement ou indirectement un pourcentage supérieur à 20 % des droits de vote dans une entité.

### 2.3.4 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 IFRS 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 IFRS 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 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€.

### 2.3.5 CONVERSION DES COMPTES EXPRIMÉS EN DEVISES

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

### 2.3.6 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les actifs non corporels qui peuvent être séparés et être vendus, transférés, concédés par licence, loués ou échangés, soit de façon individuelle, soit dans le cadre d'un contrat, avec un actif ou un passif lié, ou qui résultent de droits contractuels ou autres droits légaux, que ces droits soient cessibles ou séparables, sont comptabilisés en immobilisations incorporelles. Après leur comptabilisation initiale, les immobilisations incorporelles sont comptabilisées pour leur coût diminué du cumul des amortissements éventuels et des pertes de valeur.

Les immobilisations à durée d'utilité finie font l'objet d'un amortissement linéaire pratiqué sur ladite durée. Les durées d'utilité sont examinées chaque année et un test de dépréciation est réalisé dès qu'il y a un indice de perte de valeur.

### 2.3.7 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les modalités d'application de la norme IAS 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 générales 20 ans ;
- installations techniques 4 à 10 ans ;
- matériels et outillages 4 à 10 ans.

Les constructions amorties ne sont pas destinées à faire partie de l'activité patrimoniale et ne sont pas considérées comme immeubles de placement.

### 2.3.8 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 IAS 40, les immeubles de placement sont valorisés à leur valeur de marché, hors droits de mutation, et ne sont plus amortis, ni dépréciés.

Selon IFRS 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 IAS 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.

### 2.3.9 DÉPRÉCIATIONS D'ACTIFS

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

- durant la période, la valeur de marché de l'actif a diminué de manière importante ;
- d'importants changements sont survenus au cours de la période ou surviendront dans un proche avenir dans l'environnement technologique, économique ou juridique ou du marché dans lequel l'entité opère ;
- les taux d'intérêt du marché ou d'autres taux de rendement du marché ont augmenté durant la période, avec pour conséquence une modification du taux d'actualisation utilisé dans le calcul de la valeur d'utilité de l'actif.

### 2.3.10 ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

#### Actifs financiers

La catégorie « actifs financiers » comprend notamment les participations et les valeurs mobilières ne satisfaisant pas aux critères de classement en tant qu'équivalent de trésorerie.

Les dividendes perçus sont enregistrés lorsqu'ils ont été votés. Les intérêts sont enregistrés en résultat sur la base d'un taux d'intérêt effectif.

Lors de la comptabilisation initiale des prêts, les coûts de transaction qui leur sont directement imputables leur sont incorporés, si le montant est significatif.

À chaque clôture, les prêts sont évalués à leur coût amorti. Par ailleurs, des dépréciations sont constituées et comptabilisées au résultat lorsqu'il existe une indication objective de dépréciation du fait d'un événement intervenu après la comptabilisation initiale de l'actif.

#### Passifs financiers

Les passifs financiers comprennent les emprunts (y compris obligataires) et autres dettes porteuses d'intérêts.

Lors de leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à leur juste valeur sur laquelle sont imputés les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'émission du passif. Ils sont ensuite comptabilisés au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et des primes d'émission et de remboursement.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée dans le poste passifs financiers courants.

### 2.3.11 AUTRES ACTIFS NON COURANTS

Ces autres actifs ont été comptabilisés à leur coût d'acquisition. Ces actifs font l'objet de tests de valeur dès l'apparition d'indice de perte de valeur et au moins annuellement.

### 2.3.12 ACTIFS ET PASSIFS DISPONIBLES À LA VENTE

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

À chaque clôture, la valeur des actifs et passifs est revue afin de déterminer s'il y a lieu de constater une perte ou un profit dans le cas où la juste valeur nette des coûts de cession aurait évolué.

Au 31 décembre 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 11,0 M€ (cf. Note 2.3 Immeubles de placement).

### 2.3.13 INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

L'évaluation et la comptabilisation des instruments financiers ainsi que l'information à fournir sont définies par les normes IAS 32, IFRS 9, IFRS 7 et IFRS 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 IFRS 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 IFRS 7. Le Groupe utilise l'exception prévue par IFRS 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 (CVA) et l'ajustement de la valeur de débit (DVA).

Au 31 décembre 2020, les instruments financiers détenus représentent une valeur de - 5,30 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 0,20 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>  |            |            |            |
| Écart 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          | 10 966     | 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 : Évaluation au coût amorti

D : Évaluation au coût

E : Juste Valeur par Capitaux Propres ou Résultat selon efficacité

Il existe trois niveaux de juste valeur selon que l'instrument est coté sur un marché actif (niveau 1), que son évaluation fait appel à des techniques de valorisation s'appuyant sur des données de

marché existantes à la clôture (niveau 2) ou s'appuyant sur des données non observables (niveau 3).

| Actifs évalués à la juste valeur (en K€) | Classement | 31/12/2020       | 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 530,60 M€ contre une dette financière de 384,30 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) :

## AU 31 DÉCEMBRE 2020

| (En K€)                   | - 100 pts | - 50 pts | E3M     | + 50 pts | + 100 pts |
|---------------------------|-----------|----------|---------|----------|-----------|
| Coût de l'endettement net | - 8 033   | - 8 673  | - 9 752 | - 10 856 | - 11 543  |
| Impacts                   | 1 719     | 1 079    | -       | - 1 104  | - 1 791   |

### 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) :

## TAUX DE CAPITALISATION AU 31 DÉCEMBRE 2020

| (En K€)                                 | - 100 pts | - 50 pts  | 6,18 %    | + 50 pts  | + 100 pts |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Valorisation des immeubles de placement | 1 579 405 | 1 445 722 | 1 333 924 | 1 238 738 | 1 156 837 |
| Écart de valorisation                   | 245 480   | 111 798   | -         | - 95 187  | - 177 087 |

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 droits |          |          |
|-------------------|-----------------|----------|----------|
| Dette concernée   | 26,20 M€        | 19,00 M€ | 2,40 M€  |
| Ratios demandés   | < 60,0 %        | < 65,0 % | < 60,0 % |
| Ratios 31/12/2020 | 50,6 %          | 32,9 %   | 19,9 %   |

|                   | DSCR    |                          | ICR       |
|-------------------|---------|--------------------------|-----------|
| Dette concernée   | 1,10 M€ | 47,60 M€                 | 45,20 M€  |
| Ratios demandés   | >=110 % | >120 %                   | >2,0      |
| Ratios 31/12/2020 | 364,5 % | 375 %<br>- 451 % - 202 % | 8,2 - 8,5 |

| Ratios sous palier consolidé | LTV droits inclus | ICR     | Dettes sécurisées |
|------------------------------|-------------------|---------|-------------------|
| Dette concernée              | 3 M€              | 3 M€    | 3 M€              |
| Ratios demandés              | < 50,0 %          | >125 %  | >200 %            |
| Ratios 31/12/2020            | 34,1 %            | 256,6 % | 761,8 %           |

| Ratios consolidés | LTV droits inclus | ICR       | Dettes sécurisées |
|-------------------|-------------------|-----------|-------------------|
| Dette concernée   | 378,00 M€         | 378,00 M€ | 378,00 M€         |
| Ratios demandés   | < =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.

### 2.3.14 STOCKS ET EN-COURS

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

### 2.3.15 CRÉANCES

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.

### 2.3.16 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les disponibilités, les dépôts à court terme et les SICAV monétaires, aisément convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de variation de valeur. Les valeurs mobilières de placement monétaires ont été comptabilisées dans les comptes pour leur juste valeur.

### 2.3.17 IMPÔTS DIFFÉRÉS

Le Groupe applique la norme IAS 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 SIIC. 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, Ecoparc Aménagement, et Citizers.

### 2.3.18 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 0,50 M€ sur la base du dernier cours de bourse.

### 2.3.19 PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

Conformément à la norme IAS 37 (Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels), les provisions sont comptabilisées lorsqu'à la date de clôture, le Groupe a une obligation actuelle, juridique ou implicite qui résulte d'un fait générateur passé dont le montant peut être estimé de manière fiable et dont il est probable qu'une sortie de ressources représentative d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation. Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire ou contractuel. Ces provisions sont estimées selon leur nature en tenant compte des hypothèses les plus probables. Les montants sont actualisés lorsque l'effet du passage du temps est significatif.

### 2.3.20 COÛTS DES EMPRUNTS

La norme IAS 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 IAS 23 n'a donc qu'un impact de présentation sur les comptes du Groupe.

### 2.3.21 ENGAGEMENT ENVERS LE PERSONNEL

La norme IAS 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 IFRS 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 :

- âge 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 %.

### 2.3.22 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.

### 2.3.23 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.

### 2.3.24 AUTRES PRODUITS ET AUTRES CHARGES OPÉRATIONNELS

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.

### 2.3.25 ÉLIMINATION DES OPÉRATIONS INTERNES AU GROUPE

L'intégralité des produits et charges, ainsi que des actifs et passifs réciproques, liés à des opérations interne entre les entreprises consolidées par intégration globale sont éliminés. L'élimination des résultats internes est répartie entre la part groupe et les intérêts minoritaires dans l'entreprise ayant réalisé les résultats.

Les pertes intra-groupe entre les entreprises intégrées ne sont éliminées que dans la mesure où elles ne nécessitent pas une dépréciation.

### 2.3.26 SEGMENTS OPÉRATIONNELS

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

Cette norme définit un segment opérationnel de la manière suivante :

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

- qui se livre à des activités à partir desquelles elle est susceptible d'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 UGT, chaque UGT pouvant être affectée à un ou plusieurs segments opérationnels selon sa destination économique.



**INFORMATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2020**

| Au 31 décembre 2020 (en K€)  | 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'affaires promotion est majoritairement liés aux opérations de Calais, Duisans, Strasbourg et Bezannes.

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

## ACTIF

| Au 31 décembre 2020 (en K€) | Activité foncière | Promotion immobilière | Autres | Total     |
|-----------------------------|-------------------|-----------------------|--------|-----------|
| Immeubles de placement      | 1 316 247         | -                     | -      | 1 316 247 |
| Titres mis en équivalence   | 16 840            | 45                    | -      | 16 885    |
| Stocks et en-cours          | -                 | 40 243                | -      | 40 243    |

## PASSIF

| Au 31 décembre 2020 (en K€)     | Activité foncière | Promotion immobilière | Autres | Total   |
|---------------------------------|-------------------|-----------------------|--------|---------|
| Titres mis en équivalence       | -                 | -                     | -      | -       |
| Passifs financiers non courants | 504 532           | 118                   | 44 549 | 549 199 |
| Passifs financiers courants     | 26 209            | 113                   | 1 485  | 27 807  |

## INFORMATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2019

| Au 31 décembre 2019 (en K€)  | 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

| Au 31 décembre 2019 (en K€) | Activité foncière | Promotion immobilière | Autres | Total     |
|-----------------------------|-------------------|-----------------------|--------|-----------|
| Immeubles de placement      | 1 094 110         | -                     | -      | 1 094 110 |
| Titres mis en équivalence   | 57 465            | 46                    | -      | 57 511    |
| Stocks et en-cours          | -                 | 44 666                | -      | 44 666    |

## PASSIF

| Au 31 décembre 2019 (en K€)     | Activité foncière | Promotion immobilière | Autres | Total   |
|---------------------------------|-------------------|-----------------------|--------|---------|
| Titres mis en équivalence       | 13                | -                     | -      | 13      |
| Passifs financiers non courants | 382 658           | 184                   | 45 169 | 428 011 |
| Passifs financiers courants     | 18 952            | 114                   | 370    | 19 436  |

### 2.3.27 RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat par action non dilué (résultat de base par action) correspond au résultat net part du Groupe de l'exercice attribuable aux actions ordinaires rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de l'exercice. Le nombre moyen d'actions en circulation au cours de l'exercice est le nombre d'actions ordinaires en circulation au début de l'exercice, ajusté du nombre d'actions ordinaires rachetées ou émises au cours de l'exercice.

Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet dilutif des instruments de capitaux propres émis par l'entreprise et susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation.

Il n'existe aucun autre titre donnant accès au capital de la société FREY.

## 2.4 PÉRIMÈTRE 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><br>N° SIRET 398 248 591 00065<br>1 rue René Cassin – 51430 Bezannes                              | <b>IG</b>                | 100,00 %    | 100,00 %   | 100,00 %    | 100,00 %   |
| <b>SCI Seclin 01</b> <sup>(2)</sup><br>N° SIRET 382 460 707 00021<br>1 rue René Cassin – 51430 Bezannes      | <b>NC</b>                | -           | -          | 100,00 %    | 100,00 %   |
| <b>SNC IF Gestion et Transactions</b><br>N° SIRET 494 334 477 00028<br>1 rue René Cassin – 51430 Bezannes    | <b>IG</b>                | 100,00 %    | 100,00 %   | 100,00 %    | 100,00 %   |
| <b>SAS Frey Aménagement et Promotion</b><br>N° SIRET 500 202 049 00028<br>1 rue René Cassin – 51430 Bezannes | <b>IG</b>                | 100,00 %    | 100,00 %   | 100,00 %    | 100,00 %   |
| <b>SNC IF Chêne Vert</b><br>N° SIRET 502 925 084 00043<br>1 rue René Cassin – 51430 Bezannes                 | <b>IG</b>                | 100,00 %    | 100,00 %   | 100,00 %    | 100,00 %   |
| <b>SCI IF Bener</b> <sup>(2)</sup><br>N° SIRET 518 272 075 00020<br>1 rue René Cassin – 51430 Bezannes       | <b>NC</b>                | -           | -          | 100,00 %    | 100,00 %   |
| <b>SNC IF Plein Sud</b><br>N° SIRET 512 278 409 00028<br>1 rue René Cassin – 51430 Bezannes                  | <b>IG</b>                | 100,00 %    | 100,00 %   | 100,00 %    | 100,00 %   |
| <b>SNC IF Bezannes</b><br>N° SIRET 512 278 334 00028<br>1 rue René Cassin – 51430 Bezannes                   | <b>IG</b>                | 100,00 %    | 100,00 %   | 100,00 %    | 100,00 %   |
| <b>SAS PAI 01</b> <sup>(2)</sup><br>N° SIRET 520 281 957 00024<br>1 rue René Cassin – 51430 Bezannes         | <b>NC</b>                | -           | -          | 100,00 %    | 100,00 %   |
| <b>SCI PAI 02</b><br>N° SIRET 522 765 502 00029<br>1 rue René Cassin – 51430 Bezannes                        | <b>IG</b>                | 100,00 %    | 100,00 %   | 100,00 %    | 100,00 %   |
| <b>SNC IF Saint Parres</b><br>N° SIRET 520 914 581 00027<br>1 rue René Cassin – 51430 Bezannes               | <b>IG</b>                | 100,00 %    | 100,00 %   | 100,00 %    | 100,00 %   |
| <b>SAS IF Clos du Chêne</b><br>N° SIRET 533 187 316 00013<br>1 rue René Cassin – 51430 Bezannes              | <b>IG</b>                | 100,00 %    | 100,00 %   | 100,00 %    | 100,00 %   |
| <b>SNC IF Plein Est</b><br>N° SIRET 533 350 658 00019<br>1 rue René Cassin – 51430 Bezannes                  | <b>IG</b>                | 100,00 %    | 100,00 %   | 100,00 %    | 100,00 %   |
| <b>SNC IF Plein Ouest</b><br>N° SIRET 533 140 646 00019<br>1 rue René Cassin – 51430 Bezannes                | <b>IG</b>                | 100,00 %    | 100,00 %   | 100,00 %    | 100,00 %   |
| <b>SAS Chanteloup 01</b><br>N° SIRET 495 260 952 00033<br>1 rue René Cassin – 51430 Bezannes                 | <b>IG</b>                | 100,00 %    | 100,00 %   | 100,00 %    | 100,00 %   |

**IG** : Intégration Globale **ME – CE** : Mise en Équivalence 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 pôle FRF sont au 31/12/20 consolidées par Intégration Global (vs ME-CE au 31/12/2019).

| Sociétés du périmètre de consolidation  | Méthode de consolidation | 31/12/2020  |            | 31/12/2019  |            |
|---|--------------------------|-------------|------------|-------------|------------|
|   |                          | % d'intérêt | % contrôle | % d'intérêt | % contrôle |
| <b>SAS Chanteloup O2</b><br>N° SIRET 495 271 140 00032<br>1 rue René Cassin - 51430 Bezannes                | <b>IG</b>                | 100,00 %    | 100,00 %   | 100,00 %    | 100,00 %   |
| <b>SCI IF Allondon</b><br>N° SIRET 790 403 372 00010<br>1, rue René Cassin- 51430 Bezannes                  | <b>IG</b>                | 100,00 %    | 100,00 %   | 100,00 %    | 100,00 %   |
| <b>SCI IF Valentine</b><br>N° SIRET 790 402 242 00016<br>1, rue René Cassin- 51430 Bezannes                 | <b>IG</b>                | 100,00 %    | 100,00 %   | 100,00 %    | 100,00 %   |
| <b>SCI Frey Murs 01</b><br>N° SIRET 794 375 758 00016<br>1, rue René Cassin- 51430 Bezannes                 | <b>IG</b>                | 100,00 %    | 100,00 %   | 100,00 %    | 100,00 %   |
| <b>SAS ZCN Aménagement</b><br>N° SIRET 800 827 842 00017<br>1, rue René Cassin- 51430 Bezannes              | <b>IG</b>                | 100,00 %    | 100,00 %   | 99,00 %     | 99,00 %    |
| <b>SAS F. Events</b><br>N° SIRET 800 496 374 00011<br>1, rue René Cassin- 51430 Bezannes                    | <b>IG</b>                | 100,00 %    | 100,00 %   | 100,00 %    | 100,00 %   |
| <b>SCI IF Ecopôle</b><br>N° SIRET 807 934 997 00014<br>1, rue René Cassin- 51430 Bezannes                   | <b>IG</b>                | 100,00 %    | 100,00 %   | 100,00 %    | 100,00 %   |
| <b>SCI Massonex</b><br>N° SIRET 508 376 787 00026<br>1, rue René Cassin- 51430 Bezannes                     | <b>IG</b>                | 100,00 %    | 100,00 %   | 100,00 %    | 100,00 %   |
| <b>SCI IF ZCN Investissement</b><br>N° SIRET 810 418 889 00012<br>1, rue René Cassin- 51430 Bezannes        | <b>IG</b>                | 100,00 %    | 100,00 %   | 100,00 %    | 100,00 %   |
| <b>SAS Frey Murs O2</b><br>N° SIRET 813 822 640 00013<br>1, rue René Cassin- 51430 Bezannes                 | <b>IG</b>                | 100,00 %    | 100,00 %   | 100,00 %    | 100,00 %   |
| <b>SCI Les Sablons 1 <sup>(2)</sup></b><br>N° SIRET 819 843 368 00013<br>1, rue René Cassin- 51430 Bezannes | <b>NC</b>                | -           | -          | 100,00 %    | 100,00 %   |
| <b>SNC Retail Prodev</b><br>N° SIRET 820 821 908 00010<br>1, rue René Cassin- 51430 Bezannes                | <b>IG</b>                | 100,00 %    | 100,00 %   | 100,00 %    | 100,00 %   |
| <b>SAS FRP III</b><br>N° SIRET 518 311 337 00027<br>1 rue René Cassin - 51430 Bezannes                      | <b>IG</b>                | 100,00 %    | 100,00 %   | 100,00 %    | 100,00 %   |
| <b>SAS La Plaine</b><br>N° SIRET 823 261 185 00016<br>1 rue René Cassin - 51430 Bezannes                    | <b>IG</b>                | 100,00 %    | 100,00 %   | 100,00 %    | 100,00 %   |
| <b>SASU Ecoparc Aménagement</b><br>N° SIRET 828 134 262 00017<br>1 rue René Cassin - 51430 Bezannes         | <b>IG</b>                | 100,00 %    | 100,00 %   | 100,00 %    | 100,00 %   |

**IG** : Intégration Globale **ME - CE** : Mise en Équivalence 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).

| Sociétés du périmètre de consolidation  | Méthode de consolidation | 31/12/2020  |            | 31/12/2019  |            |
|---|--------------------------|-------------|------------|-------------|------------|
|   |                          | % d'intérêt | % contrôle | % d'intérêt | % contrôle |
| <b>SARL Vensud</b> <sup>(2)</sup><br>N° SIRET 328 580 196 00041<br>1 rue René Cassin - 51430 Bezannes           | NC                       | -           | -          | 100,00 %    | 100,00 %   |
| <b>Citizers By FREY</b><br>N° SIRET 847 878 683 00014<br>1, rue René Cassin- 51430 Bezannes                     | IG                       | 100,00 %    | 100,00 %   | 100,00 %    | 100,00 %   |
| <b>Groupe Forestier FOREY</b><br>N° SIRET 882 005 598 00017<br>1, rue René Cassin- 51430 Bezannes               | IG                       | 100,00 %    | 100,00 %   | -           | -          |
| <b>GIE FREY SOLIDARITÉ</b><br>N° SIRET 883 984 106 00012<br>1, rue René Cassin- 51430 Bezannes                  | IG                       | 100,00 %    | 100,00 %   | -           | -          |
| <b>SL Frey Invest</b><br>Espagne  | IG                       | 100,00 %    | 100,00 %   | 100,00 %    | 100,00 %   |
| <b>SL Parla Natura</b><br>Espagne   | IG                       | 100,00 %    | 100,00 %   | 100,00 %    | 100,00 %   |
| <b>Frey Durango</b> <sup>(2)</sup><br>Espagne   | NC                       | -           | -          | 100,00 %    | 100,00 %   |
| <b>Parc Vallès Inversiones Inmobiliarias SLU</b><br>Espagne   | IG                       | 100,00 %    | 100,00 %   | 100,00 %    | 100,00 %   |
| <b>Sociedad Gestora Santa Margarida SLU</b><br>Espagne  | IG                       | 100,00 %    | 100,00 %   | 100,00 %    | 100,00 %   |
| <b>Eurofund Parc Lleida S. L</b><br>Espagne   | IG                       | 70,00 %     | 70,00 %    | 70,00 %     | 70,00 %    |
| <b>FREYPROP, UNIPESSOAL Lda</b><br>Portugal   | IG                       | 70,00 %     | 70,00 %    | 70,00 %     | 70,00 %    |
| <b>Algarve Shopping - Centro Comercial, SA</b><br>Portugal  | IG                       | 70,00 %     | 70,00 %    | 70,00 %     | 70,00 %    |
| <b>ALBRP Albufeira Retail Park, Lda</b><br>Portugal   | IG                       | 70,00 %     | 70,00 %    | 70,00 %     | 70,00 %    |
| <b>Immoconti - Sociedade Imobiliária, SA</b><br>Portugal  | IG                       | 70,00 %     | 70,00 %    | 70,00 %     | 70,00 %    |
| <b>Project Guia, SA</b><br>Portugal   | IG                       | 70,00 %     | 70,00 %    | 70,00 %     | 70,00 %    |
| <b>SCCV AAP</b><br>N° SIRET 515 348 746 00022<br>1 rue René Cassin - 51430 Bezannes                             | ME - CE                  | 50,00 %     | 50,00 %    | 50,00 %     | 50,00 %    |
| <b>SCI L'Agenaise d'Investissement</b><br>N° SIRET 750 095 143 00012<br>1, rue René Cassin- 51430 Bezannes      | ME - CE                  | 50,00 %     | 50,00 %    | 50,00 %     | 50,00 %    |
| <b>SCI Sopic FREY</b><br>N° SIRET 517 826 111 00026<br>1 rue René Cassin - 51430 Bezannes                       | ME - CE                  | 50,00 %     | 50,00 %    | 50,00 %     | 50,00 %    |
| <b>SCI La Patroclienne d'Investissement</b><br>N° SIRET 803 896 661 00011<br>1 rue René Cassin - 51430 Bezannes | ME - CE                  | 50,00 %     | 50,00 %    | 50,00 %     | 50,00 %    |
| <b>SCI Tervilloise d'Investissement</b><br>N° SIRET 818 725 392 00018<br>1 rue René Cassin - 51430 Bezannes     | ME - CE                  | 50,00 %     | 50,00 %    | 50,00 %     | 50,00 %    |

