

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 30 JUIN 2021



Société anonyme et Société à mission au capital de 62 406 967,50 euros – 398 248 591 RCS REIMS
Siège social : Parc d’Affaires TGV Reims Bezannes – 1 rue René Cassin – 51430 BEZANNES

SOMMAIRE

ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL.....	3
RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE	5
1. FAITS MARQUANTS DU 1ER SEMESTRE 2021	6
2 PRESENTATION DES RESULTATS CONSOLIDES AU 30 JUIN 2021.....	8
2.1 COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	8
2.1.1 CHIFFRE D'AFFAIRES	8
2.1.2 RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	9
2.1.3 JUSTE VALEUR	9
2.1.4 RESULTAT NET (PART DU GROUPE)	9
2.2 BILAN CONSOLIDE	10
2.3 RESSOURCES FINANCIERES	11
2.3.1 DETTE BANCAIRE	11
2.3.2 DETTE OBLIGATAIRE	11
2.3.3 TAUX D'INTERETS ET COUVERTURES DE TAUX.....	11
2.3.4 ECHEANCIER DE LA DETTE.....	12
2.3.5 COVENANTS	12
2.4 ACTIF NET REEVALUE EPRA (A.N.R.).....	14
3. PERSPECTIVES.....	16
COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES AU 30 JUIN 2021.....	17
1. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DU GROUPE FREY	18
1.1 COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE AU 30 JUIN 2021	18
1.2 ETAT DU RESULTAT NET GLOBAL CONSOLIDE AU 30 JUIN 2021.....	19
1.3 ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE AU 30 JUIN 2021.....	20
1.4 TABLEAU DE FINANCEMENT PAR ANALYSE DES FLUX DE TRESORERIE	21
1.5 VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	22
2. EVENEMENTS MAJEURS SURVENUS AU COURS DE LA PERIODE	23
2.1 OPERATIONS VISANT L'ACTIONNARIAT DU GROUPE.....	23
2.1.1 DISTRIBUTION DE DIVIDENDES	23
2.1.2 CONTRAT DE LIQUIDITE, PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS	23
2.2 VARIATIONS DE PERIMETRE	24
2.3 PROJETS ET DEVELOPPEMENT.....	25
2.4 CRISE SANITAIRE LIEE A LA COVID-19.....	25
2.5 RSE & DEVELOPPEMENT DURABLE	26
3. PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES DE CONSOLIDATION.....	26
3.1 REFERENTIEL COMPTABLE	26
3.2 BASE D'EVALUATION, JUGEMENTS ET UTILISATION D'ESTIMATION.....	27

3.3	ACTIFS ET PASSIFS DISPONIBLES A LA VENTE	27
3.4	INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES	28
3.5	SEGMENTS OPERATIONNELS	31
3.6	RESULTAT PAR ACTION.....	37
4.	NOTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2021	38
4.1	NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT	38
4.1.1	CHIFFRE D'AFFAIRES.....	38
4.1.2	DETAILS SUR LA COMPTABILISATION DES CONTRATS A LONG TERME SELON LA METHODE DE L'AVANCEMENT	38
4.1.3	ACHATS CONSOMMES	39
4.1.4	CHARGES DE PERSONNEL	39
4.1.5	AUTRES PRODUITS ET CHARGES	40
4.1.6	IMPOTS ET TAXES.....	40
4.1.7	DOTATIONS ET REPRISES AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS	40
4.1.8	AUTRES PRODUITS ET AUTRES CHARGES OPERATIONNELS.....	41
4.1.9	COUT DE L'ENDETTEMENT NET ET AJUSTEMENT DES VALEURS DES ACTIFS FINANCIERS	41
4.1.10	RESULTAT PAR ACTION	41
4.2	NOTES SUR LE BILAN	42
4.2.1	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES.....	42
4.2.2	IMMOBILISATIONS CORPORELLES.....	42
4.2.3	IMMEUBLES DE PLACEMENT	43
4.2.4	TITRES MIS EN EQUIVALENCE	44
4.2.5	AUTRES ACTIFS NON COURANTS	45
4.2.6	STOCKS ET EN-COURS	46
4.2.7	VARIATION DES STOCKS NETS DE PROMOTION IMMOBILIERE	46
4.2.8	AUTRES ACTIFS COURANTS	46
4.2.9	TRESORERIE ET EQUIVALENTS.....	46
4.2.10	PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	47
4.2.11	ENGAGEMENTS ENVERS LE PERSONNEL.....	48
4.2.12	IMPOTS DIFFERES.....	48
4.2.13	PROVISIONS POUR RISQUES & CHARGES	48
4.2.14	AUTRES PASSIFS COURANTS.....	49
4.2.15	PASSIFS FINANCIERS COURANTS	49
4.2.16	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES SUR LES PASSIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS	50
4.3	NOTES SUR LE TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE	51
4.3.1	RECONCILIATION ENTRE LA TRESORERIE AU BILAN ET LA TRESORERIE DU TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE	51
4.3.2	DETAIL DE LA RUBRIQUE « VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIE A L'ACTIVITE »	51
4.3.3	DETAIL DE LA RUBRIQUE « ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS ».....	52
4.3.4	DETAIL DE LA RUBRIQUE « VARIATION DE PERIMETRE »	52
4.4	ENGAGEMENTS HORS BILAN	53
4.4.1	ENGAGEMENTS DE LOCATION-PRENEUR	53
4.4.2	AUTRES ENGAGEMENTS DONNES.....	53
4.4.3	ENGAGEMENTS DE LOCATION-BAILLEUR	54
4.4.4	AUTRES ENGAGEMENTS REÇUS	54
4.5	ENTREPRISES LIEES.....	54
4.6	REMUNERATIONS DES DIRIGEANTS	55
5.	EVENEMENTS POSTERIEURS AU 30 JUIN 2021	56
	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE. 57	
1	CONCLUSION SUR LES COMPTES	59

***ATTESTATION
DU RESPONSABLE DU
RAPPORT FINANCIER
SEMESTRIEL***

RESPONSABLE DES INFORMATIONS

Monsieur Antoine FREY,
Président du Conseil d'Administration et Directeur Général de FREY SA (la « Société »).

ATTESTATION DU RESPONSABLE

« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés pour le semestre écoulé, présentés dans le Rapport Financier au 30 juin 2021, sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société FREY et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »

Fait à Bezannes, le 23 septembre 2021

Antoine FREY
Président du Conseil d'Administration et Directeur Général de FREY SA

***RAPPORT
SEMESTRIEL
D'ACTIVITE***

1. Faits marquants du 1er semestre 2021

Patrimoine locatif consolidé

Au cours du premier semestre de l'exercice 2021, l'activité du Groupe a notamment été marquée par la cession de cellules à Claye-Souilly (6.700 m²) et les ouvertures des Shopping Promenade Claye-Souilly (46.500 m²) et Shopping Promenade Cœur Alsace (51.000 m²)

Les surfaces locatives consolidées par le Groupe au 30 juin 2021, s'élèvent à 560.050 m². Elles ont généré 34,4 M€ de loyers facturés bruts sur le semestre (*), soit une progression de 32% par rapport au premier semestre de l'exercice 2020.

() Loyers facturés hors charges et hors avoirs accordés liés au Covid*

Patrimoine économique

Le patrimoine économique de la foncière correspond aux actifs détenus à 100 % auxquels s'ajoutent les actifs détenus en partenariat à hauteur de leur quote-part de détention.

Au 30 juin 2021, le patrimoine économique enregistre une vacance (calculée selon les Best Practice Recommandations EPRA) de 2,2% contre 2,4% au 31 décembre 2020. Le taux d'occupation ressort donc à 97,8% au 30 juin 2021, versus 97,6% au 31 décembre 2020.

Au 30 juin 2021, le patrimoine économique du Groupe représente une surface locative de 526.484 m² générant 31,0 M€ de loyers facturés bruts sur le semestre (soit une progression de 15% par rapport au premier semestre 2020) et 74,7 M€ de loyers en base annualisée.

Patrimoine sous gestion

Les surfaces locatives gérées par le Groupe au 30 juin 2021 s'élèvent à 646.950 m² et représentent 40,6 M€ de loyers bruts facturés sur le semestre, soit une progression de 3% par rapport au premier semestre de l'exercice 2020.

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.

Synthèse du Patrimoine du Groupe

Le détail du patrimoine en exploitation du Groupe au 30 juin 2021 est présenté dans le tableau ci-dessous :

VENTILATION DU PATRIMOINE EN EXPLOITATION	
Immeubles de placement consolidés	1 350,7
- Projets en développement	-
- Projets en-cours valorisés au coût	(51,6)
= PATRIMOINE CONSOLIDE EN EXPLOITATION	1 299,1
- Actifs en exploitation dans les partenariats (QP non FREY)	(120,4)

+ Actifs en exploitation mis en équivalence (QP FREY)	46,8
= PATRIMOINE ECONOMIQUE EN EXPLOITATION	1 225,6
+ Actifs en exploitation dans les partenariats (QP non FREY)	120,4

+ Actifs en exploitation mis en équivalence (QP non FREY)	193,9
= PATRIMOINE TOTAL EN EXPLOITATION	1 539,8

Développement

Deux projets ont ouvert au public au cours du premier semestre 2021, pour une surface d'environ 111 000 m², dont environ 98 000 m² sont conservés en patrimoine :

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

Un projet d'environ 860 m² a été livré au cours du 1^{er} semestre 2021 :

- Woodshop - Cesson (77)

Trois projets sont en cours de pré-commercialisation pour un démarrage des travaux dans les 12 prochains mois. Ces actifs représentent une surface d'environ 128 000 m², dont environ 111 000 m² seront conservés en patrimoine.

Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale des actionnaires en date du 11 mai 2021 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 2020 a été souscrite à hauteur de 92,95 % des droits à option et s'est traduit par la création de 359.524 actions nouvelles ordinaires, livrées le 04 juin 2021.

Par cette opération, Frey a ainsi conservé des fonds propres à hauteur de 10,3 M€.

Le montant du dividende payé en numéraire représente 26,6 M€. Compte tenu des actions auto-détenues, le montant versé s'élève à 26,6 M€.

2 Présentation des résultats consolidés au 30 juin 2021

2.1 COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

Comptes consolidés - M€	30/06/2021 (6 mois)	30/06/2020 (6 mois)	Variation
Chiffre d’Affaires	42,3	40,1	2,2
<i>Dont : - Revenus locatifs</i>	32,4	26,7	5,7
<i>- Promotion immobilière</i>	-	5,6	-5,6
<i>- Autres activités</i>	1,0	0,9	0,1
<i>- Refacturations de charges – IFRS 16</i>	8,9	6,9	2,0
Résultat Opérationnel Courant	23,0	16,0	7,0
Variation Juste Valeur des immeubles de placement	7,9	-15,6	23,5
Résultat Net des sociétés mises en équivalence	1,3	-0,6	1,9
Résultat Net avant IS	28,7	-4,6	33,3
Résultat Net Part du Groupe	25,0	-3,3	28,3

2.1.1 Chiffre d’Affaires

Revenus locatifs

Le total des loyers consolidés du Groupe s’élève à 32,4 M€ au 1^{er} semestre 2021, contre 26,7 M€ en 2020, soit une hausse de 20,9%.

Cette variation est due principalement aux évènements suivants :

- 📁 Changement de méthode de consolidation des sociétés FRF suite au rachat de titres complémentaires en juillet 2020;
- 📁 Livraison du programme Shopping Promenade Claye Souilly (77) en mars 2021 ;
- 📁 Livraison du programme Shopping Promenade Cœur Alsace (67) en mars 2021 ;

A périmètre constant, les loyers facturés ont diminué de 1,5% par rapport au 1^{er} semestre 2020.

Promotion Immobilière

Il n’y a pas eu d’opération de promotion sur le premier semestre 2021.

Au cours du premier semestre 2020, le Groupe a signé une Vente en l’Etat Futur d’Achèvement portant sur un actif situé à Strasbourg-Vendenheim (67) et cédé un actif à Saint Quentin (02), dégageant un chiffre d’affaires de 5,6 M€.

Autres activités

Le chiffre d'affaires dégagé par l'activité de gestion d'actifs immobiliers (asset management, property et acquisitions) ressort à 1,0 M€ au 1^{er} semestre 2021, contre 0,9 M€ au 1^{er} semestre 2020.

2.1.2 Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant ressort à + 23,0 M€ au 30 juin 2021, contre + 16,0 M€ au premier semestre 2020, soit une progression de 44,2%.

Cette augmentation est due à la progression de l'activité foncière ainsi qu'à la bonne maîtrise par le Groupe de ses frais de structure.

2.1.3 Juste valeur

Le Groupe FREY enregistre une variation de juste valeur⁽¹⁾ de +7,9 M€. Cette variation est uniquement composée de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation et en développement présents au 31 décembre 2020.

(1) Au 30 juin 2021, la valorisation des immeubles de placement a été déterminée par des experts indépendants : les cabinets Cushman & Wakefield, BNP Paribas Real Estate, et Jones Lang Lasalle.

2.1.4 Résultat net (part du Groupe)

Le résultat net (part du Groupe) ressort à 25,0 M€ contre -3,3 M€ pour les 6 premiers mois de l'exercice 2020, soit une progression de +864,9 %. Cette variation s'explique par la progression de l'activité foncière ainsi que par l'impact négatif de la crise sanitaire sur la variation de valeur au 1^{er} semestre 2020.

2.2 BILAN CONSOLIDÉ

Principaux postes du bilan consolidé - M€	30/06/2021 (6 mois)	31/12/2020 (12 mois)	Variation
Capitaux propres part du Groupe	766,4	768,2	-1,8
Capitaux propres	821,3	822,4	-1,1
Dettes bancaires (*)	573,2	519,5	53,7
Titres mis en équivalence	17,8	16,9	0,9
Immeubles de placement	1 350,7	1 316,2	34,5
Stocks promotion	40,5	40,2	0,3
Disponibilités + VMP	52,8	56,2	-3,4

(*) Au 30 juin 2021, 8,2M€ ont été classés en Passifs liés à un groupe d'actifs destinés à être cédés, conformément à IFRS 5. Au 31 décembre 2020, ce reclassement s'élevait à 11,1 M€.

Au 30 juin 2021, les capitaux propres part du Groupe ressortent à 766,4 M€, contre 768,2 M€ au 31 décembre 2020.

Cette évolution est due principalement aux éléments suivants :

- 📄 la distribution de dividendes votée lors de l'Assemblée Générale du 11 Mai 2021 pour un montant de 36,9 M€, dont 10,3 M€ ont été payés en actions ;
- 📄 le résultat de la période pour 25,0 M€.
- 📄 le retraitement des actions auto-détenues pour -0,2 M€.

La valeur consolidée du patrimoine ressort à 1 350,7 M€ au 30 juin 2021, contre 1 316,2 M€ au 31 décembre 2020, soit une hausse de 34,5 M€ sur 6 mois.

Cette variation s'explique principalement par les livraisons du Shopping Promenade Claye-Souilly (77) et du Shopping Promenade Cœur Alsace® à Strasbourg (67), ainsi que par le reclassement de deux actifs pour -21,9 M€, en actifs destinés à être cédés selon IFRS 5.

Le patrimoine total (développement et exploitation) du Groupe se décompose de la manière suivante :

VENTILATION DU PATRIMOINE	
Immeubles de placement consolidés	1 350,7
- Immeubles de placement dans les partenariats (QP non Frey)	(122,9)
+ Immeubles de placement mis en équivalence (QP Frey)	46,8
= PATRIMOINE ECONOMIQUE	1 274,6
+ Immeubles de placement dans les partenariats (QP non FREY)	122,9
+ Immeubles de placement mis en équivalence (QP non FREY)	193,9
= PATRIMOINE TOTAL	1 591,4

2.3 RESSOURCES FINANCIERES

2.3.1 Dette bancaire

L'encours des dettes du Groupe au 30 juin 2021 ressort à 573,2 M€, hors dettes liées à un groupe d'actifs destinés à être cédés, se décompose comme suit :

- 📄 84,4 M€ de contrats hypothécaires long terme
- 📄 27,9 M€ de dettes de crédit-bail immobilier
- 📄 460,9 M€ de dettes corporate.

Le Groupe dispose également d'un droit de tirage résiduel de 130,0 M€ sur les lignes corporate ainsi que d'une trésorerie de 52,8 M€, permettant d'accompagner le développement du Groupe.

2.3.2 Dette obligataire

Au 30 juin 2021, il n'y a plus de dette obligataire.

2.3.3 Taux d'intérêts et couvertures de taux

Au 30 juin 2021, la dette du Groupe est majoritairement indexée sur un taux variable (Euribor 3 mois). Cependant, compte tenu des opérations de couvertures de taux mises en place (SWAP et CAP), le taux d'intérêt de cette dette est sécurisé à hauteur de 83,4%, contre 97,5% au 31 décembre 2020.

Le taux d'intérêt moyen de la dette, après prise en compte des couvertures de taux et avec un Euribor 3 mois au 30 juin 2021 à (0,542%), ressort à 1,18 %, contre 1,48 % au 31 décembre 2020.

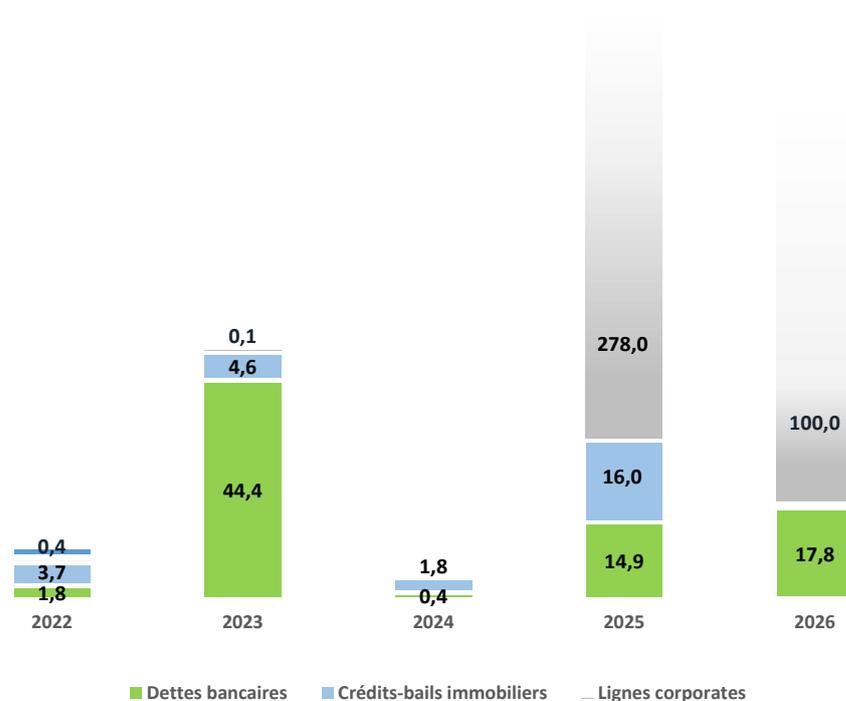
Ce taux de 1,18% se décompose en un taux moyen de 1,81% sur les crédits hypothécaires et 1,01% sur les financements corporates.

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 30 juin 2021	-100 pts	-50 pts	E3M	+50 pts	+100 pts
Coût de l'endettement net (en M€)	(3,9)	(4,5)	(5,4)	(6,3)	(6,8)
Impacts (en M€)	1,5	0,9	-	(0,9)	(1,4)

2.3.4 Echancier de la dette

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



2.3.5 Covenants

Dans le cadre de ses contrats de financement, le Groupe FREY est soumis aux covenants usuels dans le cadre de ce type de financement (LTV, DSCR, ICR).