IG : Intégration Globale ME - CE : Mise en Équivalence 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 pôle FRF sont au 31/12/20 consolidées par Intégration Global (vs ME-CE au 31/12/2019).

| Sociétés du périmètre de consolidation  | Méthode de consolidation | 31/12/2020  |            | 31/12/2019  |            |
|---|--------------------------|-------------|------------|-------------|------------|
|   |                          | % d'intérêt | % contrôle | % d'intérêt | % contrôle |
| <b>SCI Bonneuil Retail Park</b><br>N° SIRET 821 629 607 00010<br>1 rue René Cassin - 51430 Bezannes                 | <b>ME - CE</b>           | 50,00 %     | 50,00 %    | 50,00 %     | 50,00 %    |
| <b>SAS FRF1</b> <sup>(3)</sup><br>N° SIRET 538 460 650 00012<br>1, rue René Cassin- 51430 Bezannes                  | <b>IG</b>                | 66,67 %     | 66,67 %    | 66,67 %     | 66,67 %    |
| <b>SCI FRF2</b> <sup>(3)</sup><br>N° SIRET 538 486 143 00018<br>1, rue René Cassin- 51430 Bezannes                  | <b>IG</b>                | 62,08 %     | 62,08 %    | 24,16 %     | 24,16 %    |
| <b>SCI IF Cormontreuil 01</b> <sup>(3)</sup><br>N° SIRET 508 928 314 00022<br>1 rue René Cassin - 51430 Bezannes    | <b>IG</b>                | 62,08 %     | 62,08 %    | 24,16 %     | 24,16 %    |
| <b>SCI FRF 2 Torcy II</b> <sup>(3)</sup><br>N° SIRET 513 302 703 00022<br>1 rue René Cassin - 51430 Bezannes        | <b>IG</b>                | 62,08 %     | 62,08 %    | 24,16 %     | 24,16 %    |
| <b>SCI FRF 2 La Francheville</b> <sup>(3)</sup><br>N° SIRET 539 695 783 00016<br>1, rue René Cassin- 51430 Bezannes | <b>IG</b>                | 62,08 %     | 62,08 %    | 24,16 %     | 24,16 %    |
| <b>SCI FRF 2 Torcy</b> <sup>(3)</sup><br>N° SIRET 539 682 930 00018<br>1, rue René Cassin- 51430 Bezannes           | <b>IG</b>                | 62,08 %     | 62,08 %    | 24,16 %     | 24,16 %    |
| <b>SCI FRF 2 Narbonne</b> <sup>(3)</sup><br>N° SIRET 485 096 705 00036<br>1, rue René Cassin- 51430 Bezannes        | <b>IG</b>                | 62,08 %     | 62,08 %    | 24,16 %     | 24,16 %    |
| <b>SCI FRF 2 Le Pontet</b> <sup>(3)</sup><br>N° SIRET 751 194 861 00017<br>1, rue René Cassin- 51430 Bezannes       | <b>IG</b>                | 62,08 %     | 62,08 %    | 24,16 %     | 24,16 %    |
| <b>SCI FRF 2 Brest Saint-Dié</b> <sup>(3)</sup><br>N° SIRET 539 681 270 00010<br>1, rue René Cassin- 51430 Bezannes | <b>IG</b>                | 62,08 %     | 62,08 %    | 24,16 %     | 24,16 %    |
| <b>SCI FRF 2 Seclin</b> <sup>(3)</sup><br>N° SIRET 788 846 350 00015<br>1, rue René Cassin- 51430 Bezannes          | <b>IG</b>                | 62,08 %     | 62,08 %    | 24,16 %     | 24,16 %    |
| <b>SC FRF 2 Belfort</b> <sup>(3)</sup><br>N° SIRET 794 430 454 00015<br>1, rue René Cassin- 51430 Bezannes          | <b>IG</b>                | 62,08 %     | 62,08 %    | 24,16 %     | 24,16 %    |
| <b>SCI Zone A</b> <sup>(3)</sup><br>N° SIRET 488 512 286 00029<br>1, rue René Cassin- 51430 Bezannes                | <b>IG</b>                | 62,08 %     | 62,08 %    | 24,16 %     | 24,16 %    |
| <b>SC FRF 2 Khépri 1</b> <sup>(3)</sup><br>N° SIRET 800 283 236 00019<br>1, rue René Cassin- 51430 Bezannes         | <b>IG</b>                | 62,08 %     | 62,08 %    | 24,16 %     | 24,16 %    |
| <b>SC FRF 2 Chantepie</b> <sup>(3)</sup><br>N° SIRET 800 283 285 00016<br>1, rue René Cassin- 51430 Bezannes        | <b>IG</b>                | 62,08 %     | 62,08 %    | 24,16 %     | 24,16 %    |
| <b>SC FRF2 Apollo</b> <sup>(3)</sup><br>N° SIRET 812 955 680 00010<br>1, rue René Cassin- 51430 Bezannes            | <b>IG</b>                | 62,08 %     | 62,08 %    | 24,16 %     | 24,16 %    |
| <b>Frey Retail Villebon</b> <sup>(1)</sup><br>N° SIRET 817 676 240 00010<br>1, rue René Cassin- 51430 Bezannes      | <b>ME - CE</b>           | 5,00 %      | 5,00 %     | 5,00 %      | 5,00 %     |

**IG** : Intégration Globale **ME - CE** : Mise en Équivalence 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).

## 2.5 NOTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

|               |   |            |               |  |            |
|---------------|---|------------|---------------|--|------------|
| <b>NOTE 1</b> | <b>NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT</b>            | <b>136</b> | <b>NOTE 5</b> | <b>ENTREPRISES LIÉES</b>                       | <b>151</b> |
| <b>NOTE 2</b> | <b>NOTES SUR LE BILAN</b>                         | <b>140</b> | <b>NOTE 6</b> | <b>RÉMUNÉRATIONS DES DIRIGEANTS</b>            | <b>152</b> |
| <b>NOTE 3</b> | <b>NOTES SUR LE TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE</b> | <b>148</b> | <b>NOTE 7</b> | <b>HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES</b> | <b>152</b> |
| <b>NOTE 4</b> | <b>ENGAGEMENTS HORS BILAN</b>                     | <b>150</b> |               |  |            |

### NOTE 1 | NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

#### 1.1 Chiffre d'affaires

| Ventilation du chiffre d'affaires par zone géographique (en K€) | 31/12/2020<br>12 mois | 31/12/2019<br>12 mois | 31/12/2019<br>12 mois retraité* |
|---|-----------------------|-----------------------|---------------------------------|
| France  | 86 619                | 55 861                | 65 103                          |
| Dont Variation périmètre FRF**                                  | 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 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<br>12 mois | 31/12/2019<br>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.



## 1.2 Détails sur la comptabilisation des contrats à long terme selon la méthode de l'avancement

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

## 1.3 Achats consommés

| Détail des achats consommés (en K€)   | 31/12/2020<br>12 mois | 31/12/2019<br>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. Note 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

## 1.4 Charges de personnel

| (En K€)                | 31/12/2020<br>12 mois | 31/12/2019<br>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<br>Effectif fin de période | 31/12/2020<br>12 mois | 31/12/2019<br>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.

## 1.5 Autres Produits et Charges

| (En K€)                                       | 31/12/2020<br>12 mois | 31/12/2019<br>12 mois |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Produits de Cession des Éléments 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 Éléments 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€.

## 1.6 Impôts et taxes

| (En K€)   | 31/12/2020<br>12 mois | 31/12/2019<br>12 mois |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Impôts et taxes sur rémunérations                       | 122                   | 144                   |
| Autres impôts et taxes : CET, taxes foncières, régie... | 1 355                 | 1 496                 |
| <b>TOTAL</b>  | <b>1 477</b>          | <b>1 640</b>          |

## 1.7 Dotations et reprises aux amortissements et dépréciations

| (En K€)                            | 31/12/2020<br>12 mois | 31/12/2019<br>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

## 1.8 Autres Produits et autres Charges opérationnels

| (En K€)                                   | 31/12/2020<br>12 mois | 31/12/2019<br>12 mois |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Charges sur projets abandonnés            | - 4 243               | - 1 156               |
| Impacts liés aux variations de périmètre* | 301                   | - 1 053               |
| Abandons créances consentis (cf. 2.2.5)   | - 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).

**1.9 Coût de l'endettement net et ajustement des valeurs des actifs financiers**

| (En K€)  | 31/12/2020<br>12 mois | 31/12/2019<br>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. 2.3.13) | 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 Opirane de 13 M€ minoré de la mise à zéro du dérivé incorporé de 8,7 M€.

**1.10 Impôts sur les résultats**

| (En K€)   | 31/12/2020<br>12 mois | 31/12/2019<br>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<br>12 mois | 31/12/2019<br>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.

## 1.11 Résultat par action

| En K€  | 31/12/2020<br>12 mois | 31/12/2019<br>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 autodétenues                       | - 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.

## NOTE 2 | NOTES SUR LE BILAN

### 2.1 Immobilisations incorporelles

#### TABLEAU DE VARIATION AU 31 DÉCEMBRE 2020

| Valeurs brutes (en K€)                                | 31/12/2019 | Augmentation | Diminution | Reclassement | 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> |

## 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.

## 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>       |                        |  |                              |
| Stocks                     | - 2 875                | - 3 194                                  | - 6 069                      |
| Abandon de projets         | -                      | - 2 898                                  | - 2 898                      |
| Actifs destinés à la vente | - 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 91,30 M€, contre 90,60 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 46,10 M€ au 31 décembre 2020 contre 35,30 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> |

## 2.4 Titres mis en équivalence

### TABLEAU DE VARIATION AU 31 DÉCEMBRE 2020

| Valeurs brutes<br>(en K€)            | 31/12/2019    | Résultat       | Distributions   | Variation<br>de capital | Variation de<br>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<br>(en K€)            | 31/12/2018    | Résultat     | Distributions  | Variation<br>de capital | Autres<br>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 SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE**

| <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>     |

## 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.

## 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> |

## 2.7 Variation des stocks nets de promotion immobilière

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

## 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.



## 2.9 Trésorerie et équivalents

| (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> |

## 2.10 Passifs financiers non courants

Tableau de variation au 31 décembre 2020

| Évolution (en K€)   | 31/12/2019     | Entrée de périmètre | Augmentation   | Diminution      | Reclassement <sup>(1)</sup> | 31/12/2020     |
|---|----------------|---------------------|----------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Emprunts obligataires   | -              | -                   | -              | -               | -                           | -              |
| Emprunts bancaires  | 349 596        | 47 727              | 152 000        | - 77 000        | 267                         | 472 590        |
| cash  |                |                     |                |                 |                             |                |
| 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 <sup>(2)</sup>   | 44 916         | -                   | -              | - 308           | -                           | 44 608         |
| Dépôts et cautionnements reçus                                | 4 573          | 676                 | 2 599          | - 61            | - 620                       | 7 167          |
| non cash  |                |                     |                |                 |                             |                |
| 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> |

(1) Il s'agit du reclassement des dettes à moins d'un an (cf. Note 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€.

(2) 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> |

## 2.11 Engagements envers le personnel

| (En K€)                 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|-------------------------|------------|------------|
| <b>DÉBUT DE PÉRIODE</b> | <b>679</b> | <b>603</b> |
| Dotations               | 104        | 83         |
| Reprises                | -          | -          |
| Ecart actuariels        | 96         | - 7        |
| <b>FIN DE PÉRIODE</b>   | <b>879</b> | <b>679</b> |

## 2.12 Impôts différés

| (En K€)                            | 31/12/2020   |               | 31/12/2019 |               |
|------------------------------------|--------------|---------------|------------|---------------|
|                                    | ID Actif     | ID Passif     | ID Actif   | ID Passif     |
| IFRS – 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> |

## 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. 2.3.21) | 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 1,70 M€ (hors intérêt et pénalité). Le Groupe conteste le bien-fondé 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.

**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€.

**2.15 Passifs financiers courants**

| Évolution (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         |
| cash  |               |                     |              |                 |                |               |
| 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            |
| non cash  |               |                     |              |                 |                |               |
| Emprunts obligataires   | -             | -                   | -            | -               | -              | -             |
| Emprunts bancaires  | - 234         | - 77                | 1 260        | 431             | - 846          | 534           |
| Dettes au titre du droit d'utilisation - location-financement | -             | -                   | -            | -               | -              | -             |
| Dettes au titre du droit d'utilisation - location simple      | -             | -                   | -            | -               | -              | -             |
| Dépôts et cautionnements reçus                                | -             | -                   | -            | -               | -              | -             |
| Concours bancaires (dettes)                                   | 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 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€.

## 2.16 Informations complémentaires sur les passifs financiers courants et non courants

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

| Endettement financier net (en K€) | 31/12/2020     | 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€) | À moins d'1 an | De 1 à 5 ans | À plus de 5 ans | Total          |
|-----------------------------------|----------------|--------------|-----------------|----------------|
| Instruments financiers            | 3 519          | 495 582      | 13 326          | <b>512 427</b> |

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.

## NOTE 3 | NOTES SUR LE TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

### 3.1 Réconciliation entre la trésorerie au bilan et la trésorerie du tableau de flux de trésorerie

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

| (En K€)   | 31/12/2020    | 31/12/2019    |
|---|---------------|---------------|
| Trésorerie et équivalents (Note 2.9)  | 56 161        | 97 451        |
| Valeurs mobilières de placement - Autres placements                                       | -             | -             |
| Découverts bancaires (Note 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€.

### 3.2 Détail de la rubrique « Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité »

| (En K€)                           | 31/12/2020     | 31/12/2019     |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Stocks (cf. Note 2.6 et Note 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. 2.2.5).

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 payé en 2020.

### 3.3 Détail 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 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 (Note 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.

### 3.4 Détail de la rubrique « Variation de périmètre »

| (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 (2.2.3)



## NOTE 4 | ENGAGEMENTS HORS BILAN

### 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    |
|--|---------------|---------------|
| À 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    |
|---|---------------|---------------|
| À 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 4,50 M€, contre 4,70 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 7,70 M€, contre 10,60 M€ au 31 décembre 2019.

### 4.2 Autres engagements donnés

| (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 (2.3.13).

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.

### 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. À 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€.

#### 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.

## NOTE 5 | ENTREPRISES LIÉES

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

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

| (En K€)  | 31/12/2020 | 31/12/2019   |
|--|------------|--------------|
| Prestations de services <sup>(1)</sup>                 | 278        | 1 076        |
| Honoraires de commercialisation <sup>(2)</sup>         | 25         | 43           |
| Frais généraux <sup>(3)</sup>                          | -          | -            |
| Frais financiers                                       | -          | -            |
| Intérêts de comptes courants nets reçus <sup>(4)</sup> | -          | 69           |
| <b>TOTAL GROUPE FRF</b>                                | <b>303</b> | <b>1 188</b> |
| Prestations de services <sup>(1)</sup>                 | 534        | 649          |
| Honoraires de commercialisation <sup>(2)</sup>         | 36         | 100          |
| Frais généraux <sup>(3)</sup>                          | 67         | 3            |
| Intérêts de comptes courants nets reçus <sup>(4)</sup> | 47         | 35           |
| <b>TOTAL AUTRES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE</b>      | <b>684</b> | <b>787</b>   |

(1) Facturation par le Groupe FREY de prestations de services et administratives.

(2) Honoraires de commercialisation facturés par le Groupe FREY aux coentreprises.

(3) Refacturation par le Groupe FREY des frais généraux supportés pour le compte des coentreprises (charges de structure, frais téléphoniques, frais de déplacement, taxe foncière...).

(4) Relation de financement des coentreprises.

Les principales positions bilantielles avec les coentreprises sont les suivantes :

| (En K€)   | 31/12/2020   | 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.

## NOTE 6 | RÉMUNÉRATIONS 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 2,10 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 1,60 M€ pour la même période de 12 mois.

## NOTE 7 | HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

### 31 DÉCEMBRE 2020

| Montants en K€               | FCN        | 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> |



## 31 DÉCEMBRE 2019

| (En K€)                      | FCN        | 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> |

2

## 2.6 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 1er 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.



◀ Parc Vallès  
Barcelone  
Espagne

# 3

## **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS**

## Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'Assemblée Générale des Actionnaires de la société Frey,

## OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société **Frey** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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.

## Évaluation 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 2020.

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 1<sup>er</sup> 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>e</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet FCN dans la 11<sup>e</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*  
Amandine Huot-Chailleux  
*Associée*

FCN  
Jean-Michel François  
*Associé*





◀ Shopping Promenade®  
Arles Montmajour  
Arles (13)



# 4

## COMPTES SOCIAUX DE FREY SA

|   |            |  |            |
|---|------------|--|------------|
| <b>4.1 BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020</b>  | <b>160</b> | <b>4.5 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b>              | <b>165</b> |
| Bilan actif   | 160        | Effectif moyen                                       | 165        |
| Bilan passif  | 160        | Rémunérations des dirigeants                         | 165        |
| <b>4.2 COMPTE DE RÉSULTAT<br/>AU 31 DÉCEMBRE 2020</b>                             | <b>161</b> | Identité de la société consolidante                  | 165        |
| <b>4.3 FAITS SIGNIFICATIFS</b>  | <b>161</b> | Transaction avec les parties liées                   | 165        |
| Activité  | 161        | Événements post-clôture                              | 165        |
| Augmentation de capital   | 161        | <b>4.6 NOTES RELATIVES AU BILAN</b>                  | <b>166</b> |
| Emprunt et Lignes de crédit   | 161        | <b>4.7 NOTES RELATIVES AU COMPTE<br/>DE RÉSULTAT</b> | <b>171</b> |
| Actions   | 161        | <b>4.8 AUTRES INFORMATIONS</b>                       | <b>173</b> |
| Titres et participation   | 162        | Hors-bilan   | 173        |
| Incidences liées à l'épidémie de Covid-19   | 162        | Instruments financiers                               | 174        |
| Dividendes  | 162        | Liste des filiales et participation                  | 175        |
| <b>4.4 RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES</b>  | <b>162</b> | Dividendes reçus                                     | 175        |
| Principes et conventions générales  | 162        | État des prêts et avances consentis aux filiales     | 176        |
| Immobilisations   | 163        |  |            |
| Actions propres   | 163        |  |            |
| Créances et dettes  | 163        |  |            |
| Stocks  | 164        |  |            |
| Dettes financières  | 164        |  |            |
| Dépôts à terme (DAT)  | 164        |  |            |
| Chiffre d'affaires  | 164        |  |            |
| Comptabilisation du résultat des opérations immobilières                          | 164        |  |            |
| Transferts de charges   | 164        |  |            |
| Produits et charges exceptionnels   | 164        |  |            |
| Instruments financiers  | 164        |  |            |
| Impôts sur les sociétés   | 164        |  |            |
| Engagements en matière de retraite et indemnités en matière de départ en retraite | 164        |  |            |

Exercice clos le 31 décembre 2020

## 4.1 BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020

### BILAN ACTIF

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

### BILAN PASSIF

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

## 4.2 COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020

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

4

## 4.3 FAITS SIGNIFICATIFS

### ACTIVITÉ

- En janvier 2020, FREY a cédé une cellule sur Saint-Quentin (02) ;
- En février 2020, FREY a cédé son actif sis à Bayonne (64).

### AUGMENTATION DE CAPITAL

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

### EMPRUNT ET LIGNES DE CRÉDIT

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

### ACTIONS

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

## TITRES ET PARTICIPATION

- En février 2020, la société FREY a souscrit au capital de la société FOREY ;
- En juin 2020, pour faire suite à la crise sanitaire et en vue de pérenniser l'activité économique des sociétés bailleuses du Groupe, la SA FREY est devenue membre d'un groupement d'intérêt économique ;
- En juillet 2020, à la suite du rachat des actions AG Real Estate, la SA FREY détient 62,08 % des parts FRF2 ;
- La société FAP a cédé à la société FREY ses participations dans les filiales IF BENER et LES SABLONS 1, en vue de réaliser les TUPS sur 2020 ;
- En 2020, à la suite de la TUP de la SCI LES SABLONS 1, la société FREY détient directement la Société FRP III ;
- La SCI SECLIN 01 a été tupée en février 2020 avec effet rétroactif fiscal au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

À la suite de la décision unilatérale de la SA3M, Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole, intervenue en juin 2020, d'arrêter le développement du projet « ODE A LA MER », porté par notre filiale SCI IF ECOPOLE, le Groupe FREY a contesté cette décision et a engagé une procédure judiciaire afin d'obtenir le remboursement des frais engagés préalablement à cette décision de SA3M et la réparation des préjudices subis. À la date d'arrêtés des comptes, nous n'estimons pas une issue défavorable à l'action judiciaire du Groupe FREY, en cours d'instruction, et, par conséquent, nous n'avons pas constaté de dépréciation des titres de participation de notre filiale et des avances en compte courant.