Au 30 juin 2021, tous les engagements et covenants du Groupe FREY pris vis à vis des partenaires financiers sont respectés.

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.

Le ratio de Dette Sécurisée indique le pourcentage de la dette totale du Groupe bénéficiant de suretés réelles.

RATIOS ACTIFS	LTV hors droit		RATIOS ACTIFS	ICR
Dette concernée	43,7 M€	18,9M€	Dette concernée	43,7 M€
Ratios demandés	< 60,0%	< 65,0%	Ratios demandés	> 200%
Ratios 30.06.2021	51,0%	30,3%	Ratios 31.07.2021	602%

RATIOS ACTIFS	DSCR		ICR
Dette concernée	1,0M€	18,9M€	18,9M€
Ratios demandés	>=110%	>120%	>2,0
Ratios 30.06.2021	343,6%	436,1%	8,5

RATIOS SOUS PALIER CONSOLIDE	LTV droits inclus	ICR	Dette sécurisée
Dette concernée	3M€	3M€	3M€
Ratios demandés	< 50,0%	> 200%	>125%
Ratios 30.06.2021	30,7%	865,8%	612,7%

RATIOS CONSOLIDES	LTV droits inclus	ICR	Dette sécurisée
Dette concernée	460,0M€	460,0M€	460,0M€
Ratios demandés	<=60,0%	>= 2	<20,0%
Ratios 30.06.2021	35,4%	5,4	8,0%

2.4 ACTIF NET REEVALUE EPRA (A.N.R.)

Le Groupe présente l'ANR NRV, ANR NTA et ANR NDV tels que définis par les recommandations de l'EPRA pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2020

Au 30 juin 2021 (en M€)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres consolidés part du groupe	766 383	766 383	766 383
<i>Incluant/excluant :</i>			
i) Instruments hybrides	-	-	-
ANR dilué	766 383	766 383	766 383
<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	-	-	-
ANR dilué à la juste valeur	766 383	766 383	766 383
<i>Excluant :</i>			
v) Impôt différé sur la juste valeur des immeubles de placement	10 865	10 865	
vi) Juste valeur des instruments financiers	3 028	3 028	
vii) Goodwill résultant de l'impôt différé	-	-	-
viii.a) Goodwill selon le bilan IFRS		_(*)	_(*)
viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-983	-983
<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	53 347	802	
ANR	833 623	780 095	765 400
Nombre d'actions dilué	24 962 787	24 962 787	24 962 787
Actions auto-détenues	22 316	22 316	22 316
Nombre d'actions corrigé	24 940 471	24 940 471	24 940 471
ANR par actions (en €)	33,4	31,2	30,7

(*) *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 2020 (en M€)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres consolidés part du groupe	768 212	768 212	768 212
<i>Incluant/excluant :</i>			
i) Instruments hybrides	-	-	-
ANR dilué	768 212	768 212	768 212
<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	-	-	-
ANR dilué à la juste valeur	777 920	777 920	777 920
<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	
ANR	831 051	784 691	767 434
Nombre d'actions dilué	24 603 263	24 603 263	24 603 263
Actions auto-détenues	15 127	15 127	15 127
Nombre d'actions corrigé	24 588 136	24 588 136	24 588 136
ANR par actions (en €)	33,8	31,9	31,2

(*) *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.*

3. Perspectives

Le Groupe FREY continue de mener sa stratégie de développement autour de ses axes fondateurs forts, et notamment son exigence de qualité et son engagement environnemental et élargit son périmètre d'intervention pour développer des projets urbains mixtes implantés au cœur des villes.

Le Groupe maintient son objectif de délivrer son pipeline sur les cinq années à venir et continue de prospecter sur le marché européen de l'immobilier commercial, entre autres sur le Portugal et l'Espagne.

* *
*

COMPTES SEMESTRIELS
CONSOLIDES
AU 30 JUIN 2021

1. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats du groupe Frey

1.1 COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE AU 30 JUIN 2021

En K€	Note	30.06.2021 6 mois	% CA	31.12.2020 12 mois	% CA	30.06.2020 6 mois	% CA
Chiffre d'affaires	4.1.1	42 319	100%	107 218	100%	40 132	100%
Achats consommés	4.1.3	-14 196	-34%	-49 563	-46%	-17 110	-35%
Charges de personnel	4.1.4	-3 714		-9 101		-4 982	
Autres Produits	4.1.5	18 595		4 184		1 654	
Autres Charges	4.1.5	-18 158		-5 441		-1 993	
Impôts et taxes	4.1.6	-452		-1 477		-618	
Dotations et reprises aux amortissements et dépréciations	4.1.7	-1 356		-3 469		-1 111	
Résultat opérationnel courant		23 038	54%	42 351	39%	15 972	39%
Autres Produits opérationnels	4.1.8	1 624		3 094		212	
Autres Charges opérationnelles	4.1.8	-1 637		-13 085		-482	
<i>dont Abandons créances consenties</i>		-631		-6 066			
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	4.2.3	7 941		-19 259		-15 595	
Résultat opérationnel		30 966	73%	13 101	12%	107	156%
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	4.2.4	1 320		-1 827		-610	
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence		32 286	76%	11 274	11%	-503	-1%
Coût de l'endettement net	4.1.9	-5 374		-9 752		-3 994	
<i>dont Produits financiers</i>		83		140		1 204	
<i>dont Charges financières</i>		-5 457		-9 892		-5 198	
Autres produits et charges financiers	4.1.9	1 815		777		-127	
Résultat avant impôts		28 727	68%	2 299	2%	-4 624	-12%
Impôts sur les résultats		-1 086		1 406		1 122	
Résultat net des entreprises consolidées		27 640	65%	3 705	3%	-3 502	-9%
Résultat net des Participations ne donnant pas le contrôle		-2 597		-1 337		228	
Résultat net (part du groupe)		25 044	59%	2 369	2%	-3 274	-8%
Résultat par action	4.1.10	1,02		0,10		-0,13	
Résultat dilué par action	4.1.10	1,02		0,10		-0,14	

1.2 ETAT DU RESULTAT NET GLOBAL CONSOLIDE AU 30 JUIN 2021

En K€	Note	30.06.2021 6 mois	31.12.2020 12 mois	30.06.2020 6 mois
Résultat net des entreprises consolidées		27 640	3 705	-3 502
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres :				
Variation de juste valeur des instruments de couverture		-	-	-
Impact des impôts différés sur instruments de couverture		-	-	-
Sous total des éléments du résultat global recyclables en résultat		-	-	-
Ecart actuariels sur les engagements retraite nets d'impôt		-	-96	-
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat		-	- 96	-
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres :	1.5	-	- 96	-
Résultat Net Global		27 640	3 609	-3 502
Résultat Net Global – Part du groupe		25 044		-3 274
Résultat Net Global – Participations ne donnant pas le contrôle		2 597		-228

1.3 ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE AU 30 JUIN 2021

- Actif

En K€	Note	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Ecart d'acquisition		11 110	11 110	11 110
Immobilisations incorporelles	4.2.1	983	778	299
Immobilisations corporelles	4.2.2	13 994	13 470	9 873
Immeubles de placement	4.2.3	1 350 735	1 316 247	1 102 465
Titres mis en équivalence	4.2.4	17 761	16 885	45 865
Autres actifs non courants	4.2.5	7 715	7 779	10 692
Impôts différés actif	4.2.12	1 416	1 358	1 472
Total Actifs non courants		1 403 714	1 367 627	1 181 776
Stocks et en-cours	4.2.6	40 501	40 243	51 058
Clients & comptes rattachés		26 669	22 074	23 134
Autres actifs courants	4.2.8	44 215	53 001	35 161
Actifs financiers courants	3.4	295	-	1 036
Trésorerie et équivalents	4.2.9	52 830	56 161	138 274
Total Actifs courants		164 510	171 479	248 663
Actifs destinés à être cédés	3.3	21 900	17 674	-
Total de l'actif		1 590 124	1 556 780	1 430 439

- Passif

En K€	Note	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Capital	2.1.1	62 407	61 508	61 508
Réserves & Primes	2.1.1	678 932	704 335	684 487
Résultat		25 044	2 369	-3 274
Capitaux propres (part du groupe)	1.5	766 383	768 212	742 721
Participations ne donnant pas le contrôle	1.5	54 943	54 188	11 066
Total Capitaux Propres	1.5	821 326	822 400	753 787
Provisions pour risques & charges	4.2.13	970	959	710
Instruments financiers dérivés passifs non courants		-	-	-
Passifs financiers non courants	4.2.10	611 616	549 199	532 379
Impôts différés passif	4.2.12	12 932	12 781	13 669
Autres passifs non courants		10 966	10 966	10 966
Total Passifs non courants		636 484	573 904	557 724
Fournisseurs & comptes rattachés		6 434	9 441	9 815
Autres passifs courants	4.2.14	86 691	106 791	94 432
Instruments financiers dérivés passifs courants	3.4	3 539	5 327	4 706
Passifs financiers courants	4.2.15	27 405	27 807	9 975
Total Passifs courants		124 069	149 366	118 928
Passifs liés à un groupe d'actifs destinés à être cédés	3.3	8 245	11 110	-
Total du passif		1 590 124	1 556 780	1 430 439

1.4 TABLEAU DE FINANCEMENT PAR ANALYSE DES FLUX DE TRESORERIE

En K€	Note	30.06.2021 6 mois	31.12.2020 12 mois	30.06.2020 6 mois
<i>Flux de trésorerie liés à l'activité</i>				
Résultat net des sociétés consolidées		27 640	3 705	-3 502
<i>Elimination des charges & produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité</i>				
- Amortissements & provisions		840	1 589	771
- Coût de l'endettement		5 188	9 029	3 937
- Autres produits et charges financiers		-	-	-
- Variation des impôts		1 086	-1 406	-1 122
- Variation de la valeur sur les immeubles de placement	4.2.3	-7 941	19 259	15 595
- Variation de la valeur des instruments financiers	4.1.9	-2 082	- 173	127
- Plus et moins-values de cession		-2	2 655	-313
- Quote-part de résultat des mises en équivalence	4.2.4	-1 320	1 827	610
- Frais d'acquisition sur titres de participation		-	1 257	-
- Autres produits et charges sans incidence sur la trésorerie		-	-	-
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées		23 409	37 742	16 103
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		-	10 518	10 379
Impôts payés		-856	-1 718	-1 325
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	4.3.2	-2 612	-8 700	-11 613
Flux net de trésorerie générés par l'activité (1)		19 941	37 842	13 544
<i>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</i>				
Acquisition d'immobilisations	4.3.3	-46 003	-83 159	-33 327
Variations des prêts, avances et autres actifs financiers		176	-11 950	-9 235
Cession d'immobilisations	4.2.1-3	17 827	3 100	1 600
Variations des autres placements		-	604	-1 036
Incidence des variations de périmètre	4.3.4	-13 990	-14 635	-
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement (2)		-41 990	- 106 040	-41 998
<i>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</i>				
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	2.1.1	-26 616	-25 652	-25 626
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées		-	-	-
Augmentation, réduction de capital		-	-	-
Cession (acquisition) nette d'actions propres		-112	-6 365	-6 213
Sommes versées lors d'un changement dans les participations sans perte de contrôle		-	-	-
Emission d'emprunts	4.2.10-15	110 283	152 206	147 051
Remboursement d'emprunts (y compris locations financement)	4.2.10-15	-59 263	-84 233	-42 228
Remboursement des dettes de location	4.2.10-15	-476	-853	-472
Intérêts payés (y compris sur les obligations locatives)		-4 943	- 8 344	-3 181
Variations des autres financements		-	-	-
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement (3)		18 873	26 759	69 331
Variation des flux de trésorerie (1+2+3)		-3 176	-41 439	40 877
<i>Trésorerie d'ouverture</i>	4.3.1	55 895	97 334	97 334
<i>Trésorerie de clôture</i>	4.3.1	52 719	55 895	138 211
Variation de trésorerie		-3 176	-41 439	40 877

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
Total au 31 décembre 2019	60 562	424 727	292 631	777 920	11 294	789 214
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
Total au 31 décembre 2020	61 508	398 129	308 575	768 212	54 189	822 400
Résultat de la période			25 044	25 044	2 597	27 641
Distributions de dividendes		-30 628	-6 274	-36 902	-1 843	-38 745
Augmentation de capital	899	9 386		10 285	-	10 285
Actions d'autocontrôle			-257	-257		-257
Autres			1	1		1
Total au 30 juin 2021	62 407	376 887	327 089	766 383	54 943	821 326

2. Evénements majeurs survenus au cours de la période

2.1 OPERATIONS VISANT L'ACTIONNARIAT DU GROUPE

2.1.1 Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale des actionnaires en date du 11 mai 2021 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 2020 a été souscrite à hauteur de 92,95 % des droits à option et s'est traduit par la création de 359.524 actions nouvelles ordinaires, livrées le 04 juin 2021.

Par cette opération, Frey a ainsi conservé des fonds propres à hauteur de 10,3 M€.

Le montant du dividende payé en numéraire représente 26,6 M€. Compte tenu des actions auto-détenues, le montant versé s'élève à 26,6 M€.

2.1.2 Contrat de liquidité, programme de rachat d'actions

L'assemblée générale du 11 mai 2021 a autorisé le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à acheter ou faire acheter des actions de la société, dans les conditions prévues par les articles L225-209 du Code de commerce en vue :

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

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

Les actions pourront être ainsi acquises, conservées et, le cas échéant, échangées ou transférées, par tous moyens, sur le marché ou hors marché, et dans le respect de la réglementation applicable, en utilisant, le cas

échéant, tous instruments financiers dérivés ou optionnels négociés sur les marchés réglementés ou de gré à gré.

Les modalités fixées par l'assemblée sont les suivantes :

- Caractéristiques des titres pouvant faire l'objet d'un rachat : actions ordinaires de la Société admises aux négociations sur le Compartiment B du marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0010588079.
- Part maximale du capital : 10 % du capital de la Société pendant la durée du programme, cette limite s'appréciant sur la base du nombre d'actions composant le capital de la Société au moment des rachats.
- Prix unitaire d'achat maximum : 55 € (hors frais d'acquisition), sous réserve des ajustements liés aux éventuelles opérations sur le capital de la société.
- Montant maximal des fonds destinés à la réalisation du programme : 137.295.328 € 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 11 mai 2021, soit jusqu'au 11 novembre 2022

Au 30 juin 2021, la société détenait 22.316 actions propres, soit 0,09 % de son capital à cette date, réparties entre les deux contrats suivants :

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

2.2 VARIATIONS DE PERIMETRE

Le périmètre au 30 juin 2021 est identique au périmètre présenté dans les comptes 2020, à l'exception des variations décrites ci-dessous.

Entrées de périmètre

Au cours du premier semestre 2021, deux entités ont été créées :

En date du 27 janvier 2021, l'association SOCIAL MARKET dont l'objet est principalement de gérer et animer des lieux dédiés à l'économie sociale et solidaire et en particulier aux acteurs du marché des produits de seconde main, sous forme de magasins solidaires, au sein de cellules louées sur les sites du Groupe. Cette association, dont la société FREY est membre, est consolidée par intégration globale à 100%.

En date du 27 avril 2021, la société PORTE DE LOIRE INVEST dont l'objet est l'acquisition d'une parcelle de terrain à bâtir, la construction sur ce terrain de tous immeubles de toutes destinations en vue de la vente, l'obtention de toutes ouvertures de crédit, prêts et constitution de garanties dans l'optique de réaliser l'objet social de la société.

Cette société, détenue à 50% par Frey Aménagement et Promotion, est mise en équivalence.

Pour rappel, 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 %. 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.

2.3 PROJETS ET DEVELOPPEMENT

Deux projets ont ouvert au public au cours du premier semestre 2021, pour une surface d'environ 111 000 m², dont environ 98 000 m² sont conservés en patrimoine :

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

Un projet d'environ 860 m² a été livré au cours du 1^{er} semestre 2021 :

- Woodshop - Cesson (77)

Trois projets sont en cours de pré-commercialisation pour un démarrage des travaux dans les 12 prochains mois. Ces actifs représentent une surface d'environ 128 000 m², dont environ 111 000 m² seront conservés en patrimoine.

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

2.4 CRISE SANITAIRE LIEE A LA COVID-19

La troisième vague de la pandémie a impacté ce premier semestre 2021, avec des mesures de restriction importantes en France et Ibérie, fermant nos actifs pour 1,9 mois en moyenne.

Le gouvernement français a annoncé un programme de soutien spécifique pour aider les commerçants à payer leurs loyers et charges pendant cette période de fermeture.

Dans l'attente de la publication du décret, une partie des loyers des commerces fermés administrativement n'ont pas été réglés et aucun accompagnement n'a été mis en place. De ce fait, le poste de créances client du Groupe a sensiblement augmenté avec un taux de recouvrement du deuxième trimestre de 76 % alors que le premier trimestre s'élevait à 93%.

Le taux de recouvrement du premier semestre demeure néanmoins à un bon niveau de 84%.

95% des loyers et charges relatifs à l'exercice 2020 ont été encaissés, preuve que le soutien apporté par Frey à ses enseignes a pérennisé la relation.

L'impact de la crise sanitaire sur le compte de résultat au 30 juin 2021 s'élèvent à 3,2 M€.

Il a été comptabilisé en (i) Chiffre d'affaires à hauteur de -3,2M€, (ii) Autres produits pour 0,5 M€, (iii) Autres charges opérationnelles pour -0,6 M€ et ; (iv) Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle pour 0,1M€.

2.5 RSE & DEVELOPPEMENT DURABLE

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". En inscrivant dans ses statuts sa raison d'être – remettre le commerce au service de l'intérêt collectif - FREY devient la 1^{ère} société foncière à mission de France.

Le 08 juin 2021 FREY devient la première foncière française à obtenir le très exigeant et indépendant label B CORP (Benefit Corporation) visant à évaluer l'impact environnemental et sociétal d'une entreprise. Le score de 102.2 points obtenu par FREY à l'issue de l'examen consacre les efforts entrepris par le Groupe depuis sa création et affirme son récent statut d'entreprise à mission.

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 1 rue René Cassin, 51430 Bezannes.

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

3.1 REFERENTIEL COMPTABLE

Les comptes semestriels consolidés condensés au 30 juin 2021 ont été préparés conformément aux dispositions de la norme I.A.S. 34 « Information financière intermédiaire » qui permet de présenter une sélection de notes annexes. S'agissant de comptes condensés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS pour des comptes annuels et doivent être lus conjointement avec les comptes consolidés annuels du groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés semestriels sont conformes aux normes et interprétations I.F.R.S. telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 30 juin 2021 et sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

3.2 BASE D'ÉVALUATION, JUGEMENTS ET UTILISATION D'ESTIMATION

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception des immeubles de placement, des instruments dérivés et des VMP assimilables à la trésorerie, qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur.

L'établissement des états financiers nécessite, conformément au cadre conceptuel des normes I.F.R.S., d'effectuer des estimations et d'utiliser des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers. Les estimations significatives réalisées par le Groupe pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- L'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement,
- L'évaluation des instruments financiers de couverture,
- L'évaluation des actifs d'exploitation, et notamment le taux d'avancement des projets en cours,
- L'évaluation des provisions.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe révisé ses estimations sur la base des informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du Groupe fait usage de jugement pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations I.F.R.S. en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées.

3.3 ACTIFS ET PASSIFS DISPONIBLES A LA VENTE

Les actifs et passifs qui sont immédiatement disponibles pour être vendus, et dont la vente est hautement probable, sont classés en actifs et passifs disponibles à la vente. Quand plusieurs actifs sont destinés à être cédés lors d'une transaction unique, on considère le groupe d'actifs dans son ensemble ainsi que les passifs qui s'y attachent.