## INCIDENCES LIÉES À L'ÉPIDÉMIE DE COVID-19

L'épidémie de Covid-19 est apparue en Chine fin 2019. Elle s'est largement répandue sur l'ensemble du territoire européen au cours de l'année 2020. Afin de limiter la circulation du virus, le Président de la République française a annoncé le 16 mars 2020 la fermeture des commerces dits « non essentiels ». Une grande majorité des locataires de la Société se sont donc vus dans

l'obligation de fermer leurs portes. À la suite de ces événements, la société FREY a constitué, avec ses filiales foncières détenues à 100 %, le GIE Frey Solidarité pour aider les preneurs et pérenniser l'activité économique des sociétés bailleuses du Groupe. Ce dispositif, relatif au 1<sup>er</sup> confinement, consiste en une mutualisation des efforts consentis en faveur des preneurs en termes de gratuité et d'échéanciers de paiements des créances de loyers.

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

La quote-part de perte du GIE Frey Solidarité revenant à FREY SA au titre de l'exercice 2020 s'établit à 0,5 M€. À l'instar de ce qui pratiqué avec les résultats déficitaires des filiales transparentes, cette somme a été comptabilisée au 31/12/2020 chez FREY SA en dépréciation de compte courant. Afin d'éviter l'asymétrie de présentation attendue en 2021, provenant d'une part de la comptabilisation de l'affectation du résultat du GIE sur la ligne spécifique « opération faite en commun » prévue par le plan comptable, et, d'autre part, de la reprise de provision pour dépréciation en résultat financier, la dotation comptabilisée au 31/12/2020 a été présentée sur la ligne « opérations en commun (perte) » du compte de résultat.

Les étalements de créances de loyer consentis par le GIE (pour une durée de vingt-quatre mois à partir de 2021) s'élèvent à un montant total de 0,7 M€. Ces perspectives de recouvrement ne sont pas remises en cause.

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

## DIVIDENDES

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

## 4.4 RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

### PRINCIPES ET CONVENTIONS GÉNÉRALES

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

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

- permanence des méthodes ;
- indépendance des exercices ;
- continuité de l'activité.

Les comptes sont établis en euros.

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

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 décembre 2020.

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

Les principales méthodes comptables utilisées sont décrites ci-après.

## IMMOBILISATIONS

### Immobilisations incorporelles et corporelles

Celles-ci sont évaluées à leur coût d'acquisition, prix d'achat majoré des frais accessoires d'achat.

Les intérêts des emprunts spécifiques à l'acquisition ou à la production d'immobilisation n'ont pas été immobilisés.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie :

|   |            |
|---|------------|
| ● logiciels                             | 2 à 3 ans  |
| ● matériel et outillage                 | 3 à 5 ans  |
| ● matériel de bureau et informatique    | 3 à 5 ans  |
| ● mobilier                              | 3 à 10 ans |
| ● agencements                           | 20 ans     |
| ● constructions – structures            | 35 ans     |
| ● constructions – façade                | 25 ans     |
| ● constructions – installation générale | 20 ans     |

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

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

Elle est déterminée de la manière suivante :

- pour les terrains, par référence aux prix de vente constatés sur le marché des ensembles immobiliers équivalents en nature et en localisation (méthode comparative) et par référence à la valeur vénale potentielle de l'ensemble immobilier calculée par l'estimation de la différence entre le prix de vente et le coût du promoteur (méthode de la charge foncière ou du bilan promoteur) ;
- pour les immeubles en cours de construction, par la méthode par *Discounted Cash Flow* consistant à déterminer la valeur vénale d'un immeuble par actualisation ;
- pour les actifs loués par bail à construction (BAC), par l'actualisation des revenus nets projetés sur la durée du BAC et la détermination de la valeur résiduelle contractuelle, à son terme ;
- et, pour les immeubles achevés, par capitalisation des revenus nets en fonction des rendements observés sur le marché (méthode par capitalisation), et par la méthode des flux de trésorerie actualisés (actualisation des loyers futurs).

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

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

### Immobilisations financières / créances rattachées et/ou en compte courant

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

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

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

Une valeur d'utilité des titres est estimée par la direction et déterminée au cas par cas pour chaque filiale.

Cette valeur est définie sur la base d'une approche multicritère en tenant compte de la quote-part d'actif net réévalué, des perspectives de résultats futurs et de développement à long terme. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous filiales.

Une provision sur titres est constatée lorsque la valeur d'utilité est inférieure à la valeur comptable des titres.

Lorsque la valeur d'utilité des titres devient négative, les créances détenues sur la filiale concernée sont également dépréciées et une provision pour risques et charges complémentaire peut également être constatée si cela est nécessaire.

4

## ACTIONS PROPRES

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

Les actions détenues dans le cadre du contrat de liquidité (délégation au Conseil d'administration donnée par l'Assemblée générale du 20 mai 2020 pour une période de 18 mois dans les conditions prévues par les articles L. 22-10-62 et suivant du Code de commerce) sont enregistrées pour leur coût d'acquisition en immobilisation financière. Les résultats de cession de ces titres sont imputés en autres produits ou autres charges financières.

Lorsque la valeur d'inventaire au 31 décembre est inférieure au prix d'achat, une provision pour dépréciation est constatée.

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

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

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

## CRÉANCES ET DETTES

Les créances et dettes sont évaluées à leur valeur nominale.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque cette valeur est supérieure à la valeur d'inventaire.

### STOCKS

Les terrains et les immeubles en stock sont évalués à leur coût d'acquisition ou à leur coût de revient externe à l'exclusion de toute autre charge financière.

Des provisions pour dépréciations et/ou reprises de provisions pour dépréciation sont constatées pour tenir compte de la valeur économique de chaque bien, laquelle est déterminée à dire d'experts indépendants.

### DETTES FINANCIÈRES

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

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

### DÉPÔTS À TERME (DAT)

S'agissant de dépôts à terme débloquables, ils sont compris dans le poste « disponibilités ».

La valeur des Dépôts à terme est évaluée au montant de la souscription, les intérêts à percevoir sont provisionnés le cas échéant.

### CHIFFRE D'AFFAIRES

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

Les droits d'entrée significatifs sont comptabilisés en autres produits, et sont portés en produits constatés d'avance pour la partie concernant les annuités de bail postérieures à l'exercice et à reprendre sur la durée du bail.

Au 31 décembre 2020, ils se montent à 189 K€.

### COMPTABILISATION DU RÉSULTAT DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

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

### TRANSFERTS DE CHARGES

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

### PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

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

### INSTRUMENTS FINANCIERS

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

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

### IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS

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

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

Le secteur taxable comprend lui, l'ensemble des autres opérations et les dividendes reçus des filiales non SIIC.

### ENGAGEMENTS EN MATIÈRE DE RETRAITE ET INDEMNITÉS EN MATIÈRE DE DÉPART EN RETRAITE

Les engagements de retraites estimés au 31 décembre 2020 s'élèvent à 327 K€, contre 227 K€ au 31/12/2019.

Les indemnités de départ à la retraite sont versées aux salariés des sociétés françaises au moment de leur départ à la retraite en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la retraite. Ces indemnités relèvent du régime des prestations définies.

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

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

- âge 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 1,5 % ;
- taux de charges sociales 36 % à 50 % ;
- taux d'actualisation 0,39 %.

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

## 4.5 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

### EFFECTIF MOYEN

Effectif salarié au titre de l'exercice : 30,23 personnes.

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

### RÉMUNÉRATIONS DES DIRIGEANTS

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

### IDENTITÉ DE LA SOCIÉTÉ CONSOLIDANTE

La société FREY est la société mère du Groupe consolidé FREY.

### TRANSACTION AVEC LES PARTIES LIÉES

#### Trésorerie

Depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2010, FREY a conclu une convention de trésorerie avec chacune de ses filiales afin d'assurer la centralisation et la gestion de la trésorerie du Groupe. Du fait de ces différentes conventions, la société présente au 31 décembre 2020 des comptes courants actifs pour un total de 413 032 K€ et passifs pour un total de 1 311 K€.

La rémunération de ces comptes courants a généré chez FREY un produit financier de 4 515 K€, et une charge financière de - 68 K€.

Les produits financiers liés aux prêts participatifs des filiales s'élèvent à 2 388 K€.

La société présente également un apport en compte courant pour le groupement d'intérêt économique d'un montant de 629 K€ qui n'est pas rémunéré.

### Prestations de services

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

#### Assistance comptable

Le produit correspondant dans les comptes sociaux s'élève à 362 K€ pour l'exercice 2020.

#### Management Fees

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

#### Gestion locative

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

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

### ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Début janvier 2021, des courriers ont été envoyés à certains preneurs pour proposer un accompagnement sur les loyers de novembre 2020, sous diverses conditions et en application du décret du 19 décembre 2020.

À la date d'arrêté des comptes, il nous est impossible d'évaluer définitivement l'impact financier des avoirs à établir car nous sommes dans l'attente des retours des preneurs.

Le décret du 30 janvier 2021 sur les fermetures des centres commerciaux de plus de 20 000 m<sup>2</sup> n'a pas eu d'impact sur le Groupe FREY étant donné que ses sites sont dits à « ciel ouvert » et ne sont pas cités dans l'article 37.

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

## 4.6 NOTES RELATIVES AU BILAN

### NOTE 1 | ÉTAT DES IMMOBILISATIONS

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

(1) En 2020, la société FREY a cédé des parcelles sises à Amiens, son actif situé à Bayonne ainsi qu'une cellule sur Saint-Quentin.

(2) Développement du projet Claye-Souilly (77).

(3) Rachat de la participation d'AG Real Estate dans le véhicule d'investissement FRF2.

En 2020, FREY a tупé les sociétés SECLIN 01, IF BENER et LES SABLONS 01 et pris une participation dans la société FOREY. Cette nouvelle société a été créée en 2020, et est entièrement dédiée à l'acquisition des forêts.

À la suite de la TUP LES SABLONS 1, la société détient directement les titres de la société FRP III.

(4) Versement d'un dépôt de garantie dans le cadre du projet SAINT-OUEN.

(5) Achat d'actions propres et cession de 650 000 actions dans le cadre du rachat des parts FRF2.

#### Participations en détail (p. 22)

|                         |                   |                   |  |                  |                    |
|-------------------------|-------------------|-------------------|--|------------------|--------------------|
| FRF2                    | 19 358 742        | 41 577 403        |  |                  | 60 936 145         |
| FRP III                 |                   | 28 038 177        |  |                  | 28 038 177         |
| FOREY                   |                   | 9 990             |  |                  | 9 990              |
| SECLIN 01               | 4 050 537         |                   |  | 4 050 537        |                    |
| IF BENER                | 9 900             | 50                |  | 9 950            |                    |
| LES SABLONS 1           | 9 990             | 2 000             |  | 11 990           |                    |
| Sociétés sans mouvement | 29 584 132        |                   |  |                  | 29 584 132         |
| <b>TOTAL</b>            | <b>53 013 301</b> | <b>69 627 620</b> |  | <b>4 072 477</b> | <b>118 568 444</b> |



## NOTE 2 | ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET DES PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS

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

## NOTE 3 | ÉTAT DES AUTRES PROVISIONS

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

(1) Dépréciation de l'actif sis à Bayonne.

(2) Dépréciation dont 2 836 K€ relatifs aux pertes des filiales transparentes (de l'exercice) et le solde étant relatif aux autres filiales.

## NOTE 4 | ÉTAT DES CRÉANCES ET DETTES

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

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

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

## NOTE 5 | SITUATION FINANCIÈRE ET ENDETTEMENT

### Dettes bancaires

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

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

### Placements

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

## NOTE 6 | CHARGES À PAYER

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

4

## NOTE 7 | PRODUITS À RECEVOIR

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

(1) Dont 4 277 K€ concernent la facturation des FEES.

## NOTE 8 | CHARGES À ÉTALER

Au 31 décembre 2020, le montant des frais d'émission d'emprunt liés aux lignes *Corporate* s'élève à 3 419 K€.

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

## NOTE 9 | CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

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

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

## NOTE 10 | COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

|   | Nombre            | Valeur Nominale |
|---|-------------------|-----------------|
| Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice        | 24 224 997        | 2,50 €          |
| Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice                                 | 378 266           | 2,50 €          |
| Actions ou parts sociales remboursées ou annulées pendant l'exercice                |                   |                 |
| <b>ACTIONS OU PARTS SOCIALES COMPOSANT LE CAPITAL SOCIAL À LA FIN DE L'EXERCICE</b> | <b>24 603 263</b> | <b>2,50 €</b>   |

Au 31 décembre 2020, la société détenait :

- 4 737 de ses actions dans le cadre du contrat de liquidité présenté dans les faits significatifs de l'exercice en début de la présente annexe, pour une valeur comptable de 142 K€.

Cette valeur comptable est déterminée sur la base du cours de Bourse au 31 décembre 2020.

- 10 390 actions acquises dans le cadre du Plan d'attribution gratuite d'actions au personnel décidé par le Conseil d'administration, pour une valeur comptable de 289 K€.
- Aucune action acquise sans affectation définie.

## NOTE 11 | VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

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

## NOTE 12 | VENTILATION DE L'IMPÔT AU 31 DÉCEMBRE 2020

| (En €)                | Résultat avant impôts | Crédit d'impôt   | Résultat net      |
|-----------------------|-----------------------|------------------|-------------------|
| Résultat courant      | 20 139 655            | - 239 114        | 19 900 541        |
| Résultat exceptionnel | 1 965 930             |                  | 1 965 930         |
| <b>TOTAL</b>          | <b>22 105 585</b>     | <b>- 239 114</b> | <b>21 866 471</b> |

## 4.7 NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT

### NOTE 13 | CHIFFRE D'AFFAIRES

4

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

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

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

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

La VEFA représente la cession de la cellule sise à Saint-Quentin et la refacturation des travaux concerne les travaux preneurs pour le site de Claye-Souilly.

## NOTE 14 | PRODUITS FINANCIERS

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

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

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

## NOTE 15 | CHARGES FINANCIÈRES

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

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

(2) Cession des titres d'une société espagnole LRAR ESPAÑA.

## NOTE 16 | RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

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

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

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

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

4

## 4.8 AUTRES INFORMATIONS

## HORS-BILAN

## Engagements donnés

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

## Engagements reçus

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

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

## Covenants

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

| Ratios consolidés | LTV droits inclus | ICR      | Dettes sécurisées |
|-------------------|-------------------|----------|-------------------|
| Dettes concernées | 378,0 M€          | 378,0 M€ | 378,0 M€          |
| Ratios demandés   | <= 60,0 %         | >= 2     | < 20,0 %          |
| Ratios 31/12/2020 | 32,4 %            | 6,4      | 10,3 %            |

## INSTRUMENTS FINANCIERS

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

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

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

|  | Plan n° 4 | Plan n° 5 | Plan n° 6 | Plan n° 7 | Plan n° 8 | Plan n° 9 | Plan n° 10 | Plan n° 11 | Plan n° 12 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|
| Date de l'Assemblée  | 23/06/16  | 23/06/16  | 23/06/16  | 23/06/16  | 20/06/18  | 20/06/18  | 20/06/18   | 20/06/18   | 20/06/18   |
| Date du Conseil<br>d'administration                                  | 06/07/16  | 22/09/16  | 10/05/17  | 10/05/17  | 20/06/18  | 20/06/18  | 07/03/19   | 10/07/19   | 02/04/20   |
| <b>Nombre total<br/>d'actions attribuées<br/>gratuitement dont :</b> | 3 348     | 2 635     | 4 101     | 31 020    | 41 826    | 1 301     | 35 502     | 4 567      | 36 197     |
| <i>Mandataires sociaux</i>   |           |           |           |           |           |           |            |            |            |
| • François Vuillet-<br>Petite  | 788       | -         | 4 101     | -         | 4 672     | 146       | 4 348      | -          | 4 348      |
| • Pascal Barboni   | -         | 2 635     | -         | 4 101     | 4 672     | 73        | 4 831      | -          | 4 831      |
| • Sébastien Eymard   | -         | -         | -         | 6 792     | 4 672     | 73        | 4 831      | -          | 4 831      |
| • François Anglade   |           |           |           |           |           |           |            |            | 3 382      |
| Date d'acquisition<br>des actions                                    | 06/07/18  | 22/09/18  | 10/05/19  | 10/05/19  | 20/06/20  | 20/06/20  | 07/03/21   | 10/07/21   | 02/04/22   |
| Date de fin de période<br>de conservation                            | 06/07/20  | 22/09/20  | 10/05/21  | 10/05/21  | 20/06/22  | 20/06/22  | 07/03/23   | 10/07/23   | 02/04/24   |
| Nombre d'actions<br>définitivement acquises<br>au 31 décembre 2020   | 3 348     | 2 635     | 4 101     | 30 187    | 36 282    | 1 049     | 0          | 0          | 0          |
| Nombre cumulé<br>d'actions annulées<br>ou caduques                   | 0         | 0         | 0         | 833       | 5 544     | 252       | 3 007      | 0          | 0          |
| Actions attribuées<br>gratuitement restantes<br>au 31 décembre 2020  | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 32 495     | 4 567      | 36 197     |



**LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATION**

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

**DIVIDENDES REÇUS**

SAS Frey Retail Fund 1 (soumise à l'IS)

80 863 €

## ÉTAT DES PRÊTS ET AVANCES CONSENTIS AUX FILIALES

Prêts

### 1. Filiales (détenues à plus de 50 %)

|                |               |
|----------------|---------------|
| SL Frey Invest | 4 843 465 €   |
| SA FreyProp    | 100 100 000 € |

Comptes courants

### 2. Filiales (détenues à plus de 50 %)

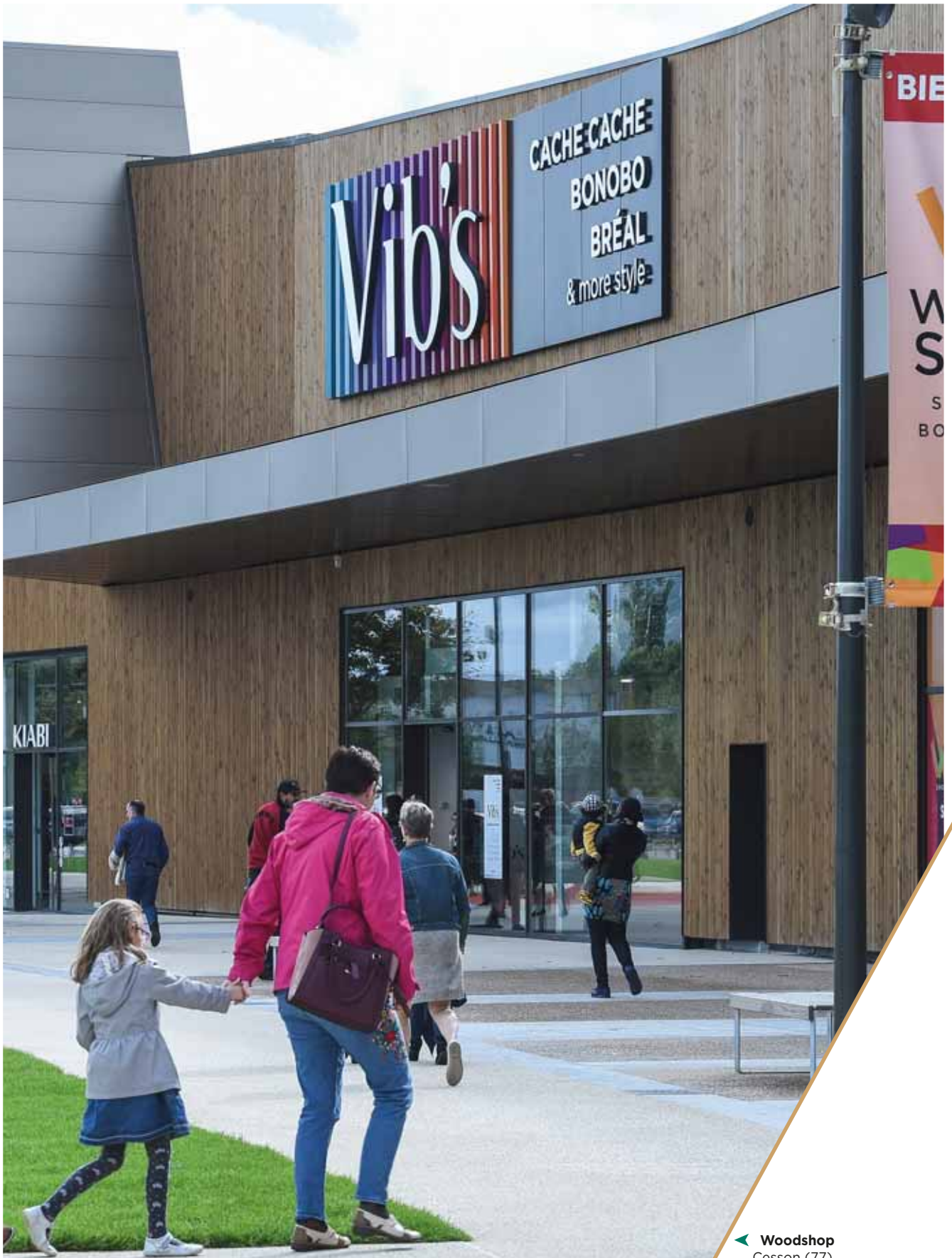
|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| SASU FAP                      | 59 950 687 €  |
| SNC IF Plein Sud              | 23 889 753 €  |
| SL Frey Invest                | 102 619 043 € |
| SNC IF Bezannes               | 804 345 €     |
| SNC IF Saint Parres           | 14 075 942 €  |
| SNC IF Plein Ouest            | 10 295 703 €  |
| SNC IF Plein Est              | 34 009 729 €  |
| SAS IF Clos du Chêne          | 28 665 943 €  |
| SCI Frey Murs 01              | 114 111 €     |
| SCI IF Valentine              | 6 359 001 €   |
| SCI IF Allondon               | 9 227 184 €   |
| SCI IF Ecopole <sup>(1)</sup> | 10 301 420 €  |
| SNC IF Gestion & Transactions | 1 476 410 €   |
| SCI IF ZCN Investissement     | 74 637 461 €  |
| SAS La Plaine                 | 21 612 119 €  |
| SASU Frey Murs 02             | 1 126 306 €   |
| SCI Sopic                     | 5 515 €       |
| GF Forey                      | 5 205 498 €   |

### 3. Participations (détenues entre 1 et 50 %)

|                                      |             |
|--------------------------------------|-------------|
| SCI Agenaise d'Investissement        | 5 434 225 € |
| SCI La Patroclienne d'Investissement | 492 589 €   |
| SC Frey Retail Villebon              | 1 807 419 € |
| SAS Citizers                         | 226 487 €   |
| SCI Tervilloise d'Investissement     | 695 299 €   |

(1) 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 À LA MER », le Groupe FREY a contesté cette décision et a engagé une procédure judiciaire afin d'obtenir réparation des préjudices subis. À la date des présentes, la procédure est en cours d'instruction.





◀ Woodshop  
Cesson (77)

# 5

## **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX**

## Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'Assemblée Générale des Actionnaires de la société Frey,

## OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Frey relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

## FONDEMENT DE L'OPINION

### Référentiel d'audit

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

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

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

## JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS – POINTS CLÉS DE L'AUDIT

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

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

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

## Evaluation des titres de participation, créances rattachées et comptes courants

### Risque identifié

Au 31 décembre 2020, les titres de participation figurent au bilan en valeur nette pour 119 millions d'euros, les créances rattachées et comptes courant pour 513 millions d'euros, représentant au global 73 % du total bilan. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité.

Comme indiqué au paragraphe « Immobilisations financières, créances rattachées et/ou en compte courant » de l'annexe, la valeur d'utilité est estimée par la direction sur la base d'une approche multicritères tels que la quote-part d'actif net réévalué et les perspectives de marges futures.

L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, éléments qui peuvent correspondre selon le cas à des éléments historiques (situation nette réévaluée), ou à des éléments prévisionnels.

Compte tenu du poids des titres de participation, des créances rattachées et des comptes courants au bilan, de la diversité des modèles utilisés et des estimations inhérentes aux méthodes d'évaluations, nous avons considéré l'évaluation des titres de participation, des créances rattachées et des comptes courants comme un point clé de notre audit.

### Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

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

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

Dans cet objectif, nous avons, notamment :

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

## Evaluation des actifs corporels en exploitation

### Risque identifié

Au 31 décembre 2020, les actifs en exploitation (terrains et constructions) figurent au bilan en valeur nette pour 202 millions d'euros représentant 23,2 % du total bilan. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition, amortis linéairement sur les durées de vie définies par composant amortissable et le cas échéant, dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité.

Comme indiqué au paragraphe « Immobilisations incorporelles et corporelles » de l'annexe, la valeur d'utilité repose sur les valeurs de marché déterminées par des experts indépendants.

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

### Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

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

Dans cet objectif, nous avons notamment :

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

## VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

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

### Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

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

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

### Autres informations

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

## AUTRES VÉRIFICATIONS OU INFORMATIONS RÉSULTANT D'AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

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

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

### Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Frey par l'Assemblée Générale du 30 octobre 2007 pour le cabinet Grant Thornton et du 29 juin 2010 pour le cabinet FCN.

Au 31 décembre 2020, le cabinet Grant Thornton était dans la 13<sup>e</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet FCN dans la 11<sup>e</sup> année.

## RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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



## RESPONSABILITÉS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

### Objectif et démarche d'audit

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

### Rapport au comité d'audit

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

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

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

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

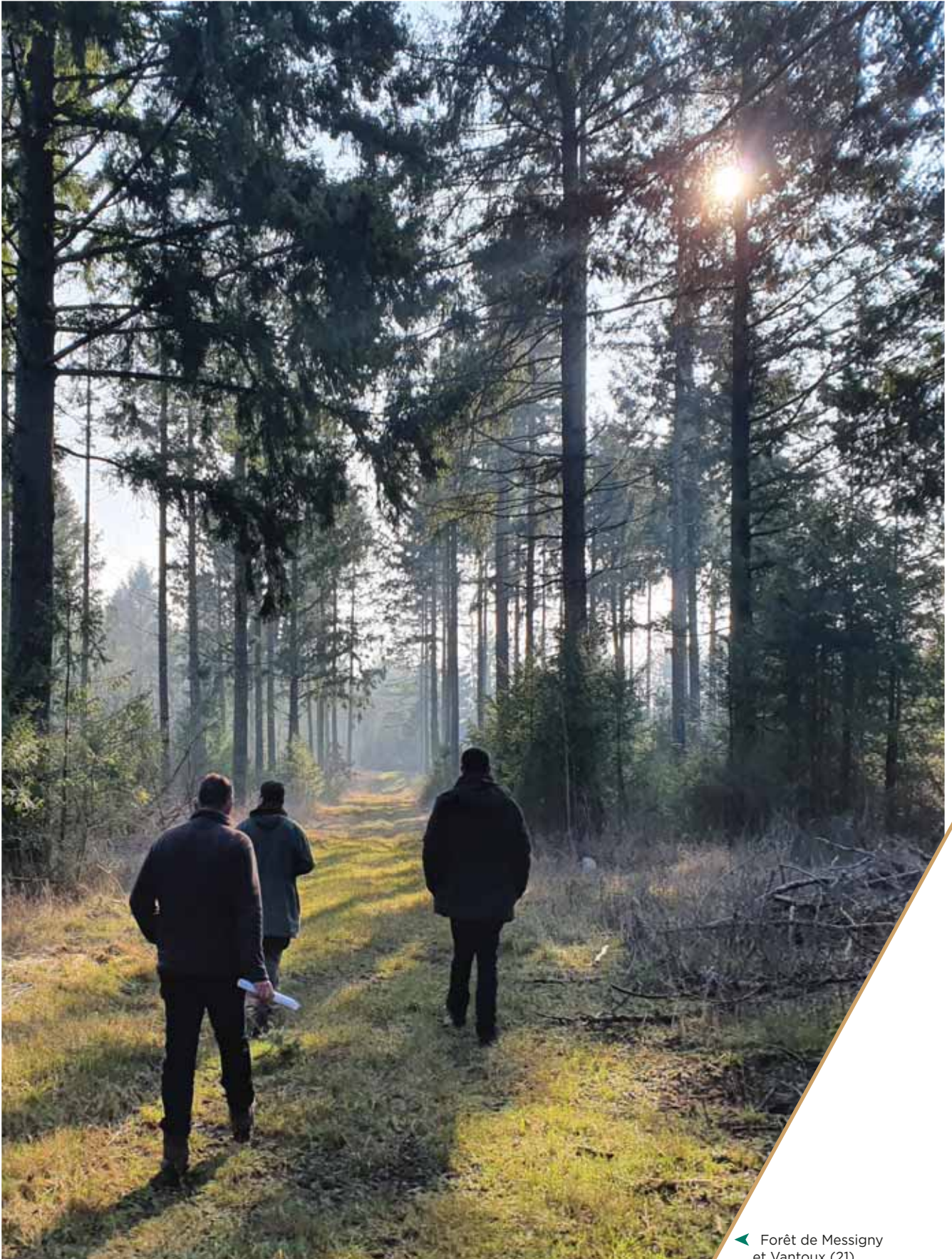
Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton  
Membre français de Grant Thornton International

Amandine Huot-Chailleux  
Associée

FCN

Jean-Michel François  
Associé



◀ Forêt de Messigny  
et Vantoux (21)

# 6

## FREY : UNE ENTREPRISE ENGAGÉE

|            |                             |            |            |   |            |
|------------|-----------------------------|------------|------------|---|------------|
| <b>6.1</b> | <b>ENTREPRISE À MISSION</b> | <b>186</b> | <b>6.3</b> | <b>RÉSULTAT NET PART DU GROUPE<br/>CARBONE (RNPG CARBONE)</b>                     | <b>188</b> |
| 6.1.1      | La raison d'être            | 186        |            | Précisions méthodologiques GÉNÉRALES  | 188        |
| 6.1.2      | Le Comité de mission        | 186        |            | Précisions sur le calcul des émissions carbone 2020 et<br>le RNPG carbone associé | 188        |
| <b>6.2</b> | <b>FOREY</b>                | <b>187</b> | <b>6.4</b> | <b>RISQUES FINANCIERS LIÉS AUX EFFETS<br/>DU CHANGEMENT CLIMATIQUE</b>            | <b>189</b> |

Depuis 2007, FREY, pionnier des retail parks écologiques (avec son concept Greencenter®) et inventeur d'une nouvelle génération de centres commerciaux de plein air « Feel Good » (Shopping Promenade®), s'implique au quotidien pour une société plus responsable, respectueuse de l'environnement et socialement bénéfique à son écosystème et à ses parties prenantes.

Début 2020, le Groupe a concrétisé cette démarche en se fixant pour objectif d'atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2030, avec trois engagements marquants : investir 35 M€ pour acquérir et exploiter en France des forêts durablement gérées, destinées à fournir la filière construction bois française, utiliser massivement le bois comme matériau biosourcé pour la construction de ses projets, et publier chaque année l'impact financier de son empreinte carbone sur sa rentabilité (RNPG Carbone).

Nouveau témoignage de cet engagement, le 29 janvier 2021, les actionnaires de FREY ont approuvé à l'unanimité lors d'une Assemblée générale extraordinaire, la résolution visant à lui permettre d'adopter le statut de Société à Mission<sup>(1)</sup>, conformément à la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019, dite loi « PACTE ».

## 6.1 ENTREPRISE À MISSION

### 6.1.1 LA RAISON D'ÊTRE

Le Groupe a défini comme raison d'être « remettre le commerce au service de l'intérêt collectif ».

« C'est une grande fierté pour les femmes et les hommes de FREY de porter cette raison d'être, et c'est aussi une grande responsabilité et un grand défi que nous souhaitons partager avec toutes nos parties prenantes. »

Antoine Frey - PDG

Cette raison d'être du Groupe se décline en 3 objectifs majeurs :

#### 1. faire du commerce un levier de mixité urbaine

Pour cela, FREY renforce son engagement à construire des lieux de vie mixtes et utiles à la Société à travers un double objectif :

- généraliser dans 100 % de ses projets de plus de 20 000 m<sup>2</sup> GLA la mixité programmatique/fonctionnelle en mêlant les activités commerciales avec d'autres usages, comme les logements, bureaux, coworking, services publics, pôles de santé, lieux associatifs, culturels ou sportifs, tiers lieux, agriculture urbaine...
- mener, pour adapter cette programmation aux besoins réels du territoire, 100 % des projets de plus de 20 000 m<sup>2</sup> GLA dans une approche de « placemaking » qui s'appuie sur un diagnostic des besoins locaux, un travail de coconstruction avec les acteurs et les habitants du territoire, et un travail sur l'animation du site de la conception à l'exploitation ;

#### 2. revaloriser le rôle du commerce dans la création de lien social et dans la résilience économique locale

Attentif depuis longtemps à la convivialité et l'utilité de ses lieux, FREY renforce son engagement en se donnant, notamment, pour objectif de :

- dédier dès à présent au moins 10 % des surfaces de ses projets, et à l'horizon 2025 au moins 10 % des surfaces de ses actifs, à des activités sociales et solidaires, à des artisans et des commerçants indépendants locaux, à des fonctions agricoles ou à des commerces engagés localement (marchés de producteurs en circuit court, comme celui développé au cœur du Shopping Promenade® de Strasbourg-Vendenheim),

- déployer sur 100 % de ses actifs de plus de 50 000 m<sup>2</sup> GLA un concept de recyclerie solidaire (Social Market®) et un concept de maison de la culture et des associations (Social Club®),
  - faire de 100 % de ses actifs à l'horizon 2025 des lieux dédiés au street-art, regroupant les œuvres d'artistes locaux, nationaux et internationaux, et valoriser cette démarche en développant des animations autour de ce patrimoine artistique,
  - engager d'ici 2022, au travers de la signature d'une charte, 100 % de ses parties prenantes fournisseurs et prestataires au respect d'objectifs sociaux (notamment en termes d'insertion) et environnementaux ;
- #### 3. faire du commerce un accélérateur de la transition environnementale

Au cœur de son ADN depuis sa création, l'engagement environnemental de FREY franchit une étape supplémentaire autour des objectifs suivants, chacun contribuant à atteindre la neutralité carbone à horizon 2030 :

- investir 35 M€ d'ici 2030 dans l'acquisition et l'exploitation de forêts françaises durablement gérées afin d'alimenter la filière bois française et d'intégrer ce matériau biosourcé dans 100 % de ses projets,
- engager les enseignes dans une démarche responsable et durable, en contractualisant un bail vert avec 100 % de ses futurs preneurs dès 2022 et 100 % des locataires de son patrimoine à horizon 2030.

### 6.1.2 LE COMITÉ DE MISSION

FREY a constitué un Comité de mission, distinct des organes sociaux de FREY, chargé de suivre l'exécution de la mission, en prenant en compte les intérêts des parties prenantes ayant un lien direct avec l'activité du Groupe.

Il est constitué de 7 membres :

- **Nathalie Palladitcheff, Présidente du Comité de mission**, Présidente et cheffe de la direction d'Ivanhoé Cambridge, a la responsabilité d'assurer la croissance et l'évolution de la Société ;

(1) Une entreprise à mission est une entreprise qui s'est dotée d'une « raison d'être », d'objectifs sociaux, environnementaux et sociétaux, qui constituent sa « Mission ». Elle peut ainsi conjuguer performance économique et contribution à l'intérêt général. Inscrire une mission dans ses statuts est un acte fort, qui engage formellement les dirigeants et les actionnaires à déployer les moyens nécessaires pour poursuivre cette mission.

- **Clémence Bechu**, Directrice du développement de l'agence d'urbanisme et d'architecture Bechu & Associés  
Directrice associée du développement de Bechu & ASSOCIES, Clémence Bechu est diplômée d'un MSG à l'Université de Dauphine Paris et d'un Master en management de projets internationaux à l'ESCP ;
- **Christophe Garot**, Directeur Général France de Bopro, agence conseil en Développement Durable. De formation universitaire et technique, expérience professionnelle de plus de 20 ans au sein du secteur immobilier tertiaire ;
- **Robert Herrmann**, homme politique et ancien Président de l'Eurométropole de Strasbourg, Robert Herrmann a été élu local de 1989 à 2020. Adjoint au Maire mais aussi Conseiller Général et enfin Président de l'Eurométropole de Strasbourg. Aujourd'hui, il est autoentrepreneur dans le domaine du conseil pour les affaires et gestion ;
- **Elisabeth Laville**, Fondatrice de l'agence conseil Utopies, diplômée d'HEC en 1988, Elisabeth a passé quelques années

au planning stratégique de deux agences de publicité avant de créer Utopies en 1993. Elle est depuis reconnue comme l'une des expertes européennes du Développement Durable ;

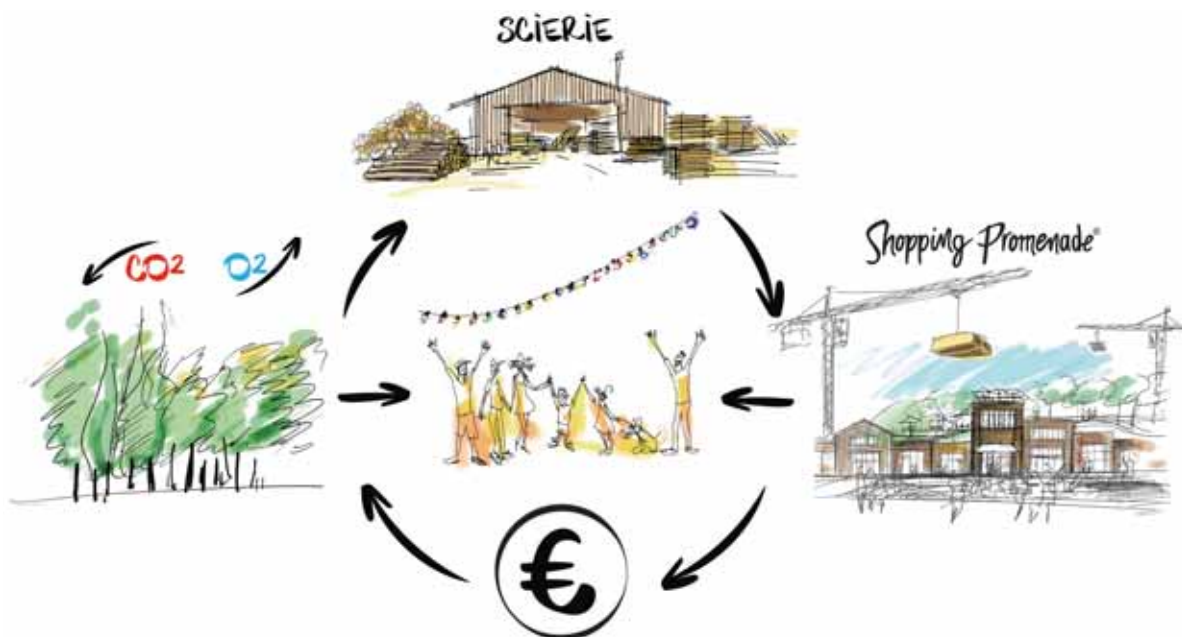
- **François Lemarchand**, membre du Conseil d'administration de FREY en tant qu'administrateur indépendant.  
En 1976, il crée et préside encore à ce jour, la holding familiale Mercator SA. Fondateur et ancien Président de Nature et Découvertes, François Lemarchand a créé en parallèle la fondation « François Lemarchand » et s'engage dans d'autres fondations ayant pour objet l'écologie et le mécénat ;
- **Carine Stoeffler**, Risk manager chez FREY, titulaire d'un Diplôme d'Études Comptables et Financières (DECF) obtenu à l'Institut Centre Europe à Strasbourg, Carine Stoeffler a rejoint les équipes de FREY en 2009 pour occuper le poste de Directrice comptable puis Responsable du reporting et de la consolidation. Riche de sa connaissance du groupe et de son fonctionnement, Carine Stoeffler est devenue en novembre 2019 Risk Manager.

## 6.2 FoREY

Au cœur de la stratégie Carbone zéro du Groupe et intégré pleinement dans le 3<sup>e</sup> pilier de la raison d'être du Groupe « Faire du commerce un accélérateur de la transition environnementale », FREY a créé début 2020 le groupement forestier FoREY, doté d'une capacité d'investissement de 35 M€ d'ici 2030 pour l'acquisition et l'exploitation de forêts françaises durablement gérées.

L'objectif de ce groupement est triple :

- approvisionner la filière française du bois de construction ;
- sécuriser l'approvisionnement en bois de construction pour nos projets ;
- contribuer à l'effet « puits de carbone ».



En 2020, FoREY a réalisé l'acquisition de trois forêts françaises, en Côte d'Or, dans le Haut-Rhin et en Charente, représentant une superficie de 540 hectares avec 2 000 arbres d'ores et déjà plantés et 650 m<sup>3</sup> de bois récoltés.

La partie opérationnelle de la stratégie a également été mise en œuvre avec une première structure intégralement construite en bois par le Groupe sur le site de Salaise-sur-Sanne (38), et une intégration massive du bois dans le projet OPEN à Saint-Genis-Pouilly (01).

## 6.3 RÉSULTAT NET PART DU GROUPE CARBONE (RNPG CARBONE)

Pour la première fois à l'occasion de ses résultats 2019, FREY a publié un RNPG Carbone.

Cet indicateur revient à quantifier l'impact financier théorique de l'empreinte carbone du Groupe sur sa rentabilité.

Le RNPG carbone 2020 de FREY est de - 4,0 M€, après déduction de la charge carbone 2020 du Groupe s'élevant à 6,4 M€.

En 2019, le RNPG carbone du Groupe était de 42,8 M€, après déduction d'une charge carbone de 6,9 M€.

Dans ces calculs, la charge carbone correspond aux émissions totales annuelles du Groupe multipliées par un prix du carbone de 25 € par tonne.

|                                       | Sur résultats 2020 |                             | Sur résultats 2019 |                             |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------------|
| Émissions <i>corporate</i>            | 1 408              | T eq. CO <sub>2</sub>       | 1 408              | T eq. CO <sub>2</sub>       |
| Patrimoine détenu m <sup>2</sup>      | 415 410            | m <sup>2</sup>              | 387 766            | m <sup>2</sup>              |
| Émissions patrimoine détenu           | 154 829            | T eq. CO <sub>2</sub>       | 144 525            | T eq. CO <sub>2</sub>       |
| Flux financier développement          | 84 937 994         | €                           | 110 190 000        | €                           |
| Émissions développement               | 100 173            | T eq. CO <sub>2</sub>       | 129 954            | T eq. CO <sub>2</sub>       |
| <b>ÉMISSIONS TOTALES ANNUELLES</b>    | <b>246 409</b>     | <b>T EQ. CO<sub>2</sub></b> | <b>275 887</b>     | <b>T EQ. CO<sub>2</sub></b> |
| <b>SIMULATION PRIX CARBONE : 25 €</b> | <b>6 410 230 €</b> |                             | <b>6 897 179 €</b> |                             |
| RNPG avant impact                     |                    | 2,4 M€                      |                    | 49,7 M€                     |
| <b>RNPG Carbone</b>                   |                    | <b>- 4,0 M€</b>             |                    | <b>42,8 M€</b>              |

### PRÉCISIONS MÉTHODOLOGIQUES GÉNÉRALES

La Société apporte les précisions méthodologiques suivantes :

- le périmètre considéré tient compte de l'impact :
  - de l'utilisation des bureaux de FREY (« Émissions corporate »),
  - de l'exploitation des actifs (« Émissions patrimoine détenu », intégrant ce qui incombe de la responsabilité de FREY et des preneurs ainsi que l'impact des déplacements des visiteurs), et
  - de la construction des actifs (« Émissions développement », hors aménagements du périmètre des preneurs par manque de disponibilité des données) ;
- le bilan carbone du Groupe FREY a été réalisé selon la méthodologie bilan carbone® et sur la base des facteurs d'émissions disponibles ;
- les hypothèses de calcul des données d'intrants et des facteurs d'émissions utilisés engendrent des niveaux élevés d'incertitude communément constatés dans le cadre de la méthodologie employée, notamment de l'ordre de 38 % pour les déplacements des visiteurs qui présentent près de 50 % des émissions annuelles totales.