Les actifs, ou groupe d'actifs, disponibles à la vente sont évalués au montant le plus faible entre la valeur nette comptable et la juste valeur nette des coûts de cession. Si les actifs destinés à être cédés correspondent à des immeubles de placement, ces derniers sont évalués à la juste valeur nette des frais de commercialisation (à dire d'expert ou au prix de vente si ce dernier est connu, sous déduction des coûts liés à la vente). Les actifs non courants classés comme détenus pour la vente ne sont plus amortis. Lorsque les actifs destinés à être cédés sont des sociétés consolidées, un impôt différé est constaté sur la différence entre la valeur en consolidation des titres cédés et leur valeur fiscale en application de la norme I.A.S. 12 et de la fiscalité en vigueur.

Les actifs et passifs disponibles à la vente sont classés respectivement sur deux lignes du bilan consolidé et les comptes de produits et de charges restent consolidés ligne à ligne dans le compte de résultat du Groupe. Pour les actifs et passifs qui font l'objet d'un abandon d'activité les comptes de produits et de charges sont regroupés sur une seule ligne dans le compte de résultat du Groupe.

A chaque clôture, la valeur des actifs et passifs est revue afin de déterminer s'il y a lieu de constater une perte ou un profit dans le cas où la juste valeur nette des coûts de cession aurait évolué.

Au 30 juin 2021, les actifs d'ARRAS et RENNES font l'objet de négociation en exclusivité pour leurs cessions, ces immeubles et la dette rattachée ont été reclassés en actifs destinés à être cédés pour 21,9 M € et en passifs liés à un groupe d'actifs destinés à être cédés pour 8,2 M€. (cf. 4.2.3 Immeubles de placement).

3.4 INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES

L'évaluation et la comptabilisation des instruments financiers ainsi que l'information à fournir sont définies par les normes I.A.S. 32, I.F.R.S 9, I.F.R.S. 7 et I.F.R.S 13.

Le Groupe Frey n'utilise des instruments dérivés que dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêt de la dette. Ces instruments, présentés à leur valeur notionnelle en hors bilan en normes françaises, constituent en normes I.F.R.S. des actifs et passifs financiers et doivent être inscrits au bilan pour leur juste valeur.

Ces instruments doivent être qualifiés ou non d'opérations de couverture, dont l'efficacité doit être vérifiée. Lorsque la relation de couverture est établie (couverture de flux futurs de trésorerie ou cash flow hedge), la variation de valeur de l'instrument, correspondant à la seule partie efficace de la couverture est enregistrée en capitaux propres. La variation de valeur de la part inefficace est comptabilisée, quant à elle, en compte de résultat selon les valorisations « MTM » communiquées par les établissements de crédit concernés.

Dans tous les autres cas, la variation de valeur est directement enregistrée en résultat.

Compte tenu du coût de réalisation des tests d'efficacité et la prise en compte de l'impact des variations de valeur enregistrées en capitaux propres dans le résultat global, le Groupe a décidé de ne pas tester ses instruments financiers et donc de comptabiliser l'intégralité des variations en résultat.

Les soultes liées à ces instruments financiers sont comptabilisées comme une variation de valeur.

Exposition au risque de crédit d'une contrepartie

Le Groupe, détenant des groupes d'actifs ou de passifs financiers, est exposé à un risque de marché ou un risque de crédit sur chacune de ses contreparties, tel que défini par I.F.R.S. 7. Le Groupe utilise l'exception prévue par I.F.R.S. 13 qui permet de mesurer à la juste valeur le groupe d'actifs ou de passifs financiers sur la base du prix qui serait reçu pour la vente ou le transfert d'une position nette à l'égard d'un risque particulier lors d'une transaction normale entre des intervenants de marché à la date d'évaluation.

Pour déterminer la position nette, le Groupe tient compte des arrangements existants qui atténueraient le risque de crédit en cas de défaut (par exemple, un accord de compensation globale avec la contrepartie). L'évaluation de la juste valeur prend en compte la probabilité qu'un tel arrangement puisse être juridiquement contraignant en cas de défaut.

L'impact étant non significatif, l'évaluation des dérivés ne prend pas en compte l'ajustement de la valeur de crédit (C.V.A.) et l'ajustement de la valeur de débit (D.V.A.).

Au 30 juin 2021, les instruments financiers détenus représentent une valeur de -3,2 M€ (hors intérêts courus) contre -5,3 M€ au 31 décembre 2020.

L'impact de la variation de juste valeur a été comptabilisé en résultat à hauteur de 2,1 M€ avant reclassement des remboursements anticipés et hors impôts différé.

Gestion des risques financiers

Risque de change

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

Risque de taux d'intérêt

Au 30 juin 2021, la dette financière du groupe auprès des établissements de crédit s'élève à 581,4 M€ contre une dette financière de 530,6 M€ au 31 décembre 2020 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 variation de taux est de 83,4 % au 30 juin 2021, contre 97,5 % au 31 décembre 2020.

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 30 juin 2021	-100 pts	-50 pts	E3M	+50 pts	+100 pts
Coût de l'endettement net	-3 847	-4 499	-5 374	-6 255	-6 847
Impacts	1 527	875	-	-881	-1 473

Montant en K€

Sensibilité des immeubles de placement au taux de capitalisation

Le taux moyen de capitalisation utilisé pour l'évaluation des immeubles de placement par les experts indépendants est de 6,15 %, contre 6,18 %, sur l'exercice clos au 31 décembre 2020. Cette hausse est liée au contexte incertain de crise sanitaire.

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 30 juin 2021	-100 pts	-50 pts	6,15 %	+50 pts	+100 pts
Valorisation des immeubles de placement	1 607 519	1 467 213	1 350 735	1 251 771	1 167 174
Ecart de valorisation	256 784	116 478	-	-98 964	-183 561

Montant en K€

La variation du taux de capitalisation n'impacte pas les immeubles de placement évalués au coût, ni les terrains évalués selon la méthode comparative ou de charge foncière (méthode mixte).

Risque de liquidité

La rentabilité locative des actifs détenus par le Groupe permet à celui-ci d'assurer le service de la dette qu'il a levée.

Au 30 juin 2021, l'ensemble des covenants des actes de prêts signés par le Groupe Frey est respecté.

Les ratios sont les suivants :

RATIOS ACTIFS		LTV hors droit		RATIOS ACTIFS		ICR	
Dette concernée		43,7 M€	18,9M€	Dette concernée		43,7 M€	
Ratios demandés		< 60,0%	< 65,0%	Ratios demandés		> 200%	
Ratios 30.06.2021		51,0%	30,3%	Ratios 31.07.2021		602%	

RATIOS ACTIFS		DSCR		ICR	
Dette concernée		1,0M€	18,9M€	18,9M€	
Ratios demandés		>=110%	>120%	>2,0	
Ratios 30.06.2021		343,6%	436,1%	8,3	

RATIOS SOUS PALIER CONSOLIDE		LTV droits inclus		ICR		DSCR		Dette sécurisée	
Dette concernée		3,0M€		3,0M€		3,0M€		3,0M€	
Ratios demandés		< 50,0%		> 200%		>125%		<10,0%	
Ratios 30.06.2021		30,7%		865,8%		612,7%		2,3%	

RATIOS CONSOLIDES		LTV droits inclus		ICR		Dette sécurisée	
Dette concernée		460,0M€		460,0M€		460,0M€	
Ratios demandés		<=60,0%		>= 2		<20,0%	
Ratios 30.06.2021		35,4%		5,4		8,0%	

Risque de contrepartie

Le Groupe effectue des transactions financières avec des banques de premier rang, tant au niveau des emprunts que des sommes placées.

Les principaux locataires des actifs du Groupe sont des entreprises de premier rang sur lesquels le Groupe n'identifie pas de risque majeur d'insolvabilité. De plus, le Groupe mène une stratégie de diversification de son risque client en limitant l'exposition d'un client à 3% maximum du loyer économique.

D'autre part, lors de la signature des baux, les locataires remettent au Groupe des garanties financières, soit sous forme de dépôt de garantie, soit sous forme de caution bancaire.

3.5 SEGMENTS OPERATIONNELS

La norme I.F.R.S. 8 impose la présentation d'informations sur les segments opérationnels du Groupe.

Cette norme définit un segment opérationnel de la manière suivante :

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

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

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

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

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

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

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

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

Informations au 30 juin 2021

En K€ - au 30 juin 2021	Activité foncière	Promotion immobilière	Autres	Total	Dont France	Dont Ibérie
Loyers actifs stabilisés	27 638			27 638	20 721	6 917
Charges non récupérables actifs stabilisés	- 1 849			-1 849	-895	-954
Loyers nets actifs stabilisés	25 789			25 789	19 826	5 963
Loyers actifs non stabilisés	4 717			4 717	4 717	-
Charges non récupérables actifs non stabilisés	-378			-378	-378	-
Loyers nets actifs non stabilisés	4 339			4 339	4 339	-
Chiffre des ventes		5		5	5	-
Coût d'achat des marchandises vendues		-5		-5	-5	-
Marge de promotion		0		0	0	-
Autres chiffres d'affaires			1 065	1 065	1 065	-
Marge d'activité				31 193	25 230	5 963
Services extérieurs				-3 070	-2 468	-602
Charges de personnel				-3 714	-3 638	-76
Autres Produits et Charges				437	447	-10
Impôts et taxes				-452	-230	-222
Dotations et Reprises sur amortissements et provisions				-1 356	-1 074	-282
Résultat opérationnel courant				23 038	18 267	4 771
Autres Produits et Charges opérationnels				-13	-14	1
Ajustement des valeurs des immeubles de placement				7 941	8 524	-583
Résultat opérationnel				30 966	26 777	4 189
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence				1 320	1 320	-
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence				32 286	28 097	4 189
Coût de l'endettement net				- 5 374	-3 235	-2 139
Ajustement des valeurs des actifs financiers				1 815	1 815	-
Résultat avant impôts				28 727	26 677	2 050
Impôts sur les résultats				-1 086	-36	-1 050
Résultat net des entreprises consolidées				27 640	26 640	1 000
Intérêts des minoritaires				-2 597	-2 454	-143
Résultat net (part du groupe)				25 044	24 187	857

L'augmentation des revenus locatifs en France s'explique d'une part, par l'impact des livraisons du Shopping Promenade Claye Souilly (77) et du Shopping Promenade Cœur Alsace à Strasbourg Vendenheim (67) en mars 2021 et, d'autre part, par le passage en intégration globale des sociétés FRF depuis juillet 2020.