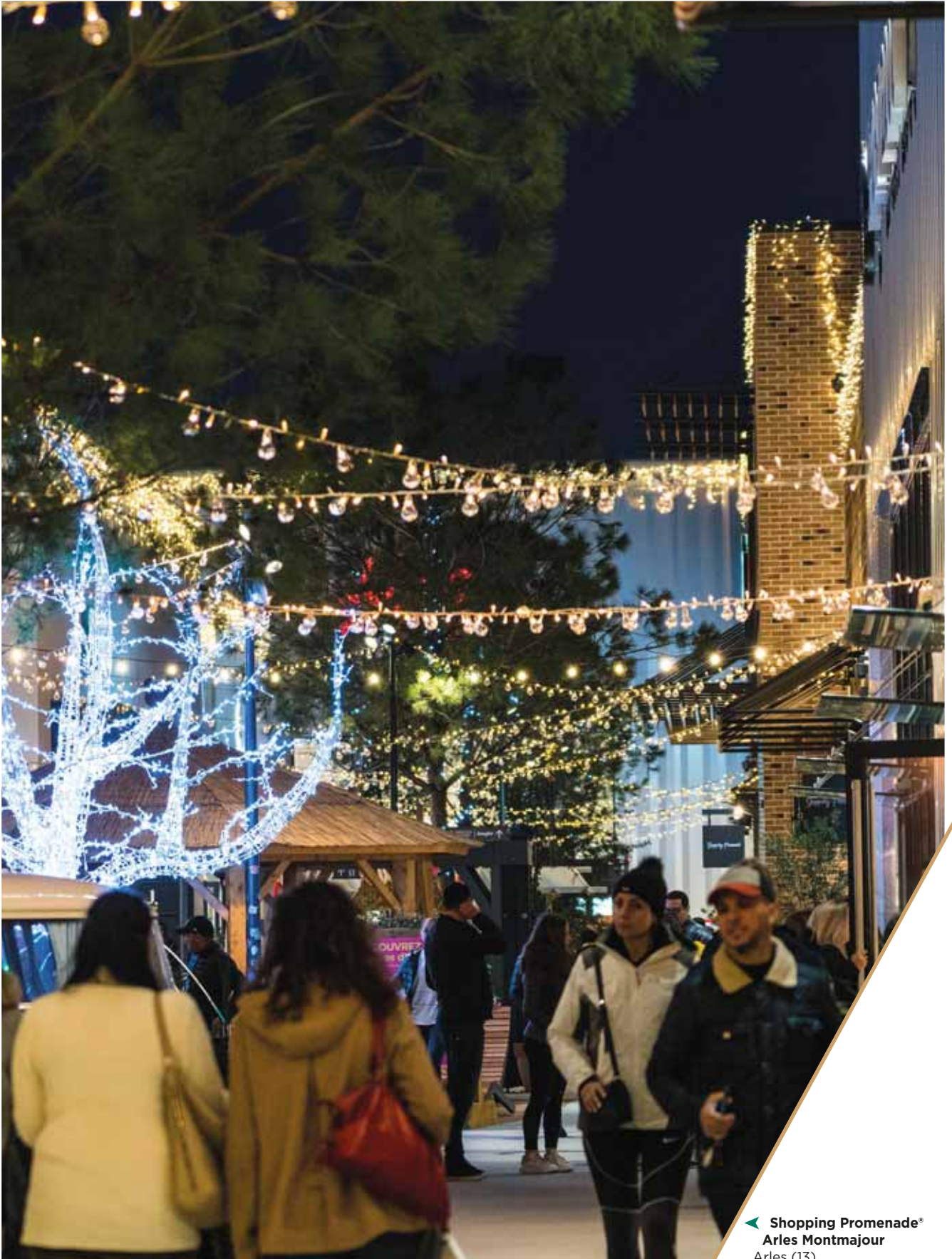
### PRÉCISIONS SUR LE CALCUL DES ÉMISSIONS CARBONE 2020 ET LE RNPG CARBONE ASSOCIÉ

Précisions sur le calcul des émissions carbone 2020 et le RNPG carbone associé :

- Compte tenu de la difficulté pour mesurer précisément l'impact de la crise sanitaire et des fermetures de certains commerces sur le taux de fréquentation 2020 des sites détenus par le Groupe, il a été décidé de conserver le taux de 2019. En effet, appliquer une correction non fiable ne pouvait qu'augmenter le niveau d'incertitude.

## **6.4 RISQUES FINANCIERS LIÉS AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE**

Les risques financiers inhérents aux effets du changement climatique sont considérés comme limités à court terme.



◀ Shopping Promenade®  
Arles Montmajour  
Arles (13)



# 7

**RAPPORT D'ASSURANCE  
MODÉRÉE DE L'UN  
DES COMMISSAIRES  
AUX COMPTES SUR UNE  
SÉLECTION D'INFORMATIONS  
EXTRA-FINANCIÈRES CONSOLIDÉES  
FIGURANT DANS LE DOCUMENT  
D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2020**

**Exercice clos le 31 décembre 2020**

À l'Assemblée Générale des Actionnaires de la société Frey,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de la société Frey, nous vous présentons notre rapport d'assurance modérée sur une sélection d'informations extra-financières consolidées (ci-après les « Informations ») relatives aux exercices clos le 31 décembre 2020 et présentées dans le document d'enregistrement universel, sur lesquelles nous avons mené des travaux spécifiques, à la demande de la société.

Les Informations sélectionnées par la société et présentées dans chapitre 6.3 du document d'enregistrement universel 2020 sont :

- les émissions corporate ;
- les émissions patrimoine détenu ;
- les émissions développement ;
- les émissions totales annuelles.

**RESPONSABILITÉ DE LA SOCIÉTÉ**

Il appartient au Conseil d'administration d'établir les Informations en appliquant les procédures de la société (ci-après le « Référentiel ») dont les éléments significatifs sont présentés dans le document d'enregistrement universel et disponibles sur demande au siège de la société.

**INDÉPENDANCE ET CONTRÔLE QUALITÉ**

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du code de commerce et le code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, de la doctrine professionnelle et des textes légaux et réglementaires applicables.

**RESPONSABILITÉ DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Il nous appartient d'exprimer, sur la base de nos travaux et à la demande de la société, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur la sincérité des Informations sélectionnées par la société et présentées dans le document d'enregistrement universel.

**NATURE ET ÉTENDUE DES TRAVAUX**

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette intervention et conformément à la norme internationale ISAE 3000 (Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information). Nous avons mené des travaux nous permettant d'apprécier la sincérité des Informations :

- nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur.
- nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte mis en place par l'entité visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- nous avons mené des entretiens avec les personnes de la société responsables de la préparation des Informations afin d'analyser le déploiement et l'application du Référentiel ;
- nous avons mis en œuvre, pour les Informations quantitatives sélectionnées :
  - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
  - des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives.

Nous estimons que les travaux que nous avons menés en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

## **MOYEN ET RESSOURCES**

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale.

## **CONCLUSION**

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mars 2021  
L'un des Commissaires aux Comptes  
Grant Thornton  
Membre français de Grant Thornton International  
  
Amandine Chailleux  
*Associée*

# 8 / OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS

Sommaire



◀ Clos du Chêne  
Montévrain (77)

# 8

## OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS

**8.1** TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES 196

**8.2** RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES  
AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS  
RÉGLMENTÉES

196

## 8.1 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Les opérations entre SA FREY et des apparentés sont décrites dans les rapports spéciaux des Commissaires aux comptes sur les trois derniers exercices clos à savoir :

- le rapport spécial au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 figure au présent chapitre du Document d'enregistrement universel 2020 ;
- le rapport spécial au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 figure au chapitre « Opérations avec des apparentés » du Document d'enregistrement universel 2019 ;
- le rapport spécial au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 figure au chapitre « Opérations avec des apparentés » du Document de référence 2018.

Il est également renvoyé sur ce point au paragraphe 2.5.5 de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2020 figurant au paragraphe « Comptes consolidés » du présent Document d'enregistrement universel.

## 8.2 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

### Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Aux actionnaires de la société Frey,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L.225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

#### Contrat d'échange des parts sociales de FREY RETAIL FUND 2

##### Personne concernée :

AG REAL ESTATE, censeur représenté par Monsieur Marc VAN BEGIN, et en lien capitalistique avec la société IMMO NATION.

##### Nature et objet :

Convention d'échange de parts sociales signée le 28 juillet 2020 entre la société IMMO NATION et votre société.

##### Modalités :

Cession à FREY par IMMO NATION de 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 20 282 890 € financée sur les ressources propres de la foncière.

##### Motifs justifiant de son intérêt pour votre société :

La convention a été conclue 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 FREY.

##### Autorisation préalable du Conseil d'administration :

7 juillet 2020.

## Pactes d'associés conclus respectivement par les associés des sociétés FREY RETAIL FUND 1 et FREY RETAIL FUND 2

### Personnes concernées :

PREDICA, administrateur représenté par Madame Magali CHESSE et CREDIT AGRICOLE ASSURANCES, censeur représenté par Monsieur David FERREIRA, tous deux en lien capitalistique avec l'OPCI CAA COMMERCES 2.

### Nature et objet :

Deux pactes d'associés signés le 28 juillet 2020 entre FREY et l'OPCI CAA COMMERCES 2 concernant les filiales FREY RETAIL FUND 1 et FREY RETAIL FUND 2.

### Modalités :

Ces pactes ont pour objet de régir les relations des associés au sein des deux véhicules, à la suite du départ d'IMMO NATION et de la prise de contrôle par FREY, et annulent et remplacent les pactes en vigueur jusqu'à présent. L'échéance de chacun des pactes a été maintenue au 31 décembre 2024.

### Motifs justifiant de son intérêt pour votre société :

Les pactes ont été conclus dans la perspective de consolider le partenariat mis en place entre FREY et le groupe CREDIT AGRICOLE ASSURANCES dans la gestion du patrimoine détenu par les sociétés FREY RETAIL FUND 1 et FREY RETAIL FUND 2.

### Autorisation préalable du Conseil d'administration :

7 juillet 2020.

## CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article R.225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### Convention d'animation

#### Personnes concernées

Antoine FREY, Aude FREY, Inès FREY, Thomas RIEGERT et Jean-Noël DRON

Les sociétés SCA Firmament Participations et FREY SA ont signé le 28 juillet 2017 une convention d'animation aux termes de laquelle FREY SA souhaite que SCA Firmament Participations, qui est actionnaire de référence et membre du conseil d'administration de FREY SA, participe activement à l'animation et à la réflexion sur le développement du groupe FREY. Au titre de cette convention, Firmament Participations perçoit une rémunération de 20.000 euros hors taxes par an.

### Convention de partenariat

Personnes concernées : CARDIF ASSURANCE VIE, administrateur de FREY SA représentée par Madame Nathalie ROBIN et en lien capitalistique avec la société BNP PARIBAS REIM assurant la gestion de l'OPCI BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE.

L'OPCI BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE (par l'intermédiaire de sa filiale, DVP EUROPEAN CHANNEL) et FREY ont signé le 6 novembre 2019 une convention de partenariat en vue de l'entrée de l'OPCI BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE dans le capital de la société détenant l'ensemble commercial ALGARVE SHOPPING et ALBUFEIRA situé dans le sud du Portugal. La gestion de cet OPCI est assurée indirectement par la société CARDIF ASSURANCE VIE, elle-même administrateur de FREY.

La convention portait notamment sur la cession par FREY à l'OPCI BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE de 30% des actions de sa filiale portugaise, FREYPROP, UNPESSOAL, LDA, qui détient les actifs ALGARVE SHOPPING et ALBUFEIRA susvisés.

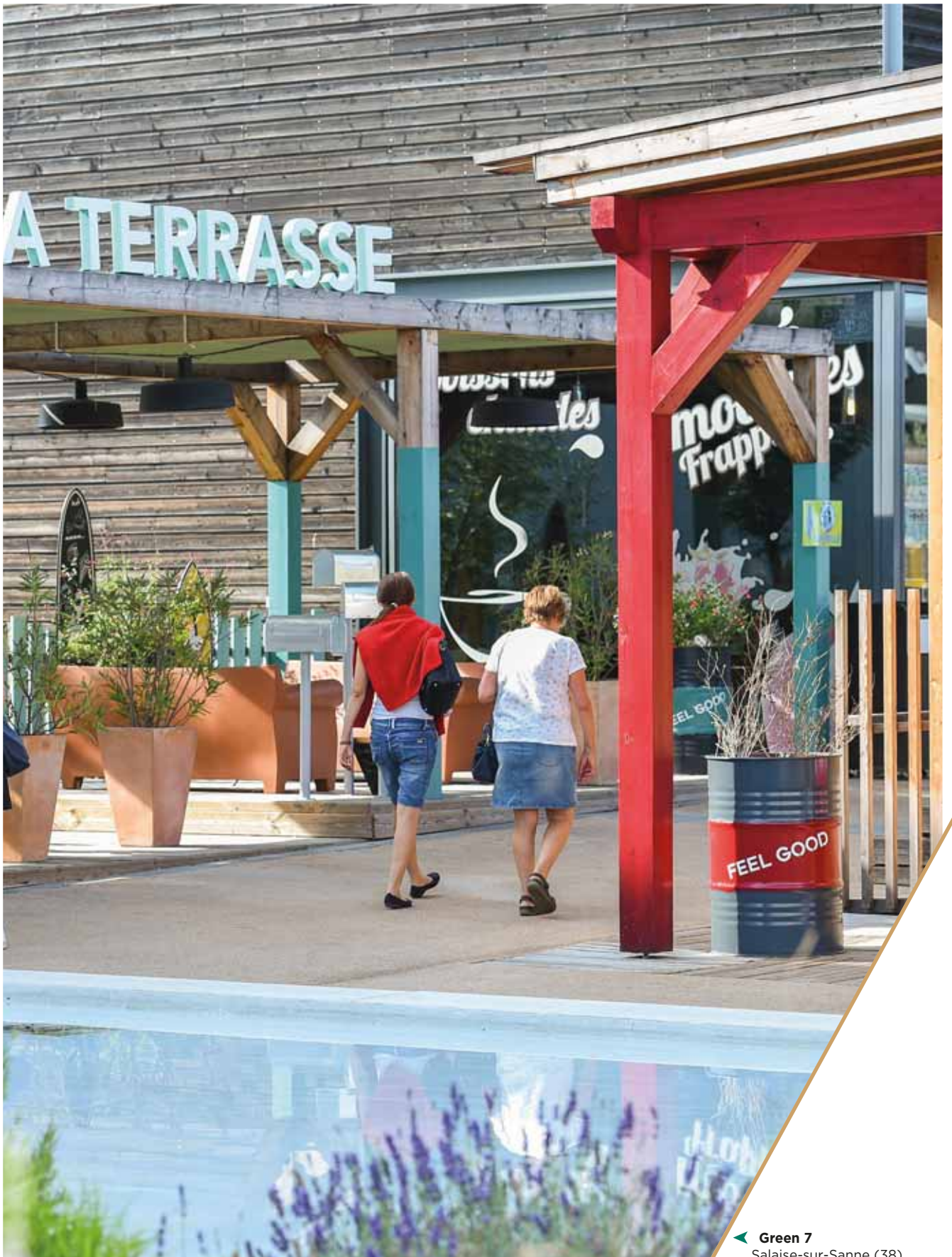
Ce partenariat a été conclu pour une durée de 10 ans.

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

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton  
Membre français de Grant Thornton International  
Amandine Huot-Chailleux  
Associée

FCN  
Jean-Michel François  
Associé



◀ Green 7  
Salaise-sur-Sanne (38)



# 9

## INFORMATIONS SUR LES EFFECTIFS ET LA POLITIQUE SALARIALE

|   |            |   |            |
|---|------------|---|------------|
| <b>INFORMATIONS RELATIVES AUX ENJEUX SOCIAUX ET SOCIÉTAUX</b>   | <b>200</b> | <b>9.4 RELATIONS SOCIALES</b>   | <b>203</b> |
| <b>9.1 EMPLOI</b>   | <b>200</b> | <b>9.5 GESTION DES CARRIÈRES ET DES RÉMUNÉRATIONS</b>                                   | <b>203</b> |
| Effectif total et répartition des salariés par catégorie, sexe et âge au 31 décembre 2020                   | 200        | <b>9.6 BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL</b>   | <b>204</b> |
| Embauches et licenciements  | 201        | <b>9.7 FORMATION</b>  | <b>204</b> |
| <b>9.2 ÉVOLUTION DU SALAIRE MOYEN</b>   | <b>202</b> | <b>9.8 ÉGALITÉ DE TRAITEMENT</b>  | <b>205</b> |
| <b>9.3 ORGANISATION DU TRAVAIL</b>  | <b>202</b> | <b>9.9 PROMOTION ET RESPECT DES STIPULATIONS DES CONVENTIONS FONDAMENTALES DE L'OIT</b> | <b>205</b> |
| Temps de travail  | 202        |   |            |
| Absentéisme   | 202        |   |            |
| Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles | 203        |   |            |

## INFORMATIONS RELATIVES AUX ENJEUX SOCIAUX ET SOCIÉTAUX

### Périmètre retenu

L'ensemble des salariés du Groupe (CDD, CDI et alternants), hors CDD de remplacement, stagiaires et intérimaires, présents entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2020.

### Période de référence

Elle débute le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et se termine le 31 décembre 2020.

### Indicateurs clés

Parité homme femme : 47 femmes et 40 hommes

99 % de CDI - 1 % de contrats d'apprentissage

Taux d'absentéisme : 0,70 %

## 9.1 EMPLOI

### EFFECTIF TOTAL ET RÉPARTITION DES SALARIÉS PAR CATÉGORIE, SEXE ET ÂGE AU 31 DÉCEMBRE 2020

FREY compte 87 salariés à fin 2020.

Les fonctions « support » regroupent les services financier, juridique, ressources humaines, les assistant(e)s et le personnel technique (entretien, accueil...).

| Effectifs en fin d'année | 2016      | 2017      | 2018      | 2019      | 2020      |
|--------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Cadres                   | 50        | 60        | 61        | 68        | 66        |
| Non-Cadres               | 24        | 21        | 24        | 23        | 21        |
| <b>TOTAL</b>             | <b>74</b> | <b>81</b> | <b>85</b> | <b>91</b> | <b>87</b> |

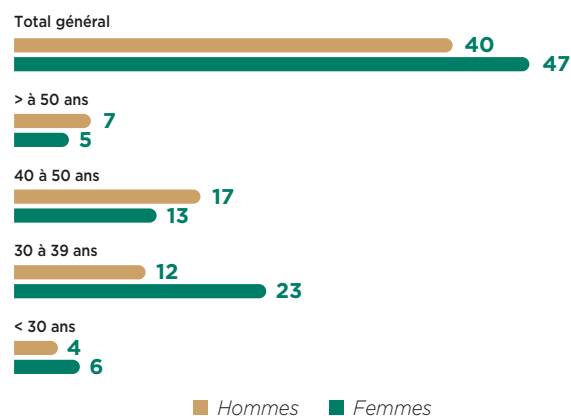
| Effectifs en fin d'année | 2016      | 2017      | 2018      | 2019      | 2020      |
|--------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Direction                | 8         | 8         | 8         | 10        | 10        |
| Services opérationnels   | 34        | 40        | 46        | 46        | 38        |
| Fonctions support        | 32        | 33        | 31        | 35        | 39        |
| <b>EFFECTIF TOTAL</b>    | <b>74</b> | <b>81</b> | <b>85</b> | <b>91</b> | <b>87</b> |

| Effectifs en fin d'année | 2016      | 2017      | 2018      | 2019      | 2020      |
|--------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| CDD                      | 2         | 1         | 0         | 0         | 0         |
| CDI                      | 69        | 79        | 84        | 90        | 86        |
| Contrat alternant        | 3         | 1         | 1         | 1         | 1         |
| <b>EFFECTIF TOTAL</b>    | <b>74</b> | <b>81</b> | <b>85</b> | <b>91</b> | <b>87</b> |

|           |                                    |
|-----------|------------------------------------|
| Âge moyen | Somme des âges de l'effectif total |
|           | Effectif total                     |

L'âge moyen au 31 décembre 2020 est de 40 ans.

## PYRAMIDE DES ÂGES - GROUPE FREY - DÉCEMBRE 2020



| Groupe d'âge         | Féminin   | Masculin  | Total     |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|
| < 30                 | 6         | 4         | 10        |
| 30 - 39              | 23        | 12        | 35        |
| 40 - 50              | 13        | 17        | 30        |
| > 50                 | 5         | 7         | 12        |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b> | <b>47</b> | <b>40</b> | <b>87</b> |

## EMBAUCHES ET LICENCIEMENTS

En 2020, FREY a recruté 4 nouveaux collaborateurs et 8 salariés ont quitté la Société. Sur ces 4 recrutements, 2 correspondent à des postes créés au cours de l'année 2020, avec en conséquence un taux de *turnover* hors créations de poste de 5,56 %.

Depuis 2015, FREY a recours à des contrats de professionnalisation ou d'apprentissage permettant de favoriser l'emploi des jeunes et également de former sur mesure du personnel, tant sur les services supports que sur les services opérationnels.

| Recrutements         | Créations postes | Remplacements | Total    |
|----------------------|------------------|---------------|----------|
| CDI                  | 2                | 2             | 4        |
| CDD                  | -                | -             | -        |
| Contrats alternant   | -                | -             | -        |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b> | <b>2</b>         | <b>2</b>      | <b>4</b> |

| Départs              | Fins de contrats | Démissions | Ruptures contrats | Rupture période d'essai | Retraite | Total    |
|----------------------|------------------|------------|-------------------|-------------------------|----------|----------|
| CDI                  | -                | 3          | 4                 | -                       | 1        | 8        |
| CDD                  | -                | -          | -                 | -                       | -        | -        |
| Contrats pro         | -                | -          | -                 | -                       | -        | -        |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b> | <b>-</b>         | <b>3</b>   | <b>4</b>          | <b>-</b>                | <b>1</b> | <b>8</b> |

## 9.2 ÉVOLUTION DU SALAIRE MOYEN

|  |   |
|--|---|
| <b>Effectif à périmètre constant</b>                               | Il s'agit de l'effectif présent sur toute l'année 2020, en nombre de personnes en CDI ou CDD, hors stagiaires et intérimaires.                                |
| <b>Salaire moyen hors primes à périmètre constant</b>              | $\frac{\text{Somme des salaires bruts de l'effectif présent sur l'année 2020}}{\text{Effectif présent sur l'année 2020}}$                                     |
| <b>Évolution du salaire moyen hors primes à périmètre constant</b> | $\frac{\text{Variation du salaire moyen hors primes à périmètre constant (2020-2019)}}{\text{Salaire moyen hors prime à périmètre constant de l'année 2019}}$ |

L'évolution du salaire moyen hors primes à périmètre constant est le suivant :

| Évolution du salaire moyen | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   |
|----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                            | 3,72 % | 4,92 % | 6,93 % | 3,44 % | 6,40 % |

## 9.3 ORGANISATION DU TRAVAIL

### TEMPS DE TRAVAIL

La durée du temps de travail hebdomadaire de l'entreprise est fixée à 37,50 heures pour l'ensemble des salariés non-cadres de FREY.

Les heures au-delà de la durée légale du travail de 35 heures sont majorées suivant la réglementation en vigueur, et pour partie compensées par du Repos Compensateur de Remplacement.

7 % des effectifs, soit 6 personnes, ont choisi de travailler à temps partiel sur la base d'un temps de travail compris entre 21 % et 97 % de la durée de travail d'un salarié à temps complet (151 h 67).