Le chiffre d'affaires des actifs ibériques est impacté par l'application de la réglementation portugaise liée aux loyers.

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

- Actif

En K€ - au 30 juin 2021	Activité foncière	Promotion immobilière	Autres	Total
Immeubles de placement	1 350 735	-	-	1 350 735
Titres mis en équivalence	17 709	52	-	17 761
Stocks et en-cours	-	40 501	-	40 501

- Passif

En K€ - au 30 juin 2021	Activité foncière	Promotion immobilière	Autres	Total
Titres mis en équivalence	-	-	-	-
Passifs financiers non courants	561 191	53	50 372	611 616
Passifs financiers courants	26 476	57	872	27 405

Informations au 31 décembre 2020

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

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

- ACTIF

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

- PASSIF

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

Informations au 30 juin 2020

En K€ - au 30 juin 2020	Activité foncière	Promotion immobilière	Autres	Total	Dont France	Dont Ibérie
Loyers actifs stabilisés	23 947			23 947	13 915	10 032
Charges non récupérables actifs stabilisés	-1 088			-1 088	-506	-582
Loyers nets actifs stabilisés	22 859			22 859	13 409	9 450
Loyers actifs non stabilisés	2 817			2 817	2 817	-
Charges non récupérables actifs non stabilisés	-313			-313	-313	-
Loyers nets actifs non stabilisés	2 504			2 504	2 504	-
Chiffre des ventes		5 554		5 554	5 554	-
Coût d'achat des marchandises vendues		-5 572		-5 572	-5 572	-
Marge de promotion		-18		-18	-18	-
Autres chiffres d'affaires			870	870	870	-
Marge d'activité				26 215	16 765	9 450
Services extérieurs				-3 193	-2 057	-1 136
Charges de personnel				-4 982	-4 982	-
Autres Produits et Charges				-339	-339	-
Impôts et taxes				-618	-316	-302
Dotations et Reprises sur amortissements et provisions				-1 111	-1 106	-5
Résultat opérationnel courant				15 972	7 965	8 007
Autres Produits et Charges opérationnels				-270	260	-530
Ajustement des valeurs des immeubles de placement				-15 595	-7 741	-7 854
Résultat opérationnel				107	484	-377
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence				-610	-610	-
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence				-503	-126	-377
Coût de l'endettement net				-3 994	-1 859	-2 135
Ajustement des valeurs des actifs financiers				-127	-127	-
Résultat avant impôts				-4 624	-2 112	-2 512
Impôts sur les résultats				1 122	588	534
Résultat net des entreprises consolidées				-3 502	-1 524	-1 978
Intérêts des minoritaires				228	-1	229
Résultat net (part du groupe)				-3 274	-1 525	-1 749

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

- Actif

En K€ - au 30 juin 2020	Activité foncière	Promotion immobilière	Autres	Total
Immeubles de placement	1 102 465	-	-	1 102 465
Titres mis en équivalence	45 817	48	-	45 865
Stocks et en-cours	-	51 058	-	51 058

- Passif

En K€ - au 30 juin 2020	Activité foncière	Promotion immobilière	Autres	Total
Titres mis en équivalence	13	-	-	13
Passifs financiers non courants	487 584	104	44 691	532 379
Passifs financiers courants	9 042	134	799	9 975

3.6 RESULTAT PAR ACTION

Le résultat par action non dilué (résultat de base par action) correspond au résultat net part du Groupe de l'exercice attribuable aux actions ordinaires, rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de l'exercice. Le nombre moyen d'actions en circulation au cours de l'exercice est le nombre d'actions ordinaires en circulation au début de l'exercice, ajusté du nombre d'actions ordinaires rachetées ou émises au cours de l'exercice.

Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet dilutif des instruments de capitaux propres émis par l'entreprise et susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation.

Au 30 juin 2021, il n'existe aucun autre titre donnant accès au capital de la société Frey.

4. Notes sur les comptes consolidés au 30 juin 2021

4.1 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

4.1.1 Chiffre d'affaires

Ventilation du chiffre d'affaires par zone géographique en K€	30.06.2021 6 mois	31.12.2020 12 mois	30.06.2020 6 mois
France	33 580	86 619	28 462
<i>Dont variation périmètre FRF (cf. note 2.2)</i>	7 587	9 453	-
Espagne	2 646	6 611	3 482
Portugal	6 093	13 988	8 188
Total	42 319	107 218	40 132

Le chiffre d'affaires au 30.06.2021 comprend 8 894 K€ de charges locatives refacturées, contre 15 839 K€ au 31.12.2020.

En K€	30.06.2021 6 mois	31.12.2020 12 mois	30.06.2020 6 mois
Loyers et taxes refacturées	35 662	65 630	29 248
Autres charges locatives refacturées	5 587	9 715	4 460
Total revenus locatifs	41 249	75 345	33 708
Chiffre des ventes/ activité promotion	5	29 727	5 554
Autres chiffres d'affaires	1 065	2 146	870
Total chiffre d'affaires	42 319	107 218	40 132

L'augmentation des revenus locatifs, par rapport au 30 juin 2020, est expliquée au paragraphe 3.5 ci-dessus. Au 31 décembre 2020, le chiffre d'affaires promotion est majoritairement liés aux opérations de Calais (62), Duisans (62) et Strasbourg (67).

Le chiffre d'affaires se rapportant à des loyers variables représente 2,4% du chiffre d'affaires consolidés au 30 juin 2021.

L'impact de la crise sanitaire sur le chiffre d'affaires du Groupe s'élève à -3,2 M€ (Cf. Note 2.4).

4.1.2 Détails sur la comptabilisation des contrats à long terme selon la méthode de l'avancement

Aucun contrat de Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) signé n'est en cours au 30 juin 2021.

4.1.3 Achats consommés

Détail des achats consommés en K€	30.06.2021 6 mois	31.12.2020 12 mois	30.06.2020 6 mois
Coût d'achat des marchandises vendues	5	24 965	5 572
Charges locatives récupérables	8 894	15 839	6 944
<i>Dont variation périmètre FRF (cf. note 2.2)</i>	<i>1 432</i>	<i>2 968</i>	
Charges non récupérables sur actifs	2 227	3 340	1 401
<i>Dont variation périmètre FRF (cf. note 2.2)</i>	<i>73</i>	<i>90</i>	
Services extérieurs	3 070	5 419	3 193
Achats consommés	14 196	49 563	17 110

4.1.4 Charges de personnel

En K€	30.06.2021 6 mois	31.12.2020 12 mois	30.06.2020 6 mois
Salaires & traitements	2 827	6 594	3 721
Charges sociales	887	2 507	1 261
Total	3 714	9 101	4 982

Effectif – répartition par catégorie Effectif fin de période (*)	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Employés	20	21	20
Cadres	65	66	68
Total	85	87	88

(*) Intègre CDI, CDD et contrats de professionnalisation

La baisse affichée de la masse salariale est liée notamment au traitement IFRS des refacturations internes d'honoraires. La masse salariale hors retraitement IFRS diminue de 3% sur le premier semestre 2021, en lien avec la baisse des effectifs de 3 % par rapport, au premier semestre 2020.

4.1.5 Autres Produits et Charges

En K€	30.06.2021 6 mois	31.12.2020 12 mois	30.06.2020 6 mois
Produits de Cession des Eléments d'Actifs (*)	17 674	3 100	1 601
Charges liées aux cessions d'actifs	-	-	-
Droits d'entrée et indemnités reçues	138	550	-
Autres produits sur projets	768	352	43
Produits divers de gestion courante	15	182	10
Valeur Comptable des Eléments d'Actifs Cédés (*)	-17 689	-3 996	-1 619
Rémunération des administrateurs	-58	-96	-83
Autres charges sur projets	-336	-675	-207
Charges diverses de gestion courante	-75	-674	-84
Autres produits et charges	437	-1 257	-339

(*) Au 30 juin 2021, un immeuble a été cédé pour 17,7 M€. Au 31 décembre 2020, cet actif était classé en actif destiné à être cédé, conformément à IFRS 5.

4.1.6 Impôts et taxes

En K€	30.06.2021 6 mois	31.12.2020 12 mois	30.06.2020 6 mois
Impôts et taxes sur rémunérations	27	122	56
Autres impôts et taxes : C.E.T., taxes foncières, régie,...	425	1 355	562
Total	452	1 477	618

4.1.7 Dotations et reprises aux amortissements et dépréciations

En K€	30.06.2021 6 mois	31.12.2020 12 mois	30.06.2020 6 mois
Immobilisations	-767	-1 718	-770
Stocks	-	-	16
Clients	-589	-1 671	-357
Provisions pour risques et charges	-	-80	-
Total	-1 356	-3 469	-1 111

4.1.8 Autres Produits et autres Charges opérationnels

En K€	30.06.2021 6 mois	31.12.2020 12 mois	30.06.2020 6 mois
Charges sur projet abandonnés (*)	-163	- 4 243	-
Impacts liés aux variations de périmètre	100	301	347
Abandons créances consentis (**)	-631	-6 066	-
Autres produits et charges opérationnels	681	17	-617
Total	-13	-9 991	-270

(*) En 2020, les charges sur projets abandonnés sont liées principalement à l'abandon des projets de Marseille-Valentine (13), Cormontreuil-Ecoparc (51) et Herblay (95).

(**) Les abandons de créances consentis sont directement liés à la crise sanitaire de la Covid-19.

4.1.9 Coût de l'endettement net et ajustement des valeurs des actifs financiers

En K€	30.06.2021 6 mois	31.12.2020 12 mois	30.06.2020 6 mois
Charges d'intérêts obligataires et bancaires	-3 396	-6 103	-2 741
Charges d'intérêts sur obligations locatives - crédit-bail	-315	-740	-385
Charges d'intérêts sur obligations locatives - locations	-23	-122	-14
Charges et produits liés aux instruments financiers	-1 185	-2 229	-797
Autres produits et charges financières	-455	-558	-57
Coût de l'endettement net	-5 374	-9 752	-3 994
Ajustement des valeurs des instruments financiers (cf.3.13)	1 757	173	-127
<i>Dérivés de taux</i>	1 757	173	-127
<i>Dérivés des emprunts convertibles</i>	-	-	-
Autres produits et charges financiers (*)	58	604	-
Autres produits et charges financiers	1 815	777	-127
Total	-3 559	-8 975	-4 121

(*) En 2021, les autres produits et charges financiers sont composés de l'impact cash de la soule du MTM pour 268 K€ minoré de la mise à zéro du MTM de 326 K€.

4.1.10 Résultat par action

En K€	30.06.2021 6 mois	31.12.2020 12 mois	30.06.2020 6 mois
Résultat net part du Groupe	25 044	2 369	-3 274
Nombre d'actions ordinaires en circulation en fin d'exercice	24 962 787	24 603 263	24 603 263
Nombre moyen d'actions pris en compte avant effet dilutif	24 656 599	24 436 867	24 268 405
Effet dilutif des actions auto-détenues	-22 316	-15 127	-660 045
Nombre moyen d'actions pris en compte après effet dilutif	24 634 283	24 421 740	23 608 360
Résultat net non dilué par action	1,02 €	0,10 €	-0,13 €
Résultat net dilué par action	1,02 €	0,10 €	-0,14 €

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

4.2 NOTES SUR LE BILAN

4.2.1 Immobilisations incorporelles

Tableau de variation au 30 juin 2021

Valeurs en K€	31.12.2020	Augmentation	Diminution	Redassement	30.06.2021
Autres incorporels	1 214	283	-	672	2 169
Immobilisations incorporelles en cours	-	-	-	-	-
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	711	-	-	-711	-
Amortissements	-1 147	-39	-	-	-1 186
Total	778	244	-	-39	983

4.2.2 Immobilisations corporelles

Tableau de variation au 30 juin 2021

Valeurs en K€	31.12.2020	Augmentation	Diminution	Autres variations	30.06.2021
Terrains	6 015	952	-	-	6 967
Constructions	7 687	-	-	-	7 687
Autres immobilisations corporelles	5 892	305	-251	-	5 946
Immobilisations en cours	10	10	-	-	20
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles	-	-	-	-	-
Amortissements	-6 134	-728	236	-	-6 626
Total	13 470	539	-15	-	13 994
<i>Dont Droit d'utilisation - location-financement</i>	<i>3 072</i>	<i>-59</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>3 013</i>
<i>Dont Droit d'utilisation - location simple</i>	<i>2 241</i>	<i>-138</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>2 103</i>

4.2.3 Immeubles de placement

Valeurs en K€	Actifs en exploitation	Actifs en cours (y compris terrains nus)	Total immeubles de placement
31.12.2020	1 011 382	304 865	1 316 247
Reclassements			
<i>Stocks</i>	209	2 077	2 286
<i>Abandon de projets</i>		-39	-39
<i>Actifs destinés à la vente (Note 3.3)</i>	-21 900		-21 900
Travaux	6 771	39 429	46 200
Acquisitions			
Cessions			
Entrées de périmètre			
Reclassement	294 717	-294 717	-
Création de valeur			
Variation de juste valeur	7 941		7 941
30.06.2021	1 299 120	51 615	1 350 735

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 3.3 « Gestion des risques financiers ».

Au 30 juin 2021, la valeur des immeubles de placement, acquis au titre du droit d'utilisation issu des contrats de location-financement, s'élève à 93,2 M€, contre 91,3 M€ au 31 décembre 2020.

Les actifs détenus en Espagne représentent au 30 juin 2021, 8% des immeubles de placement soit 103,7 M€, contre 8 % des immeubles de placement soit 102,6 M€ au 31 décembre 2020.

Les actifs détenus en Portugal représentent 14 % des immeubles de placement soit 192,4 M€ au 30 juin 2021, contre 14% des immeubles de placement soit 192,3 M€ au 31 décembre 2020.

La valeur des immeubles de placement en cours, évalués au coût, s'élève à 51,6 M€ au 30 juin 2021 contre 46,1 M€ au 31 décembre 2020.

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	
	30.06.2021	31.12.2020
Montant au compte de résultat	7 941	-19 259
Création de valeur	-	-
Livraison d'actifs	5 332	-
Variation de juste valeur	2 609	-19 259
Variation totale au compte de résultat	7 941	-19 259

4.2.4 Titres mis en équivalence

Tableau de variation au 30 juin 2021

Valeurs brutes en K€	31.12.2020	Résultat	Distributions	Variation de périmètre	Autres variations	30.06.2021
Sociétés mises en équivalence	16 885	1 320	-449	5	-	17 761
Total	16 885	1 320	-449	-	-	17 761

Un changement de méthode de consolidation a été opéré en 2020, sur le groupe FRF, suite au rachat de titres complémentaires par la société Frey (Cf. Note 2.2)

Tableau de variation au 31 décembre 2020

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

(*) Les distributions des autres sociétés mises en équivalence sont majoritairement liées au résultat de la société Sopic Frey pour 10,1 M€, ce résultat inclus la plus-value de cession de son actif.

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%.

- Autres sociétés mises en équivalence

Bilan simplifié en K€	30.06.2021	31.12.2020
Immeubles de placement	240 711	241 973
Autres actifs non courants	-	-
Actifs courants	15 575	11 277
Total actif	256 286	253 250
Capitaux propres retraités	80 817	80 585
Passifs financiers	110 644	112 653
Autres passifs non courants	-	-
Passifs courants	64 825	60 012
Total passif	256 286	253 250

Compte de résultat simplifié en K€	30.06.2021	31.12.2020
Chiffre d'affaires	6 357	12 582
Résultat opérationnel courant	5 663	11 598
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	-1 261	-10 177
Résultat net	3 203	-1 032

4.2.5 Autres actifs non courants

Tableau de variation au 30 juin 2021

Valeurs en K€	31.12.2020	Augmentation	Diminution	Autres variations	30.06.2021
Dépôts et cautionnements	7 646	64	-	31	7 741
Autres immobilisations financières	134	-	-97	-	37
Provisions financières	-1	-63	1	-	-63
Total	7 779	1	-96	31	7 715

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

4.2.6 Stocks et en-cours

En K€	30.06.2021	31.12.2020
En-cours de production	41 669	41 447
Marchandises	-	-
Provisions	-1 168	-1 204
Total	40 501	40 243

4.2.7 Variation des stocks nets de promotion immobilière

En K€	Ouverture	Acquisitions	Cessions	Reclassement	Autres	Clôture
Exercice 2020	44 666	23 129	-27 406	-146	-	40 243
Exercice 2021 (6 mois)	40 243	2 663	-155	-2 286	36	40 501

Les reclassements concernent les transferts entre le poste « immeubles de placement » et le poste « stocks ».

4.2.8 Autres actifs courants

En K€	30.06.2021	31.12.2020
Prêts, cautionnements & autres créances à moins d'un an	6 407	7 111
Avances et acomptes versés sur commandes	351	2 753
Comptes courants d'associés	10 275	9 660
Créances fiscales	14 940	22 244
Autres créances	7 997	7 115
Charges constatées d'avance	4 245	4 118
Total	44 215	53 001

4.2.9 Trésorerie et équivalents

En K€	30.06.2021	31.12.2020
Valeurs mobilières de placement	253	279
Disponibilités	52 577	55 882
Total	52 830	56 161

4.2.10 Passifs financiers non courants

Tableau de variation au 30 juin 2021

Evolution en K€		31.12.2020	Augmentation	Diminution	Reclassement (*)	30.06.2021
cash	Emprunts obligataires	-	-	-	-	-
	Emprunts bancaires	472 590	110 000	-42 889	-9 839	529 862
	Dettes au titre du droit d'utilisation - location-financement	26 158	-	-	-1 819	24 339
	Dettes au titre du droit d'utilisation - location	1 611	188	-	-408	1 391
	Autres (**)	44 608	6 000	-	-	50 608
	Dépôts et cautionnements reçus	7 167	1 209	-556	-4	7 816
non cash	Emprunts obligataires	-	-	-	-	-
	Emprunts bancaires	-3 246	-	104	431	-2 711
	Dettes de location-financement	-	-	-	-	-
	Dettes au titre du droit d'utilisation	-	-	-	-	-
	Dépôts et cautionnements reçus	311	-	-	-	311
Total	549 199	117 397	-43 341	-11 639	611 616	

(*) Il s'agit du reclassement des dettes à moins d'un an (cf. note 4.2.15).