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les salariés cadres bénéficient d'une convention de forfait jours de 218 jours/an.

### ABSENTÉISME

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Taux d'absentéisme</b> | $\frac{\text{Nombre de jours d'absence}}{\text{Nombre de jours théorique}}$ |
|---------------------------|---|

L'absentéisme comprend les absences pour maladie, professionnelle ou non, et les accidents de trajet ou de travail, le cas échéant.

L'absentéisme est calculé sur les douze mois de l'année 2020. Les absences sont comptabilisées en jours ouvrés.

## TABLEAU D'ÉVOLUTION DE L'ABSENTÉISME

| Évolution de l'absentéisme | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   |
|----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                            | 0,64 % | 0,75 % | 2,13 % | 1,56 % | 0,70 % |

## LES ACCIDENTS DU TRAVAIL, NOTAMMENT LEUR FRÉQUENCE ET LEUR GRAVITÉ, AINSI QUE LES MALADIES PROFESSIONNELLES

2 accidents de travail ont été déclarés en 2020 mais n'ont générés aucun jour d'arrêt de travail.

Deux accidents avaient été constatés en 2019 pour 5 jours d'arrêt de travail.

## 9.4 RELATIONS SOCIALES

La taille humaine des différentes entités du Groupe permet une relation directe entre le personnel et l'encadrement.

Le Comité social et économique est en place depuis 2018 au sein des sociétés IF Gestion et Transactions et Frey Aménagement et Promotion et depuis 2019 sur la société FREY.

Aucun accord collectif ou accord avec une organisation syndicale n'a été signé au cours de l'exercice 2020.

100 % des effectifs sont couverts par une convention collective en fonction du pays dans lequel le collaborateur travaille.

Depuis fin 2015, la communication interne a été renforcée grâce à la diffusion d'une newsletter trimestrielle.

## 9.5 GESTION DES CARRIÈRES ET DES RÉMUNÉRATIONS

Les Entretiens Individuels Annuels, mis en place en décembre 2012, ont été aménagés en 2015 avec l'intégration d'objectifs individuels formalisés et des éléments de précision quant à l'évaluation des facteurs de performance, notamment managériale. Le Groupe réalise également l'entretien de suivi qui permet d'aider les managers à accompagner ses équipes dans la réalisation des mesures décidées lors de l'entretien.

Ainsi, une fois par an au minimum, collaborateurs et managers se rencontrent pour une évaluation individuelle qui est l'occasion de faire un point précis sur les réalisations, les facteurs de performance, les objectifs, le potentiel et les éventuels besoins de formation.

Les premiers Entretiens Professionnels ont été tenus en 2015, tant pour les collaborateurs présents, que pour les retours de congés particuliers ; ils se poursuivent désormais conformément à la réglementation et sont l'occasion de faire un point régulier sur le projet professionnel de chaque collaborateur et son adéquation avec les besoins de l'entreprise, ainsi que des besoins de formation pour accompagner les perspectives d'évolution identifiées. Ce faisant, les managers sont accompagnés par les RH afin de garantir la qualité des entretiens ainsi que leur vocation de développement individuel de chaque collaborateur.

Depuis 2015, FREY a mis en place un système de rémunération variable à la performance, tenant compte de facteurs de performance individuels, tels qu'ils sont évalués au cours des Entretiens susvisés, et de facteurs de performance collectifs.

Tous les collaborateurs de FREY sont concernés, et chaque collaborateur est donc sans aucune exception, éligible à une part variable de rémunération.

La performance de chaque collaborateur est examinée chaque année dans le cadre de Comités RH d'évaluation et de rémunération.

C'est dans cette logique que l'accord d'intéressement de Groupe a été renouvelé en 2018, au profit de tout le personnel justifiant de 3 mois d'ancienneté minimum.

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

Depuis 2015, les collaborateurs qui le souhaitent bénéficient de titres-restaurants dont la valeur est prise en charge à 50 % par FREY.

Les contrats Frais de Santé et Prévoyance ont été totalement revus au cours du dernier trimestre 2016, et sont régulièrement mis en conformité avec les évolutions réglementaires et conventionnelles, notamment pour être conformes à la réglementation relative aux contrats dits « responsables ».

S'agissant spécifiquement du contrat Frais de Santé, FREY prend en charge 85 % des cotisations pour les non-cadres et 65 % pour les cadres.

## 9.6 BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL

FREY a procédé à l'identification de l'ensemble des risques encourus sur le lieu de travail. Compte tenu de l'activité tertiaire de l'entreprise, ces derniers restent principalement limités aux déplacements professionnels, aux risques psychosociaux, et aux troubles musculo-squelettiques. Des actions de sensibilisations ont été menées en 2019 pour l'adoption de bonnes postures de travail, et des équipements adaptés proposés.

Le Groupe FREY attache une attention particulière à la gestion de son parc automobile et sensibilise ses salariés au respect du code de la route *via* la charte automobile incluse dans le règlement intérieur.

Le Groupe FREY veille en outre au bien-être de ses salariés et a notamment aménagé, depuis 2012, une salle de sport au sein de son siège avec l'intervention de trois *coaches* sportifs à raison de sept séances hebdomadaires (pris en charge en intégralité par l'employeur) et participe financièrement aux abonnements pour les collaborateurs parisiens :

- renforcement musculaire ;
- pilate : équilibre et maintien sont les maîtres mots de ce sport qui repose sur la respiration et les bonnes postures du corps ;
- yoga.

Afin de faciliter l'équilibre vie professionnelle - vie privée, le Groupe FREY prend en charge la réservation de berceaux auprès de crèches au profit de ses collaborateurs et collaboratrices.

Le Groupe FREY veille en outre constamment aux conditions de travail des salariés, et les aménagements suivants sont mis en place :

- fauteuils de bureaux ergonomiques pour tous les salariés ;
- isolation acoustique des *open spaces* et des salles de réunion ;
- salle de repos et de repas avec équipements ménagers et télévision ;
- salle de sport équipée ;
- douches.

Chaque année, le Groupe FREY organise pour ses salariés une fête de fin d'année associant les conjoints et les enfants des collaborateurs et un séminaire annuel alliant conférences, formations et activités ludiques favorisant la réflexion, la prise de recul et la cohésion des équipes.

## 9.7 FORMATION

|  |                              |
|--|------------------------------|
| <b>Nombre moyen d'heures de formation par salarié</b><br>(une journée de formation compte pour 7 heures) | Nombre d'heures de formation |
|  | Effectif formé en 2020       |
| <b>Taux de formation</b>   | Nombre de personnes formées  |
|  | Effectif moyen 2020          |

Le plan de formation en vigueur au sein de la Société est principalement issu des échanges entre collaborateurs et managers lors des entretiens individuels annuels, en cohérence avec les enjeux d'organisation et d'évolution de FREY. Le Groupe offre la possibilité pour chaque collaborateur d'être force de proposition quant à la nature des formations qu'il juge nécessaire à la bonne tenue de son poste ou à son évolution au sein du Groupe.

En 2020, 883 heures de formations ont été effectuées, y compris des actions de coaching. Près de 58 % des collaborateurs ont bénéficié d'une action de formation, pour une moyenne

de 18 heures de formation par collaborateur formé, sur des thématiques relevant tant de l'adaptation constante aux postes de travail, que du développement des compétences ou du développement personnel. Le coût de ces actions de formation représente 0,88 % de la masse salariale du Groupe. Le plan de formation a été fortement impacté par la situation sanitaire.

Les heures de formations des collaborateurs en alternance (apprentissage et professionnalisation) sur 2020 se sont élevées à 553 heures.

### 9.8 ÉGALITÉ DE TRAITEMENT

Le Groupe veille à créer un environnement de travail exempt de toute discrimination en rapport avec l'âge, le sexe, le handicap, l'origine, l'appartenance ethnique ou tout autre critère et à promouvoir l'égalité.

La représentativité des femmes dans l'entreprise augmente légèrement en 2020 à 54,6 % (2019 à 52 %).

Le Groupe FREY collabore régulièrement avec des cabinets de recrutement et agences de travail temporaire, soucieux du respect de la diversité et de l'égalité de traitement.

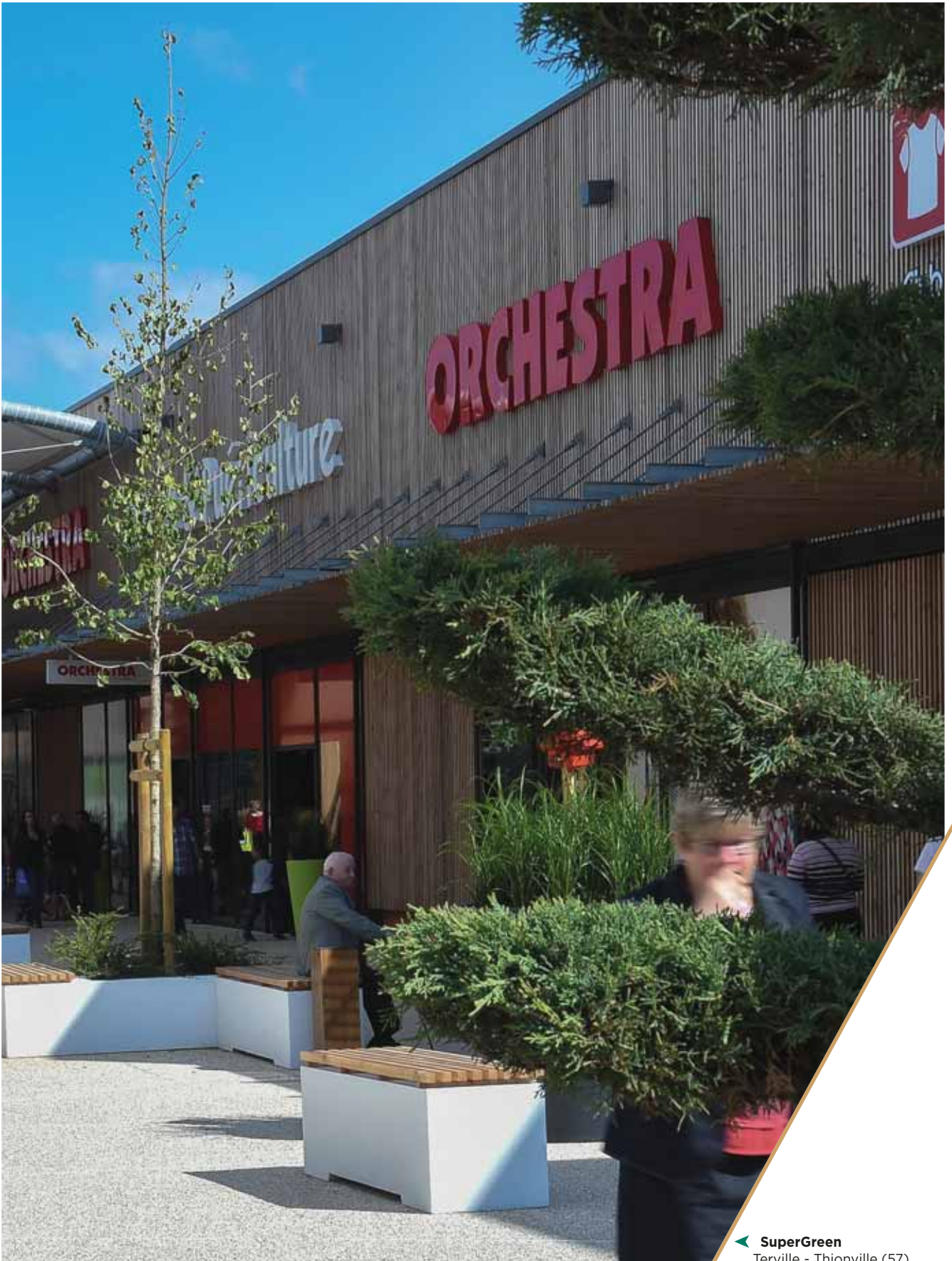
### 9.9 PROMOTION ET RESPECT DES STIPULATIONS DES CONVENTIONS FONDAMENTALES DE L'OIT

FREY, en tant qu'employeur de salariés espagnols et français, se conforme aux stipulations du Code du travail de ces deux pays ainsi qu'aux conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail en matière d'emploi, notamment :

- élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession ;
- élimination du travail forcé ou obligatoire ;

- abolition effective du travail des enfants ;
- au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective.

Les prestataires avec lesquels FREY travaillent sont de droit français et espagnol et aucune de ces sociétés n'est située dans des pays n'ayant pas ratifié les conventions fondamentales de l'OIT.



◀ **SuperGreen**  
Terville - Thionville (57)



# 10

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

|             |   |            |             |  |            |
|-------------|---|------------|-------------|--|------------|
| <b>10.1</b> | <b>INFORMATIONS RELATIVES<br/>À LA SOCIÉTÉ</b>  | <b>208</b> | <b>10.5</b> | <b>RESPONSABLE DU DOCUMENT<br/>D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL</b>                    | <b>217</b> |
| 10.1.1      | Renseignements sur la Société   | 208        | 10.6        | <b>ATTESTATION DU RESPONSABLE<br/>DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT<br/>UNIVERSEL</b> | <b>217</b> |
| 10.1.2      | Statuts   | 209        | 10.7        | <b>COMMISSAIRES AUX COMPTES</b>  | <b>218</b> |
| 10.1.3      | Parts du Capital de SA FREY faisant l'objet<br>de nantissements                                 | 212        | 10.7.1      | Commissaires aux comptes titulaires  | 218        |
| 10.1.4      | Faits exceptionnels et litiges  | 212        | 10.7.2      | Commissaires aux comptes suppléants  | 218        |
| 10.2        | <b>INFORMATIONS PROVENANT<br/>DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS,<br/>DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS</b> | <b>213</b> | 10.7.3      | Honoraires des Commissaires aux comptes  | 218        |
| 10.4        | <b>CONTRATS IMPORTANTS</b>  | <b>216</b> | 10.8        | <b>DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC</b>   | <b>219</b> |
| 10.3        | <b>RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT,<br/>BREVETS, MARQUES ET LICENCES</b>                             | <b>216</b> |             | <b>TABLE DE CONCORDANCE</b>  | <b>220</b> |

## 10.1 INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

### 10.1.1 RENSEIGNEMENTS SUR LA SOCIÉTÉ

#### Dénomination sociale

Depuis juin 2009, la Société a pour dénomination sociale : FREY.

#### Siège social

Parc d'Affaires TGV Reims Bezannes  
1 rue René Cassin  
51 430 Bezannes  
Tél. : 03 51 00 50 50

#### Code LEI de FREY

969500JTN8BU5BW6UW36

#### Site Internet

Le site Internet de FREY est le suivant : <https://frey.fr>.

Nous attirons l'attention du lecteur sur le fait que, sauf s'il en est disposé autrement au sein du présent Document d'enregistrement universel, les informations figurant sur ce site Internet ne font pas partie du présent document.

#### Lieu et numéro d'enregistrement

La Société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Reims sous le numéro 398 248 591.

Le code APE de la Société est 6820 B : Location de terrains et d'autres biens immobiliers.

#### Date de constitution et durée

La Société est immatriculée auprès du Tribunal de Commerce de Reims depuis le 15 septembre 1994. La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 14 septembre 2093, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

#### Forme juridique et législation

La Société, soumise au droit français, est régie par ses statuts ainsi que par les dispositions légales et réglementaires du Code du commerce sur les sociétés commerciales.

FREY est une Société Anonyme à Conseil d'administration et une société à mission.

Les actions de la Société sont admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris Compartiment B, sous le code ISIN FR0010588079.

|   |  |
|---|--|
| Nom de l'entité présentant les états financiers                                   | FREY   |
| Explications des modifications du nom de l'entité présentant les états financiers | FREY   |
| Description des opérations de l'entité et de ses principales activités            | 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 |
| Adresse du siège social de l'entité   | 1 rue René Cassin, 51430 Bezannes  |
| Pays de constitution  | France   |
| Adresse de l'entité   | 1 rue René Cassin, 51430 Bezannes  |
| Etablissement principal   | 1 rue René Cassin, 51430 Bezannes  |
| Forme juridique de l'entité   | FREY est une Société Anonyme à Conseil d'administration et une société à mission   |
| Nom de l'entité mère  | FREY   |
| Nom de la société tête de groupe  | FREY   |

## 10.1.2 STATUTS

### 1. Objet social – Raison d’être – Mission (article 2)

#### 1.1 Objet social

La Société a pour objet, en France ou à l'étranger :

- l'acquisition et/ou la construction de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers en vue de leur location, la gestion, la location, la prise à bail, l'aménagement de tous terrains, biens et droits immobiliers, l'équipement de tous ensembles immobiliers en vue de les louer ; et toutes autres activités connexes ou liées se rattachant à l'activité précitée ; le tout directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés ;
- la participation, par tous moyens, dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de prise de tous intérêts et participations, par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, dans toute société, française ou étrangère, notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles, de souscriptions ou d'achat de titres ou droits sociaux, d'apports, de fusions, d'alliances, de sociétés en participation, de groupements d'intérêt économique ou autrement ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations ;
- et, d'une façon générale, toutes opérations immobilières et financières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à favoriser son extension ou son développement, en ce compris la possibilité d'arbitrer ses actifs notamment par voie de vente.

#### 1.2 Raison d’être – Mission

La raison d'être de la Société est de remettre le commerce au service de l'intérêt collectif. La Société entend également générer un impact social, sociétal et environnemental positif et significatif dans l'exercice de ses activités.

En particulier, les objectifs sociaux et environnementaux que la Société se donne pour mission de poursuivre dans le cadre de son activité, au sens du 2° de l'article L. 210-10 du Code de commerce, les objectifs suivants :

- faire du commerce un vecteur de mixité urbaine et de lien social ;
- faire du commerce un vecteur de résilience économique locale ;
- faire du commerce un vecteur de transition écologique ;
- faire de FREY une entreprise au service de l'intérêt collectif.

Dans le cadre de cette démarche, le Conseil d'administration s'engage à prendre en considération (i) les conséquences sociales, sociétales et environnementales de leurs décisions sur l'ensemble des parties prenantes de la Société, et (ii) les conséquences de leurs décisions sur l'environnement.

### 2. Dispositions des statuts, d'une charte ou d'un règlement de la Société concernant les membres du Conseil d'administration

Il est renvoyé sur ce point aux informations figurant à la section 1.6 « Gouvernement d'entreprise » du rapport de gestion reproduit au présent Document d'enregistrement universel.

## 3. Droits attachés aux actions (articles 9 à 11)

### Article 9 – Forme des actions

Les actions, entièrement libérées, sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

Toutefois, tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou indirectement (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce), un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II *ter* du Code général des impôts (un actionnaire concerné) devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif.

Tout actionnaire concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le troisième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée générale des actionnaires de la Société, verrait les droits de vote qu'il détient, directement ou indirectement (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce), plafonnés, lors de l'Assemblée générale concernée, au dixième du nombre d'actions qu'ils détiennent respectivement. L'actionnaire concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'il détient, directement ou indirectement (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce), lors de la plus prochaine Assemblée générale des actionnaires, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou indirectement (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce), sous la forme nominative, au plus tard le troisième jour ouvré précédant cette Assemblée générale.

Les actions donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables.

La Société est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions prévues par les articles L. 228-2 et suivants du Code de commerce en matière d'identification de détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires.

### Article 10 – Cession et transmission des actions

Les actions sont librement cessibles et négociables. Leur cession s'effectue conformément aux dispositions légales et réglementaires.

La transmission des actions s'opère par virement de compte à compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les textes en vigueur.

### Article 11 – Droits et obligations attachés aux actions

#### a) Droits généraux

Les droits et obligations attachés à l'action suivent celle-ci, dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'Assemblée générale.

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices, et dans le *boni* de liquidation, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Les actionnaires ne sont responsables du passif social qu'à concurrence de leurs apports.

Chaque action donne droit au vote et à la représentation dans les assemblées générales d'actionnaires, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Chaque action donne droit à une voix. La faculté de bénéficier de droit de vote double pour les actionnaires dont les titres sont inscrits au nominatif depuis un temps déterminé, est expressément exclue aux termes des présents statuts.

Les héritiers, créanciers, ayants droit et autres représentants d'un actionnaire ne peuvent requérir l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la Société, ni en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer dans les actes de son administration ; ils doivent pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'Assemblée générale.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires de titres isolés ou qui ne possèdent pas ce nombre auront à faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions nécessaires.

La Société a la faculté d'exiger le rachat, dans les conditions prévues à l'article L. 228-35-10 du Code de commerce, soit de la totalité de ses propres actions à dividende prioritaire sans droit de vote, soit de certaines catégories d'entre elles, chaque catégorie étant déterminée par la date de son émission.

## **b) Prélèvement visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts**

Tout actionnaire concerné dont la situation propre ou celle de ses associés rend la Société redevable du prélèvement (le Prélèvement) visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (un actionnaire à prélèvement) sera tenu d'indemniser la Société du prélèvement dû en conséquence de la distribution de dividendes, réserves, primes, autres produits ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts.

Tout actionnaire concerné est présumé être un actionnaire à prélèvement. S'il déclare ne pas être un actionnaire à prélèvement, il devra en justifier à la Société en fournissant au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français attestant qu'il n'est pas un actionnaire à prélèvement et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la Société redevable du Prélèvement.

Dans l'hypothèse où la Société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une SIIC Fille) et, où la SIIC Fille, du fait de la situation de l'actionnaire à prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement, l'actionnaire à prélèvement devra, selon le cas, indemniser la Société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la Société à la SIIC Fille au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille par la Société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la Société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la Société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'actionnaire à prélèvement (l'Indemnisation Complémentaire). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des actionnaires à prélèvement en proportion de leur droit à dividende respectif divisé par les droits à dividendes totaux des actionnaires à prélèvement.

La Société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout actionnaire à prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la Société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes prélevées sur les bénéfices de la Société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts devant, au titre de chaque action détenue par ledit actionnaire à prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites, du fait de la compensation alors intervenue, à concurrence du montant du Prélèvement dû par la Société au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

Le montant de toute indemnisation due par un actionnaire à prélèvement sera calculé de telle manière que la Société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

La Société et les actionnaires concernés coopéreront de bonne foi afin que soient prises toutes mesures raisonnables pour limiter le montant du Prélèvement dû ou à devoir et de l'indemnisation qui en a résulté ou qui en résulterait.

## **c) Dividendes versés à certains actionnaires**

Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves ou primes, autres produits ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts prélevée sur les bénéfices de la Société ou d'une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts, qu'un actionnaire était un actionnaire à prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes et où (ii) la Société ou la SIIC Fille aurait dû procéder au paiement du Prélèvement au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la compensation prévue à l'article 11.b ci-dessus, cet actionnaire à prélèvement sera tenu de verser à la Société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière, une somme égale à, d'une part, le Prélèvement qui aurait alors été acquitté par la Société au titre de chaque action de la Société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution concernée (de dividendes, réserves ou prime, autres produits ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts) et, d'autre part, le cas échéant, le montant de l'Indemnisation Complémentaire (l'Indemnité).

Le calcul de l'Indemnité tiendra compte le cas échéant, des pénalités appliquées par l'administration fiscale et de la fiscalité qui serait applicable à l'Indemnité de sorte que la Société soit placée dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

Le cas échéant, la Société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'Indemnité et toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet actionnaire à prélèvement, sans préjudice, le cas échéant, de l'application préalable sur lesdites sommes de la compensation prévue au quatrième alinéa de l'article 11,2 ci-dessus. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la Société resterait créancière de l'actionnaire à prélèvement susvisé au titre de l'Indemnité, la Société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet actionnaire à prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance.

#### 4. Conditions de modification des droits des actionnaires

Les statuts de la Société ne prévoient aucune règle particulière dérogeant au droit commun des sociétés.

#### 5. Assemblées générales d'actionnaires (articles 16 à 23)

Les décisions collectives des actionnaires sont prises en assemblées générales qualifiées d'ordinaires, d'extraordinaires ou de spéciales selon la nature des décisions qu'elles sont appelées à prendre.

Les délibérations des assemblées générales obligent tous les actionnaires, même absents, dissidents ou incapables.

##### Convocation et lieu de réunion des assemblées générales

Les assemblées générales sont convoquées soit par le Conseil d'administration ou, à défaut par les Commissaires aux comptes, soit par un mandataire désigné en justice dans les conditions prévues par la loi.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

La convocation est faite conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.

Lorsque l'assemblée n'a pu délibérer faute de réunir le quorum requis, la deuxième assemblée et, le cas échéant, la deuxième assemblée prorogée sont convoquées conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

##### Ordre du jour

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs actionnaires, représentant au moins la quotité du capital social requise et agissant dans les conditions et délais fixés par la loi, ont la faculté de requérir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions.

Le Comité d'entreprise peut également requérir l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour des assemblées.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas à l'ordre du jour. Elle peut cependant, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs membres du Conseil de surveillance et procéder à leur remplacement.

##### Accès aux assemblées – Pouvoirs

Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède dès lors que ses titres sont libérés des versements exigibles, a le droit d'assister et de participer aux assemblées générales.

À défaut d'assister personnellement à cette assemblée, les actionnaires peuvent se faire représenter aux assemblées générales dans les conditions et selon les formes prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables.

Le droit d'assister, de participer et/ou de se faire représenter aux assemblées générales est subordonné à la justification par l'actionnaire de sa qualité d'actionnaire de la Société dans les conditions, délais et selon les formes prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables.

Deux membres du Comité d'entreprise, désignés par le comité dans les conditions fixées par la loi, peuvent assister aux assemblées générales. Ils doivent, à leur demande, être entendus lors de toutes les délibérations requérant l'unanimité des actionnaires.

##### Feuille de présence – Bureau – Procès-verbaux

Les assemblées générales sont présidées par le Président du Conseil d'administration ou, en son absence, par un membre du Conseil d'administration spécialement délégué à cet effet par le Conseil. À défaut, l'assemblée désigne elle-même son Président. En cas de convocation par les Commissaires aux comptes ou par un mandataire de justice, l'assemblée est présidée par celui ou l'un de ceux qui l'ont convoquée.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires, présents et acceptants, qui disposent, tant par eux-mêmes que comme mandataires, du plus grand nombre de voix.

Le Président de l'assemblée et les scrutateurs constituent ensemble le Bureau de l'assemblée. Le Bureau ainsi composé désigne ensuite un secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires.

Il est tenu une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi.

Les procès-verbaux sont dressés et les copies ou extraits des délibérations sont délivrés et certifiés par le Président du Conseil d'administration, par un membre du Conseil d'administration ou par le secrétaire de l'assemblée.

##### Assemblée générale ordinaire

Elle est réunie au moins une fois par an, dans les délais légaux et réglementaires en vigueur, pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Elle ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés, y compris les actionnaires ayant voté par correspondance.

##### Assemblée générale extraordinaire

L'Assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le quart et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote. À défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée ; pour cette assemblée prorogée, le quorum du cinquième est à nouveau exigé.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés, y compris les actionnaires ayant voté par correspondance.

##### Assemblées spéciales

S'il existe plusieurs catégories d'actions, aucune modification ne peut être faite aux droits des actions d'une de ces catégories, sans vote conforme d'une Assemblée générale extraordinaire ouverte à tous les actionnaires et, en outre, sans vote également conforme d'une Assemblée spéciale ouverte aux seuls propriétaires des actions de la catégorie intéressée.

Les assemblées spéciales ne délibèrent valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, un tiers et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions de la catégorie concernée.

À défaut de ce quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée, et il est toujours nécessaire que le quorum du cinquième soit atteint.

Pour le reste elles sont convoquées et délibèrent dans les mêmes conditions que les assemblées générales Extraordinaires sous réserve des dispositions particulières applicables aux assemblées de titulaires d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote.

### 6. Dispositions des statuts, d'une charte ou d'un règlement de la Société qui pourraient avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle

Il n'existe pas, dans les statuts de la Société, de disposition qui pourrait avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de contrôle.

### 7. Franchissements de seuils (article 10.3)

Toute personne, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir, directement ou indirectement, par l'intermédiaire de sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, (i) une fraction du capital ou des droits de vote égale à 2 % ou tout multiple de ce pourcentage ainsi que (ii) l'un quelconque des seuils légaux visés à l'article L. 233-7 du Code

de commerce, est tenue de déclarer tout franchissement de ces seuils dans les délais, conditions et selon les modalités prévues par les articles L. 233-7 et suivants du Code de commerce.

À défaut d'avoir été déclarées dans les conditions ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la régularisation de la notification. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant. Conformément aux stipulations du paragraphe VI de l'article L. 233-7 du Code de commerce, et par exception aux 2 premiers alinéas de l'article L. 233-14 du Code de commerce, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée seront privées du droit de vote si le défaut de déclaration est constaté et consigné dans un procès-verbal de l'Assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs actionnaires détenant 5 % du capital ou des droits de vote de la Société.

À l'obligation d'information ci-dessus, s'ajoutent les obligations qui pourraient être mises à la charge de la personne venant à franchir l'un de ces seuils au titre des dispositions du Code de commerce, du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers ou des Règles d'Euronext applicables au marché sur lequel les titres émis par la Société sont inscrits à la date de la transaction.

### 8. Modification du capital (article 7)

Les modifications du capital sont réglées par les dispositions légales, les statuts de la Société ne prévoyant pas de dispositions particulières en la matière.

## 10.1.3 PARTS DU CAPITAL DE SA FREY FAISANT L'OBJET DE NANTISSEMENTS

| Nom de l'actionnariat inscrit au nominatif pur | Bénéficiaire                      | Date de départ du nantissement | Date d'échéance du nantissement                | Condition d'exercice du nantissement | Nombre d'actions FREY nanties |
|--|-----------------------------------|--------------------------------|--|--------------------------------------|-------------------------------|
|  | Caisse d'Épargne Grand Est Europe | 24/04/2017                     |  |                                      | 1 400 000                     |
|  |                                   | 20/05/2019                     |  |                                      | 1 400 000                     |
| Firmament Participations                       | CIC-EST                           | 19/04/2017                     | Jusqu'au complet remboursement des sommes dues | En cas de défaut de paiement         | 500 000                       |
|  | LCL & CIC-EST                     | 14/06/2018                     |  |                                      | 593 013                       |
|  | CIC-EST                           | 18/11/2019                     |  |                                      | 235 000                       |
|  | SG                                | 20/11/2019                     |  |                                      | 300 000                       |
| <b>TOTAL</b>                                   |                                   |                                |  |                                      | <b>4 428 013</b>              |

## 10.1.4 FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES

À l'exception du litige en cours avec la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole présenté au paragraphe 1.1.7 de l'URD et à la note 2.2.4 des comptes consolidés, il n'existe pas à la date des présentes, de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont

la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

## 10.2 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS, DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS

La Société a nommé en qualité d'experts indépendants aux fins de procéder à une évaluation des actifs de la Société :

- M. Patrick COLOMER (Chartered Surveyor MRICS et Expert près la Cour d'Appel de Paris) (Colomer & Expertises) ;
- M. Patrice ROUX (MRICS – ERV) (Cushman & Wakefield) ;
- M. Christopher ADAM (MRICS) (Jones Lang LaSalle Expertises).

MM. Patrick COLOMER, Patrice ROUX, Christopher ADAM sont reconnus dans le secteur immobilier et disposent à cet égard de toutes les compétences pour la mise en œuvre de l'évaluation demandée par la Société.

Ni M. Patrick COLOMER, ni M. Patrice ROUX ni M. Christopher ADAM n'ont aucun intérêt important dans la Société de nature à remettre en cause leur indépendance.

À la connaissance de la Société, les informations relatives à ces évaluations ont été fidèlement reproduites et aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations inexacts ou trompeuses.

Cette synthèse a été reproduite dans son intégralité avec l'accord de MM. Patrick COLOMER, Patrice ROUX et Christopher ADAM.

### Rapport des experts indépendants

#### Rapport Condensé au sens des directives de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) pour le compte de FREY

##### I. Contexte de la mission

Conformément au code de déontologie des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) publié en juillet 2008 après consultation par l'AMF, la SIIC doit faire procéder par un expert en évaluation immobilière indépendant et extérieur, à une évaluation de ses actifs de préférence tous les 6 mois ou à une date plus proche si des changements significatifs sont constatés soit sur les biens eux-mêmes soit sur les marchés immobiliers concernés.

La mission confiée par FREY (ci-après dénommée « le Mandant ») au département expertise de chacune des sociétés (ci-après dénommée « l'Expert ») consiste à réaliser tous les 6 mois une expertise en valeur vénale d'une partie du patrimoine propriété du Mandant et des sociétés la composant : FRV, FRF1, FRF2 Torcy, FRF2 Torcy II, FRF2 Le Pontet, FRF2 Khepri 1, FRF2 Chantepie, FRF2 Apollo, Zone A, IF CORMONTREUIL 01, AI, PAI 02, PI, TI, IF Plein Sud, IF Plein Est, IF Plein Ouest, FRP III, La Plaine, Chanteloup 01, Chanteloup 02, IF Clos du Chêne, IF Chêne Vert, Massonex, ZCN Investissement, Bonneuil Retail Park, Rive de la Garonne, Frey Aménagement et Promotion, Parc Vallès Inversiones, Algarveshopping – Centro Comercial, ALBRP Albuferia Retail Park, Immoconti et FREY SA.

##### II. Conditions et Bases d'Évaluation

Nous confirmons que nos évaluations ont été menées en toute indépendance et déclarons n'avoir aucun conflit d'intérêts avec FREY.

Les méthodes d'utilisations utilisées par le département Expertise de notre société sont les méthodes dont l'usage est le plus fréquemment retenu par la profession.

La déontologie professionnelle et les méthodes d'évaluation appliquées par l'Expert sont celles figurant dans :

- la charte de l'expertise en évaluation immobilière, établie par l'Institut Français de l'Expertise Immobilière (IFEI) en collaboration avec les principales organisations professionnelles reconnues.

Cette charte implique le respect des règles de déontologie, méthodologie et confidentialité de la profession d'Expert.

Comme il est de règle pour l'Expert, il s'engage formellement à respecter, en toutes circonstances, la confidentialité des informations qu'il recueille ou qui lui seront fournies au cours de sa mission.

Tous les collaborateurs sont tenus au secret professionnel et à l'obligation de discrétion absolue pour tout ce qui concerne les faits, données, études et décisions dont ils ont connaissance dans le cadre de leur activité.

Il s'interdit toute communication écrite ou orale sur ces sujets et toute remise de documents à des tiers, sauf autorisation écrite de son mandant ;

- la 7<sup>e</sup> édition du « Red Book » de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) effective au 2 mai 2011, en particulier conformément aux exigences du paragraphe PS6 « Practice Statement » intitulé Valuation Reports et du paragraphe UK PS3 intitulé Valuation of Loan Facilities ;
- le « Blue Book » relatant l'ensemble des Normes Européennes approuvées par T.E.G.o.V.A. (association européenne des experts en évaluation Immobilières).

En tant qu'évaluateur immobilier, l'Expert déclare exercer, à titre principal, une activité d'évaluation des actifs immobiliers et disposer d'une expérience, d'une compétence et d'une organisation adaptées à l'exercice de ses fonctions (cf. norme IAS 40 §75 e).

Il déclare que les modalités de sa mission telles que précisées dans la lettre de mission sont conformes au rapport du groupe de travail de la COB du 3 avril 2000 sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne (rapport Barthès de Ruyter).

Il déclare que les méthodes d'évaluation employées sont conformes aux préconisations de ce même rapport.

Les études et recherches, sur la base desquelles l'ensemble de nos estimations sont réalisées, sont effectuées par des Chartered Surveyors General Practice accomplissant les investigations nécessaires dans le but de l'estimation.

**Notre étude est basée sur les règles ci-dessous exposées, à moins qu'il y soit expressément dérogé dans notre rapport :**

##### 1. Conditions et risques de pollution

En l'absence d'instructions spécifiques afin d'effectuer une étude de la structure, tester le fonctionnement des équipements techniques ou réaliser une étude environnementale, nos estimations sont basées sur les suppositions suivantes :

- que n'ait été utilisé lors de la construction aucun matériau délétère, dangereux ou pouvant nuire à la stabilité du bâtiment ;
- que le bâtiment ait été construit en conformité avec la réglementation et législation en vigueur ;

- iii) que le site soit physiquement apte à la construction ou, le cas échéant, à la reconstruction et qu'aucun surcoût spécial ou inhabituel ne serait alors engendré lors de la réalisation des fondations et de l'infrastructure ;
- iv) que l'ensemble immobilier et le sous-sol ne soient pas atteints par une quelconque forme de pollution ;
- v) cependant, nous prenons en compte l'état général apparent de l'actif tel que nous avons pu le constater lors de notre visite ainsi que tout défaut qui nous aurait été signalé. Ces éléments sont mentionnés dans notre rapport.

## 2. Détention et occupation

Concernant le type de détention, son étendue, la jouissance du bien, les usages autorisés et autres renseignements, nous nous basons sur les informations que vous nous avez fournies.

Nous supposons que ces informations sont exactes, mises à jour et complètes. Nous supposons que vos conseils juridiques sont en mesure de confirmer la véracité de ces renseignements tels qu'ils sont décrits dans notre rapport, et que le bien objet de l'estimation est propre à la vente libre et à la commercialisation. Nous accepterions volontiers d'examiner le rapport établi par vos conseils juridiques sur les titres de propriété afin de déterminer s'il peut affecter notre estimation.

Nous n'avons pas consulté les titres de propriété ni contrôlé la maîtrise foncière et par conséquent, supposons que mis à part les éléments mentionnés dans notre rapport, le bien n'est pas grevé d'inscriptions, hypothèques ou nantissements de quelque sorte, ni de servitudes ou droits particuliers. Nous supposons que les réparations incluses dans les baux sont la responsabilité des locataires.

Nos conclusions supposent donc les biens en situation régulière au regard des lois et règlements en vigueur.

## 3. Urbanisme et voirie

Nous avons interrogé verbalement les autorités locales responsables de l'urbanisme et de la voirie et supposons que les informations recueillies sont exactes. Aucun acte ou certificat d'urbanisme n'a été requis. Sauf indication expresse contraire, nous avons été informés qu'il n'existe pas de projet d'urbanisme ou de desserte routière qui pourrait entraîner une vente forcée ou affecter directement la propriété.

## 4. Surfaces

Nous n'avons procédé à aucun métrage des surfaces.

Les surfaces indiquées sont celles qui nous ont été fournies par les gestionnaires de l'immeuble et dont nous supposons l'exactitude.

## 5. Équipements et matériel

Nous incluons dans notre évaluation les équipements et installations normalement considérés comme faisant partie des installations de l'immeuble et qui resteraient attachés à l'immeuble en cas de vente ou location. Nous excluons les éléments d'équipement et le matériel ainsi que leurs fondations spécifiques et supports, le mobilier, les véhicules, le stock et les outils d'exploitation ainsi que les installations des locataires.

Nous n'avons pas réalisé d'inspection détaillée ou essais sur les matériaux et biens d'équipement, par conséquent, aucune garantie ne peut être donnée quant à leur effectivité, efficacité, sécurité ou adéquation pour l'usage qui en est fait ni quant à leur état général.

## 6. État d'entretien des actifs

Nous avons noté l'état général de chaque actif au cours de nos visites. Notre mission n'inclut pas de volet technique concernant la structure des bâtiments.

Les actifs ont été expertisés sur la base de l'information fournie par la Société selon laquelle aucun matériau dangereux n'a été utilisé dans leur construction.

## 7. Biens en construction

Pour les biens en cours de construction, nous exposons le stade atteint par la construction, les dépenses déjà engagées ainsi que celles à venir à la date de l'estimation telles que ces prévisions nous été données. Nous avons tenu compte des engagements contractuels des parties impliquées dans la construction et de toute dépense estimée obtenue des conseils professionnels travaillant sur le projet.

Aucune garantie n'est cependant donnée de notre part quant à l'adéquation de ces dépenses prévues à la finalisation du projet ni quant à leur engagement.

Pour les biens récemment achevés, nous ne tenons pas compte des rétentions, dépenses de construction en cours de règlement, honoraires, ou toutes autres dépenses pour lesquelles un engagement aurait été pris.

## 8. Date d'évaluation

Les valeurs des immeubles peuvent varier de façon substantielle pendant une période de temps relativement courte. Si vous souhaitez vendre ce bien en totalité, partiellement, ou accepter la prise d'une inscription sur l'immeuble en garantie d'un prêt après la date de l'estimation, nous vous recommandons vivement une nouvelle démarche auprès de notre société.

## 9. Coûts de réalisation

Dans nos estimations, nous ne tenons pas compte des coûts de transaction, de l'assujettissement à toute taxe qui pourrait être exigible dans le cas d'une cession, ainsi qu'une hypothèque ou toute autre inscription financière de ce type sur l'immeuble. Nos estimations sont réalisées hors TVA.

## 10. Confidentialité

L'estimation et le rapport sont établis pour le but indiqué et pour l'usage personnel et exclusif de la société FREY ainsi que toutes ses filiales auxquelles ils sont adressés, pour leurs conseils professionnels ainsi que toute personne ou institution dont l'identité a été préalablement communiquée par écrit aux Experts comme ayant un intérêt dans l'évaluation. Aucune tierce partie ne peut se baser sur l'estimation sans l'autorisation expresse écrite de l'Expert concerné et dans toute hypothèse aucune responsabilité ne pourra être encourue à l'égard d'aucune tierce partie.

Dans tous les cas, notre rapport ne pourra être diffusé à des tiers que dans son intégralité sauf à obtenir l'accord de notre société sur la diffusion d'extraits.

## 11. Exclusions

Nous avons exclu de nos considérations toute référence à un acquéreur potentiel particulier qui, en raison d'un intérêt ou de circonstances spécifiques, pourrait souhaiter acquérir l'immeuble ou la Société.

Bien que nous ayons examiné les effets généraux de la taxation sur la valeur de marché, nous n'avons pris en compte aucun assujettissement à une taxe qui pourrait survenir lors d'une cession, existante ou à venir, et n'avons jamais réalisé de déduction pour l'impôt sur les bénéfices, Taxe sur la Valeur Ajoutée ou tout autre assujettissement à un impôt.

Le montant de l'estimation indiqué dans ce rapport est hors TVA. Nous n'avons pas réalisé d'enquête afin de déterminer si la cession de la propriété serait ou non soumise à la TVA.

## 12. Utilisation des données ou documents communiqués par la société FREY

Notre mission consiste à relever dans ces données ou documents les informations pertinentes pour notre évaluation. Nous n'avons pas effectué un audit juridique ou comptable de ces documents dont la responsabilité incombe à d'autres professionnels.



### III. Méthodologie retenue pour les évaluations

Les méthodes d'évaluation retenues ont été choisies par l'Expert de manière indépendante (cf. ci-dessous), en fonction du type d'immeuble estimé, du marché dans lequel il s'inscrit l'immeuble et du type d'acquéreur potentiel.

L'Expert a utilisé une ou deux méthodes d'évaluation (capitalisation et/ou DCF). Il a en effet considéré qu'en l'espèce d'actifs immobiliers loués, une méthode par comparaison directe n'était pas significative et donc peu appropriée.

#### MÉTHODES PAR COMPARAISON

Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle de l'immeuble expertisé.

Selon les cas, ces méthodes permettent d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants. Selon les types d'immeubles, les mesures retenues pourront être la surface ou l'unité (parking, chambre, lit, fauteuil, etc....).

*Toutefois, dans le cas d'espèce d'immeubles de rapport, cette méthode est apparue comme peu significative, celle-ci s'employant plus généralement pour des immeubles libres d'occupation, neufs la plupart du temps et plus généralement proposés à la vente sur le marché des utilisateurs que des investisseurs.*

#### MÉTHODES PAR CAPITALISATION DU REVENU :

Les méthodes par capitalisation du revenu permettent d'appliquer un taux de rendement ad hoc à un revenu locatif effectif ou potentiel (dans le cas de l'existence de locaux vacants le taux de rendement s'applique alors sur la valeur locative de marché nette de charges).

Plusieurs méthodes de capitalisation peuvent être utilisées par l'Expert selon que l'immeuble est loué à des conditions de marché (capitalisation du revenu net à perpétuité), inférieures (Term&Reversion si caractère déplaçable) ou supérieures au loyer de marché (Hardcore-Topslice).

##### 1. Capitalisation à perpétuité

Dans l'hypothèse d'un immeuble loué selon les conditions actuelles du marché, la méthode consiste à capitaliser le loyer effectif net perçu à un taux de rendement approprié.

##### 2. Capitalisation Terme & Réversion

Comme pour la méthode de capitalisation à perpétuité, cette méthode est adaptée aux immeubles loués. Elle permet de distinguer les flux locatifs perçus durant les périodes fermes des baux de ceux perçus au-delà des échéances possibles ou de la fin des baux.