(**) 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
Emprunt obligataire	-	-	-
Emprunts bancaires	417 775	109 376	527 151
Dettes de location-financement	24 339	-	24 339
Dettes au titre du droit d'utilisation	1 284	107	1 391
Dépôts et cautionnements reçus	8 712	50 023	58 735
Total	452 110	159 506	611 616

4.2.11 Engagements envers le personnel

En K€	30.06.2021	31.12.2020
Début de période	879	679
Dotations	-	104
Reprises	-	-
Ecarts actuariels	-	96
Fin de période	879	879

4.2.12 Impôts différés

En K€	30.06.2021		31.12.2020	
	ID Actif	ID Passif	ID Actif	ID Passif
I.F.R.S. – Immeubles de placement	-	12 933	-	12 827
PIDR	138	-	138	-
Activation de reports déficitaires	1 050	-	1 050	-
Autres	228	-1	170	-46
Total	1 416	12 932	1 358	12 781

En K€	30.06.2021 6 mois	31.12.2020 12 mois
Impôt exigible	-1 180	1 978
Impôt différé	94	-3 384
Total	-1 086	-1 406

4.2.13 Provisions pour risques & charges

En K€	31.12.2020	Augmentation	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Autres Variations	30.06.2021
Provisions pour litiges	-	-	-	-	-	-
Autres provisions pour risques	80	44	-33	-	-	91
Provisions pour retraites (cf. 3.22)	879	-	-	-	-	879
Titres mis en équivalence	-	-	-	-	-	-
Total	959	44	-33	-	-	970

Dans le cadre d'un contrôle fiscal sur une filiale espagnole, le groupe a été notifié d'un redressement de 1,7 M€ (hors intérêt et pénalité). Le Groupe conteste le bien-fondé de ce redressement et a obtenu, en première instance, une issue favorable du dossier devant la juridiction compétente espagnole. Aucune provision n'est comptabilisée au 30 juin 2021.

4.2.14 Autres passifs courants

En K€	30.06.2021	31.12.2020
Dettes sur acquisitions d'actifs	63 001	82 900
Clients – Avances & acomptes reçus	1 449	805
Dettes sociales	1 358	2 938
Dettes fiscales	11 030	10 246
Autres dettes	6 107	6 003
Produits constatés d'avance	3 746	3 899
Total	86 691	106 791

4.2.15 Passifs financiers courants

Evolution en K€	31.12.2020	Augmentation	Diminution	Reclassement (*)	30.06.2021
Emprunts obligataires	-	-	-	-	-
Emprunts bancaires	17 265	-	-3 532	1 595	15 328
Dettes au titre du droit d'utilisation - location-financement	3 506	-	-1 732	1 819	3 593
Dettes au titre du droit d'utilisation - location	821	95	-476	407	847
Dépôts et cautionnements reçus	5 404	131	-111	4	5 428
Concours bancaires (dettes)	-	-	-	-	-
Concours bancaires (trésorerie)	-	-	-	-	-
Comptes courants d'associés	11	1 843	-	-	1 854
Emprunts obligataires	-	-	-	-	-
Emprunts bancaires	534	961	-820	-431	244
Dettes de location-financement à moins d'un an	-	-	-	-	-
Dettes au titre du droit d'utilisation	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	-	-	-	-	-
Concours bancaires (dettes)	266	-	-155	-	111
Concours bancaires (trésorerie)	-	-	-	-	-
Comptes courants d'associés	-	-	-	-	-
Total	27 807	3 030	-6 826	3 394	27 405

(*) Il s'agit du reclassement des dettes à moins d'un an (cf. note 4.2.10).

4.2.16 Informations complémentaires sur les passifs financiers courants et non courants

- Répartition des emprunts bancaires et des dettes de location-financement par nature de taux avant couverture, y compris dettes liées aux actifs destinés à être cédés.

Endettement financier net K€	30.06.2021	31.12.2020
Taux fixe	4 140	4 866
Taux variable	577 226	525 763
Total	581 366	530 629

- Droit de tirage non utilisé

Au 30 juin 2021, le Groupe bénéficiait d'un droit de tirage non utilisé d'un montant de 130,0 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 30 juin 2021 (marge incluse), est de 1,18 % contre 1,48 % au 31 décembre 2020.

Ce taux de 1,18 % se décompose en un taux moyen de 1,81% sur les crédits hypothécaires et 1,01% sur les financements corporate.

- Ventilation du nominal des instruments de couverture par échéance

Ventilation par échéances en K€	A moins d'1 an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	Total
Instruments financiers	35 461	432 305	13 233	481 001

Le pourcentage de la dette financière bancaire non soumis à variation de taux est de 83,4% au 30 juin 2021, contre 97,5% au 31 décembre 2020.

4.3 NOTES SUR LE TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

4.3.1 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€	30.06.2021	31.12.2020
Trésorerie et équivalents (note 4.2.9)	52 830	56 161
Valeurs mobilières de placement – Autres placements	-	-
Découverts bancaires (note 4.2.15)	-111	-266
Reclassement des concours bancaires correspondants à des dettes financières à court terme	-	-
Total	52 719	55 895

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 30 juin 2021, le Groupe dispose de quatre lignes corporate pour un nominal total de 590,0 M€ tirées à hauteur de 460,0 M€.

4.3.2 Détail de la rubrique « Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité »

En K€	30.06.2021	31.12.2020
Stocks (cf. notes 4.2.6 et 4.2.7)	-2 543	10 493
Clients	-4 595	-8 130
Autres créances	7 224	-7 013
Fournisseurs	-3 008	-3 728
Autres dettes	310	-322
Total	- 2 612	-8 700

La variation des créances clients provient principalement de la crise sanitaire de la COVID-19, dont les impacts sont développés dans la partie 2.4.

La variation des autres créances se rapporte à des crédits de TVA dont le remboursement a eu lieu sur le premier semestre 2021.

4.3.3 Détail de la rubrique « acquisition d'immobilisations »

En K€	30.06.2021	31.12.2020
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-283	-795
Acquisition d'immobilisations corporelles	-1 267	-5 346
Acquisition des immeubles de placement (*)	-44 539	-89 107
Variation des dettes sur acquisitions d'immobilisations	86	12 089
Total	-46 003	-83 159

(*) Il s'agit de l'acquisition d'actifs en exploitation et des travaux sur les actifs en cours de construction (4.2.3).

4.3.4 Détail de la rubrique « Variation de périmètre »

En K€	30.06.2021	31.12.2020
Flux liés aux prises de participation	-	-
Flux liés aux variations du pourcentage de détention (*)	-13 990	-14 635
Total	-13 990	-14 635

(*) En 2020, il s'agit de la prise de participation supplémentaires dans le sous palier FRF.

Au 30 juin 2021, il s'agit du paiement différé de l'acquisition des titres des sociétés portugaises acquises en 2019.

4.4 ENGAGEMENTS HORS BILAN

4.4.1 Engagements de location-preneur

Le montant total des paiements minimaux futurs à effectuer au titre des contrats de location financement s'élève à :

En K€	30.06.2021	31.12.2020
A moins d'un an	4 398	4 368
De un à cinq ans	26 053	28 257
Au-delà de cinq ans	-	-
Valeur des paiements au titre des contrats de locations financement	30 451	32 625

En K€	30.06.2021	31.12.2020
A moins d'un an	4 313	4 329
De un à cinq ans	24 138	26 289
Au-delà de cinq ans	-	-
Valeur actualisée des paiements au titre des contrats de locations financement	28 451	30 618

4.4.2 Autres engagements donnés

En K€	30.06.2021	31.12.2020
Garanties hypothécaires	103 216	133 560
Promesses d'affectation hypothécaire	2 464	4 704
Cautions et indemnités d'immobilisations	7 174	11 228
Autres avals et cautions	680	680

Nous vous rappelons l'existence de covenants bancaires liés aux financements souscrits par le Groupe FREY (note 3.3).

Au 30 juin 2021, il n'existe pas d'engagements donnés liés aux participations de sociétés du Groupe dans des coentreprises.

4.4.3 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€	30.06.2021	31.12.2020
A moins d'un an	64 817	64 509
De un à cinq ans	127 377	118 238
Au-delà de cinq ans	22 358	17 337
Valeur des paiements au titre des contrats de locations simples	214 552	200 084

4.4.4 Autres engagements reçus

En K€	30.06.2021	31.12.2020
Cautions bancaires (baux signés avec les preneurs)	5 481	4 551
Cautions bancaires (réalisation des cellules commerciales)	6 063	7 166
Droits de tirages résiduels sur emprunts à long terme	130 000	212 000
Autres engagements reçus dans le cadre de cession d'actifs	-	-

Au 30 juin 2021, il n'existe pas d'engagements reçus liés aux participations de sociétés du Groupe dans des coentreprises.

4.5 ENTREPRISES LIEES

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

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

En K€	30.06.2021	31.12.2020
Prestations de services (a)	276	534
Honoraires de commercialisation (b)	8	36
Frais généraux (c)	-	67
Intérêts de comptes courants nets reçus (d)	47	47
Total autres sociétés mises en équivalence	331	684

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

Les principales positions bilantielles avec les coentreprises sont les suivantes :

En K€	30.06.2021	31.12.2020
Comptes clients	177	206
Comptes fournisseurs	4	-
Comptes courants	10 275	9 648
Total autres sociétés mises en équivalence	10 456	9 854

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 11 mai 2021.
- AG Real Estate, actionnaire à hauteur de 12,7 % : aucun flux existant sur l'exercice avec le Groupe excepté le dividende voté par l'Assemblée Générale du 11 mai 2021.
- 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 11 mai 2021.
- 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 11 mai 2021.
- 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 11 mai 2021.
- 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 11 mai 2021.
- 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 11 mai 2021.

4.6 REMUNERATIONS DES DIRIGEANTS

Les dirigeants ont reçu de la société 1,3 M€ de rémunération au titre de la période de 6 mois entre le 1er janvier 2021 et le 30 juin 2021 ; sur l'exercice précédent, ces rémunérations s'élevaient à 1,4 M€ pour la même période de 6 mois.

***RAPPORT DES
COMMISSAIRES AUX
COMPTES SUR
L'INFORMATION
FINANCIERE
SEMESTRIELLE***

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Frey

Période du 1^{er} janvier 2021 au 30 juin 2021

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société FREY, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2021 au 30 juin 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés. 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 de nos travaux.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

1 Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

2 Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés condensés.

A Neuilly-sur-Seine et Reims, le 23 septembre 2021

Les commissaires aux comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton International

FCN

Amandine Huot-Chailleux

Jean-Michel François