Dans un premier temps, le loyer net de toutes charges non récupérables par le bailleur est donc capitalisé à un taux de rendement approprié jusqu'au « Terme » de la prochaine échéance possible du bail.

Au-delà, à la « Réversion », et si les conditions de déplaçement le permettent ou s'il existe un risque important de départ du locataire ou autre potentiel de reversion, la valeur locative de marché est capitalisée à perpétuité, toute en étant actualisée de la période ferme restant à courir.

Dans l'hypothèse du départ du locataire, viennent notamment en déduction le cas échéant : une période de vide locatif et des coûts associés sur le vide, une période de franchise de loyer, des travaux de maintenance et des honoraires de recommercialisation des biens à relouer...

De même, dans l'hypothèse de conditions locatives particulières comme la mise en place d'un loyer progressif sur plusieurs années, cette méthode permet très précisément la prise en des différents paliers.

##### 3. Discounted Cash Flow

La méthode repose sur le principe que, pour tout investisseur, le coût d'un investissement doit correspondre à la somme actualisée des revenus qu'il peut en espérer.

La valeur du bien est supposée égale à la somme actualisée des revenus nets attendus par l'investisseur ou plutôt des flux financiers attendus (flux de recette et de dépense), parmi lesquels figure la revente au terme de la durée de détention.

En signant ce rapport condensé, chaque expert le fait pour son propre compte et uniquement pour son propre travail d'expertise.

##### 4. Remarques sur les évaluations au regard d'IFRS 13

La norme comptable IFRS 13 (« International Financial Reporting Standards ») a été homologuée par le règlement UE n° 1255/2012 du 11 décembre 2012. IFRS 13 s'applique aux IFRS qui exigent ou permettent des évaluations à la juste valeur ou la communication d'informations sur la juste valeur.

La norme IFRS établit une hiérarchisation des Juste Valeurs en fonction des paramètres retenus par l'expert selon 3 niveaux.

Le niveau 1 correspond à une évaluation pour lesquels les paramètres utilisés sont certains et parfaitement mesurables. Le niveau 2 concerne des évaluations dont les paramètres sont mesurables au regard d'un nombre significatif de transactions. Les paramètres doivent faire l'objet d'ajustements mineurs seulement. Le niveau 3 correspond aux évaluations dont les principaux paramètres font l'objet d'ajustements significatifs compte tenu du manque d'exhaustivité des comparables.

Dans le cadre de la présente mission d'expertise de l'ensemble des actifs de la foncière FREY, la juste valeur est assimilée à la valeur vénale et correspond au bien au « highest and best use » pour chaque actif considéré.

Nous avons considéré que l'ensemble des justes valeurs des actifs du portefeuille sont de niveau 3 du fait de la contamination de données non observables employées dans nos évaluations.

**Patrick COLOMER**

Expert près la Cour d'Appel de Paris  
Chartered Surveyor MRICS  
Pour le compte de Colomer Expertises

**Patrice ROUX**

MRICS - REV  
Directeur  
Pour le compte de Cushman & Wakefield

**Christopher ADAMS**

MRICS  
Président  
Pour le compte de Jones Lang LaSalle Expertise

## 10.3 RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS, MARQUES ET LICENCES

La société FREY et ses filiales ne sont titulaires d'aucun brevet. Dans le cadre de leur activité, aucune des sociétés du Groupe n'a conclu de contrat de licence portant sur des brevets appartenant à des tiers.

Le portefeuille de marques du Groupe comporte, à ce jour :

- vingt-sept marques françaises enregistrées auprès de l'INPI ;
- trois marques espagnoles enregistrées auprès de l'Office du droit d'auteur ;
- treize marques déposées au niveau européen auprès de l'OHMI.

La société FREY est par ailleurs titulaire de quatre-vingt-deux (82) noms de domaines sur Internet.

Ces marques et noms de domaines couvrent principalement des dénominations sociales, des logos de ses centres commerciaux de plein air et les concepts « Greenpark », « GreenCenter® » et « Shopping Promenade® ».

Aucune société du Groupe n'a concédé de licence sur l'une quelconque des marques du portefeuille.

Dans le cadre de son activité, FREY est contractuellement autorisé, dans la limite des droits qui lui sont concédés pour la promotion de son patrimoine et des investissements réalisés, à exploiter les droits de propriété intellectuelle appartenant à des tiers.

FREY est ainsi expressément autorisé à utiliser le label et le logo « Valorpark® » pour :

- **Clos du Chêne** à Montévrain (77), labellisé en 2008 puis en 2015 pour l'extension ;
- **Parc des Moulins** à Soissons (02), labellisé en 2010 ;
- **Green 7** à Salaise-sur-Sanne (38), labellisé en 2012 ;
- **O'Green** à Agen-Boé (47), labellisé en 2015 ;
- **Be Green** à Troyes - Saint-Parres-aux-Tertres (10) labellisé en 2015 ;
- **SuperGreen** à Thionville - Terville (57), labellisé en 2016 ;
- **Woodshop** (anciennement dénommé Maisonément) à Cesson (77), acquis par FREY en 2016 et labellisé en 2008 ;
- **Shopping Promenade® Cœur Picardie** à Amiens (80), labellisé en 2017.

Par ailleurs, FREY est autorisé à utiliser le logo « BREEAM® Construction » pour ses actifs ayant reçu la certification :

- **Shopping Promenade® Arles Montmajour** (BREEAM Construction - Very Good).

FREY est également autorisé à utiliser le logo « BREEAM® In Use » pour ses actifs ayant reçu la certification :

- **Algarve Shopping** à Albufeira au Portugal ;
- **Shopping Promenade® Cœur Picardie** à Amiens (80) ;
- **SuperGreen** à Thionville - Terville (57).

Enfin, FREY est autorisé à utiliser logo HQE™ Aménagement pour ses opérations ayant reçu la certification :

- **Aire des Moissons** à Troyes - Saint-Parres-aux-Tertres (10) ;
- **Zone Commercial Nord** à Strasbourg-Vendenheim (67).

FREY est également autorisé à utiliser logo HQE™ Bâtiments Tertiaires pour ses actifs ayant reçu la certification :

- **Be Green** à Troyes - Saint-Parres-aux-Tertres (10) ;
- **Cap Émeraude** à Dinard - Pleurtuit (35) ;
- **Clos du Chêne** à Montévrain (77) ;
- **Espace Leman** à Thonon-les-Bains (74) ;
- **Green 7** à Salaise-sur-Sanne (38) ;
- **O'Green** à Agen-Boé (47).
- **Parc des Moulins** à Soissons (02) ;
- **Shopping Promenade® Cœur Picardie** à Amiens (80) ;
- **SuperGreen** à Thionville - Terville (57).

Au regard de son activité foncière patrimoniale, la société FREY ne conduit aucune politique de recherche et de développement. Un service Innovation est en charge du cadrage et du pilotage :

- du déploiement de nouveaux services proposés aux enseignes et aux visiteurs des centres ;
- des stratégies de transformation (numérique et Développement Durable).

Par ailleurs la Société considère ne pas être dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité ou sa rentabilité.

## 10.4 CONTRATS IMPORTANTS

À la date du présent document, aucun contrat (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des affaires) contenant des dispositions conférant à l'une quelconque des entités du groupe Frey une obligation ou un engagement important pour l'ensemble du Groupe, n'a été conclu par Frey ou toute autre entité du groupe.

## 10.5 RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

### Responsable du Document d'enregistrement universel

**M. Antoine FREY**,  
Président Directeur Général  
1 rue René Cassin  
51430 BEZANNES

## 10.6 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

« J'atteste, que les informations contenues dans le présent Document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et que le rapport de gestion qui figure au chapitre « Rapport de gestion à l'Assemblée générale ordinaire annuelle » de ce document présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. »

Fait à Bezannes, le 9 avril 2021

**M. Antoine FREY**  
Président Directeur Général

## 10.7 COMMISSAIRES AUX COMPTES

### 10.7.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

#### Société GRANT THORNTON

Membre français de GRANT THORNTON INTERNATIONAL  
 Représentée par Mme Amandine Chailleux  
 29 rue du Pont - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE  
 Date de première nomination : Assemblée générale du 30 octobre 2007  
 Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée générale ordinaire annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

#### Société FCN

Représentée par M. Jean-Michel François  
 45 rue des Moissons - 51100 REIMS  
 Date de première nomination : Assemblée générale du 29 juin 2010  
 Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée générale ordinaire annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

### 10.7.2 COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS

#### Société FCF

Représentée par Mme Nathalie Drouard  
 45 rue des Moissons - 51100 REIMS  
 Date de première nomination : Assemblée générale du 29 juin 2010  
 Date d'expiration du mandat en cours : Assemblée générale ordinaire annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

### 10.7.3 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

|   | FCN                         |                             | Grant Thornton              |                             | Safir Audit                 |                             | EY France*                  |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|   | Exercice clos le 31/12/2020 | Exercice clos le 31/12/2019 | Exercice clos le 31/12/2020 | Exercice clos le 31/12/2019 | Exercice clos le 31/12/2020 | Exercice clos le 31/12/2019 | Exercice clos le 31/12/2020 |
| <b>Audit</b>                                |                             |                             |                             |                             |                             |                             |                             |
| • Commissariat aux comptes                  |                             |                             |                             |                             |                             |                             |                             |
| Émetteur                                    | 113 995 €                   | 114 591 €                   | 122 914 €                   | 115 421 €                   | -                           | -                           | -                           |
| Filiales                                    | 89 904 €                    | 80 708 €                    | 76 170 €                    | 74 182 €                    | 5 818 €                     | 5 583 €                     | 13 818 €                    |
| • Missions accessoires                      | 1 250 €                     | -                           | 6 243 €                     | 17 925 €                    | -                           | -                           | -                           |
| <b>SOUS-TOTAL</b>                           | <b>205 149 €</b>            | <b>195 299 €</b>            | <b>205 327 €</b>            | <b>207 528 €</b>            | <b>5 818 €</b>              | <b>5 583 €</b>              | <b>13 818 €</b>             |
| <b>Autres prestations</b>                   |                             |                             |                             |                             |                             |                             |                             |
| • Juridique, fiscal, social                 | -                           | -                           | -                           | -                           | -                           | -                           | -                           |
| • Technologies de l'information             | -                           | -                           | -                           | -                           | -                           | -                           | -                           |
| • Audit interne                             | -                           | -                           | -                           | -                           | -                           | -                           | -                           |
| • Autres (si > 10 % des honoraires d'audit) | -                           | -                           | -                           | -                           | -                           | -                           | -                           |
| <b>SOUS-TOTAL</b>                           | <b>-</b>                    | <b>-</b>                    | <b>-</b>                    | <b>-</b>                    | <b>-</b>                    | <b>-</b>                    | <b>-</b>                    |
| <b>TOTAL</b>                                | <b>205 149 €</b>            | <b>195 299 €</b>            | <b>205 327 €</b>            | <b>207 528 €</b>            | <b>5 818 €</b>              | <b>5 583 €</b>              | <b>13 818 €</b>             |

\* Le cabinet EY France est commissaire aux comptes sur certaines sociétés FRF entrant dans le périmètre d'intégration globale au 31/12/2020.

## 10.8 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Pendant la durée de validité du présent Document d'enregistrement universel, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent être consultés, sur support physique, au siège social de la Société, 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes :

- l'acte constitutif et les statuts de la Société ;
- les informations financières historiques de la Société et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédant la publication du présent Document d'enregistrement universel ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, dont une partie est incluse ou visée dans le présent Document d'enregistrement universel.

L'information réglementée, au sens du règlement général de l'AMF, est également disponible sur le site Internet de la Société ([www.frey.fr](http://www.frey.fr)).

## TABLE DE CONCORDANCE

La table de correspondance ci-après permet d'identifier les informations requises par les annexes 1 et 2 du règlement délégué (CE) n° 2019/980 du 14 mars 2019 conformément au schéma de l'URD.

| N°        | Annexes 1 et 2 du règlement délégué (CE) n° 2019/980 du 14 mars 2019   | Pages URD 2020                                   |
|-----------|--|--|
| <b>1.</b> | <b>Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente</b>   |  |
| 1.1.      | Identité des personnes responsables  | 217  |
| 1.2.      | Déclaration des personnes responsables   | 217  |
| 1.3.      | Nom, adresse, qualification et intérêts potentiels des personnes intervenant en qualité d'experts  | 213-215  |
| 1.4.      | Attestation relative aux informations provenant d'un tiers   | 213-215  |
| 1.5.      | Déclaration sans approbation préalable de l'autorité compétente  | N/A  |
| <b>2.</b> | <b>Contrôleurs légaux des comptes</b>  |  |
| 2.1.      | Identité des contrôleurs légaux  | 218  |
| 2.2.      | Changement éventuel  | N/A  |
| <b>3.</b> | <b>Facteurs de risques</b>   | <b>49-55</b>                                     |
| <b>4.</b> | <b>Informations concernant l'émetteur</b>  |  |
| 4.1.      | Raison sociale et nom commercial de l'émetteur   | 208  |
| 4.2.      | Lieu, numéro d'enregistrement et LEI de l'émetteur   | 208  |
| 4.3.      | Date de constitution et durée de vie de l'émetteur   | 208  |
| 4.4.      | Siège social et forme juridique de l'émetteur, législation régissant les activités, pays d'origine, adresse et numéro de téléphone du siège statutaire, site web avec un avertissement     | 208  |
| <b>5.</b> | <b>Aperçu des activités</b>  |  |
| 5.1.      | Principale activités   |  |
| 5.1.1.    | Nature des opérations  | 14-15 ; 37-45                                    |
| 5.1.2.    | Nouveaux produits et services importants   | N/A  |
| 5.2.      | Principaux marchés   | 14-16 ; 36-38                                    |
| 5.3.      | Événements importants  | 14-17 ; 116-118 ; 161-162                        |
| 5.4.      | Stratégie et objectifs   | 17-18  |
| 5.5.      | Dépendance de l'émetteur à l'égard des brevets, licences, contrats et procédés de fabrication  | 216  |
| 5.6.      | Déclaration sur la position concurrentielle  | 51   |
| 5.7.      | Investissements  |  |
| 5.7.1.    | Investissements importants réalisés  | 15-16 ; 37                                       |
| 5.7.2.    | Principaux investissements en cours ou que compte réaliser l'émetteur à l'avenir et pour lesquels ses organes de direction ont déjà pris des engagements fermes et méthodes de financement | 17-18 ; 31                                       |
| 5.7.3.    | Co-entreprises et engagements pour lesquels l'émetteur détient une proportion significative de capital   | 104-107 ; 130-133 ; 196                          |
| 5.7.4.    | Questions environnementales  | 43-44 ; 185-193                                  |
| <b>6.</b> | <b>Structure organisationnelle</b>   |  |
| 6.1.      | Description sommaire du Groupe   | 8  |
| 6.2.      | Liste des filiales importantes   | 104-107 ; 130-133 ; 175                          |
| <b>7.</b> | <b>Examen de la situation financière et du résultat</b>  |  |
| 7.1.      | Situation financière   |  |
| 7.1.1.    | Évolution des résultats et de la situation financière comportant des indicateurs clés de performance de nature financière et le cas échéant, extra-financière                              | 6-7 ; 19-33 ; 61 ; 101 ; 112-116 ; 160-161 ; 188 |
| 7.1.2.    | Prévisions de développement futur et activités en matière de recherche et de développement   | 216  |

| N°         | Annexes 1 et 2 du règlement délégué (CE) n° 2019/980 du 14 mars 2019   | Pages URD 2020            |
|------------|--|---------------------------|
| 7.2.       | Résultat d'exploitation  |                           |
| 7.2.1.     | Facteurs importants, événements inhabituels, peu fréquents ou nouveaux développements  | 17-18 ; 151               |
| 7.2.2.     | Raison des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets   | 19 ; 24 ; 134 ; 171       |
| <b>8.</b>  | <b>Trésorerie et capitaux</b>  |                           |
| 8.1.       | Information sur les capitaux   | 55-62 ; 116 ; 170         |
| 8.2.       | Flux de trésorerie   | 7 ; 30 ; 115 ;<br>146-147 |
| 8.3.       | Besoins de financement et structure de financement   | 17 ; 28-31 ; 33 ; 117     |
| 8.4.       | Restrictions à l'utilisation des capitaux  | 31                        |
| 8.5.       | Sources de financement attendues   | 31                        |
| <b>9.</b>  | <b>Environnement réglementaire</b>   |                           |
| 9.1.       | Description de l'environnement réglementaire et toute mesure ou facteur de nature administrative, économique, budgétaire, monétaire ou politique | 45-49                     |
| <b>10.</b> | <b>Informations sur les tendances</b>  |                           |
| 10.1.      | Description des principales tendances et de tout changement significatif de performance financière du groupe depuis la fin du dernier exercice   | 17 ; 151                  |
| 10.2.      | Événements susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives  | 17-18 ; 151               |
| <b>11.</b> | <b>Prévision ou estimations du bénéfice</b>  |                           |
| 11.1.      | Prévisions ou estimations de bénéfices publiées  | 18                        |
| 11.2.      | Déclaration énonçant les principales hypothèses de prévisions  | N/A                       |
| 11.3.      | Déclaration de comparabilité avec les informations financières historiques et de conformité des méthodes comptables                              | N/A                       |
| <b>12.</b> | <b>Organes d'administration, de direction et de surveillance et de direction générale</b>  |                           |
| 12.1.      | Information concernant les membres   |                           |
|            | Nom, adresse professionnelle et fonction   | 64-74                     |
|            | Nature de tout lien familiale existant   | 64-65                     |
|            | Expertise et expérience  | 64-74                     |
|            | Déclaration de non condamnation  | 72 ; 75                   |
| 12.2.      | Conflits d'intérêts  | 79                        |
| <b>13.</b> | <b>Rémunération et avantages</b>   |                           |
| 13.1.      | Rémunérations versées et avantages en nature   | 82-96                     |
| 13.2.      | Provisions pour pensions de retraites  | 89                        |
| <b>14.</b> | <b>Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>   |                           |
| 14.1.      | Date d'expiration des mandats  | 64-74                     |
| 14.2.      | Contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur                                 | 79 ; 88                   |
| 14.3.      | Information sur les comités d'audit et le comité de rémunération   | 76                        |
| 14.4.      | Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur  | 62                        |
| 14.5.      | Incidences significative potentiels sur la gouvernance d'entreprise  | N/A                       |
| <b>15.</b> | <b>Salariés</b>  |                           |
| 15.1.      | Nombre de salariés   | 200-201                   |
| 15.2.      | Participations et stock-options  | 60-61                     |
| 15.3.      | Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital  | 60-61                     |
| <b>16.</b> | <b>Principaux actionnaires</b>   |                           |
| 16.1.      | Actionnaires détenant plus de 5 % du capital à la date du document d'enregistrement  | 56                        |
| 16.2.      | Existence de droits de vote différents   | N/A                       |
| 16.3.      | Contrôle direct ou indirect  | 59                        |
| 16.4.      | Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle  | 59                        |

| N°         | Annexes 1 et 2 du règlement délégué (CE) n° 2019/980 du 14 mars 2019   | Pages URD 2020             |
|------------|--|----------------------------|
| <b>17.</b> | <b>Transactions avec des parties liées</b>   | <b>149-150 ; 165 ; 196</b> |
| <b>18.</b> | <b>Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats financiers de l'émetteur</b>   |                            |
| 18.1.      | Informations financières historiques   |                            |
| 18.1.1.    | Informations financières historiques auditées pour les trois derniers exercices et le rapport d'audit  | 111-183                    |
| 18.1.2.    | Changement de date de référence comptable  | N/A                        |
| 18.1.3.    | Normes comptables  | 119-129 ; 162-164          |
| 18.1.4.    | Changement de référentiel comptable  | N/A                        |
| 18.1.5.    | Informations financières en normes comptables françaises   | 159-176                    |
| 18.1.6.    | États financiers consolidés  | 111-151                    |
| 18.1.7.    | Date des dernières informations financières  | 112 ; 160                  |
| 18.2.      | Informations financières intermédiaires et autres  |                            |
| 18.2.1.    | Informations financières trimestrielles ou semestrielles   | N/A                        |
| 18.3.      | Audit des informations financières annuelles historiques   |                            |
| 18.3.1.    | Audit indépendant des informations financières annuelles historiques   | 154-156 ; 179-183          |
| 18.3.2.    | Autres informations auditées   | 191-193                    |
| 18.3.3.    | Sources et raisons pour lesquelles des informations n'ont pas été auditées   | N/A                        |
| 18.4.      | Informations financières pro forma   | N/A                        |
| 18.5.      | Politique de distribution de dividendes  |                            |
| 18.5.1.    | Description de la politique de distribution de dividendes ou de toute restriction applicable   | 32-33                      |
| 18.5.2.    | Montant du dividende par action  | 5 ; 32                     |
| 18.6.      | Procédures administratives, judiciaires et d'arbitrage   | 212                        |
| 18.7.      | Changement significatif de la situation financière   | 17-18 ; 112-118 ; 161-162  |
| <b>19.</b> | <b>Informations complémentaires</b>  |                            |
| 19.1.      | Capital social   |                            |
| 19.1.1.    | Montant du capital souscrit, nombre d'actions émises et totalement libérées et valeur nominale par action, nombre d'actions autorisées   | 55                         |
| 19.1.2.    | Informations relatives aux actions non représentatives du capital  | N/A                        |
| 19.1.3.    | Nombre, valeur comptable et valeur nominales des actions détenues par l'émetteur   | 59                         |
| 19.1.4.    | Informations relatives aux valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription  | 59-60                      |
| 19.1.5.    | Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital | N/A                        |
| 19.1.6.    | Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option et le détail de ces options   | 57-58                      |
| 19.1.7.    | Historique du capital social   | 208                        |
| 19.2.      | Acte constitutif et statuts  |                            |
| 19.2.1.    | Registre et objet social   | 208                        |
| 19.2.2.    | Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions   | 209-210                    |
| 19.2.3.    | Disposition ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle   | 212                        |
| <b>20.</b> | <b>Contrats importants</b>   | <b>216</b>                 |
| <b>21.</b> | <b>Documents disponibles</b>   | <b>219</b>                 |







Conception & réalisation  LABRADOR +33 (0)1 53 06 30 80  
INFORMATION DESIGN



Ce document est imprimé en France par un imprimeur certifié Imprim'Vert  
sur un papier certifié PEFC issu de ressources contrôlées et gérées durablement.



Société Anonyme et Société à mission au capital de 61 508 157,50 euros  
1, rue René Cassin - 51430 Bezannes - France  
RCS Reims - 398 248 591  
INSIN : FRO010588079