

Rapport Financier

Semestriel

30 Juin 2023



Société anonyme et Société à mission au capital de 70 917 007,50 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
---	---

Report Semestriel d'Activité	5
------------------------------------	---

1. FAITS MARQUANTS DU 1 ^{ER} SEMESTRE 2023	6
2. PRESENTATION DES RESULTATS CONSOLIDES AU 30 JUIN 2023	8
2.1. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	8
2.1.1. Chiffre d'Affaires	8
2.1.2. Résultat opérationnel courant	9
2.1.3. Juste valeur	9
2.1.4. Résultat net (Part du Groupe).....	9
2.2. BILAN CONSOLIDE.....	9
2.3. RESSOURCES FINANCIERES	10
2.3.1. Dette bancaire	10
2.3.2. Taux intérêts et couverture de taux.....	10
2.3.3. Echéancier de la dette	11
2.3.4. Covenants	11
2.4. ACTIF NET REEVALUE EPRA (A.N.R.)	12
3. RSE & DEVELOPPEMENT DURABLE	14
4. PERSPECTIVES.....	14

Comptes Semestriels Consolidés au 30 juin 2023.....	15
---	----

1. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DU GROUPE FREY.....	16
1.1. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE AU 30 JUIN 2023	16
1.2. ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE AU 30 JUIN 2023.....	17
1.3. ETAT DE FLUX DE TRESORERIE AU 30 JUIN 2023	18
1.4. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	19
2. EVENEMENTS MAJEURS SURVENUS AU COURS DE LA PÉRIODE.....	19
2.1. OPERATIONS VISANT L'ACTIONNARIAT DU GROUPE.....	19
2.1.1. Distribution de dividendes	19
2.1.2. Contrat de liquidité, programme de rachat d'actions.....	19
2.2. FINANCEMENTS	20
2.3. VARIATIONS DE PERIMETRE	20
2.4. CONFLIT EN UKRAINE	20
3. PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES DE CONSOLIDATION.....	21
3.1. REFERENTIEL COMPTABLE.....	21
3.2. BASE D'ÉVALUATION, JUGEMENTS ET UTILISATION D'ESTIMATION.....	21
3.3. INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES	22
3.4. SEGMENTS OPERATIONNELS.....	23
4. NOTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2023.....	28
4.1. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT	28
4.1.1. Chiffre d'affaires	28
4.1.2. Détails sur la comptabilisation des contrats à long terme selon la méthode de l'avancement.....	28
4.1.3. Autres Produits et Charges	29
4.1.4. Dotations et reprises aux amortissement et dépréciations.....	29
4.1.5. Autres Produit et autres Charges opérationnels	29
4.1.6. Coût de l'endettement net et ajustement des valeurs des actifs financiers	30
4.1.7. Résultat par action	30
4.2. NOTES SUR LE BILAN.....	31
4.2.1. Immobilisations corporelles	31
4.2.2. Immeubles de placement	31
4.2.3. Titres mis en équivalence	33
4.2.4. Stocks et en-cours	34
4.2.5. Trésorerie et équivalents.....	34
4.2.6. Passifs financiers	34
4.2.7. Provisions et passifs éventuels	36
4.2.8. Autres passifs courants.....	37
4.3. NOTE SUR LE TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE	37
4.3.1. Réconciliation entre la trésorerie au bilan et la trésorerie du tableau de flux de trésorerie	37
4.3.2. Détail de la rubrique « Variation du besoin en fonds de roulements lié à l'activité »	37
4.3.3. Détail des rubriques « Acquisition d'immobilisations » et « Acquisition d'immeubles de placement »	38
4.3.4. Détail de la rubrique « Variation de périmètre »	38
4.4. ENGAGEMENTS HORS BILAN	38
4.4.1. Engagements de locations-preneur	38
4.4.2. Autres engagements donnés.....	39
4.4.3. Engagements de location-bailleur	39
4.4.4. Autres engagements reçus	39
4.5. ENTREPRISES LIÉES	39
4.6. REMUNERATION DES DIRIGEANTS	40
5. EVENEMENTS POSTERIEURS AU 30 JUIN 2023	40

Report des Commissaires aux Comptes sur l'information Financière Semestrielle.....	41
--	----

1 CONCLUSION SUR LES COMPTES	42
2 VERIFICATION SPECIFIQUE.....	42

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 2023, 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 27 Juillet 2023

Antoine FREY

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

Rapport Semestriel d'Activité

1. FAITS MARQUANTS DU 1ER SEMESTRE 2023

Patrimoine Locatif consolidé

Au cours du premier semestre de l'exercice 2023, l'activité du Groupe a notamment été marquée par :

- ✓ L'acquisition d'une cellule (Gifi) à Green 7 Salaise-Sur-Sanne (2.300 m²) ;
- ✓ La cession d'un Retail Park au Mans (1.300 m²)

Les surfaces locatives consolidées par le Groupe au 30 juin 2023, s'élèvent à 661.850 m². Elles ont généré 54,1 M€ de loyers facturés bruts sur le semestre, soit une progression de 29 % par rapport au premier semestre de l'exercice 2022.

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 2023, le patrimoine économique du Groupe représente une surface locative de 628.874 m² pour 101,2 M€ de loyers annualisés (y compris loyers variables).

À périmètre constant, les loyers annualisés sur le patrimoine économique en exploitation ont progressé de +3,6% par rapport au 31 décembre 2022.

Au 30 juin 2023, le patrimoine économique enregistre une vacance (calculée selon les Best Practice Recommendations EPRA) de 2,0 %, identique au 31 décembre 2022. Le taux d'occupation ressort donc à 98% au 30 juin 2023.

Patrimoine sous gestion

Les surfaces locatives gérées par le Groupe au 30 juin 2023 s'élèvent à 729.350 m² contre 739 450 m² à fin 2022. Elles représentent 120,2 M€ de loyers annualisés, contre 119,7 M€ à fin 2022.

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 2023 est présenté dans le tableau ci-dessous :

VENTILATION DU PATRIMOINE EN EXPLOITATION	
Immeubles de placement consolidés	1 763,5
+ Immeubles destinés à être cédés	6,8
- Projets en développement	-63,9
- Projets en-cours valorisés au coût	-72,0
= PATRIMOINE CONSOLIDÉ EN EXPLOITATION	1 634,4
- Actifs en exploitation dans les partenariats (QP non FREY)	-113,3
+ Actifs en exploitation mis en équivalence (QP FREY)	28,1
= PATRIMOINE ECONOMIQUE EN EXPLOITATION	1 549,2
+ Actifs en exploitation dans les partenariats (QP non FREY)	113,3
+ Actifs en exploitation mis en équivalence (QP non FREY)	172,0
= PATRIMOINE TOTAL EN EXPLOITATION	1 834,5

Développement

Trois projets sont en cours de développement pour des livraisons en 2023 et en 2024 représentant une surface de 50.000 m² dont 24.000 m² seront conservés en patrimoine.

Deux projets sont en cours de pré-commercialisation pour un démarrage des travaux dans les 12 prochains mois. Ces actifs représentent une surface d'environ 105 000 m², dont environ 97 000 m² seront conservés en patrimoine.

En 2022, Frey s'est associé à MIGROS pour la transformation du site Vitam en un projet mixte et durable pour le territoire Genevois.

Frey s'est également associé à la Banque des Territoires et CDC Habitat pour transformer les zones commerciales d'entrées de ville en créant un véhicule de portage foncier d'une capacité initiale d'investissement de 200 M€ (après effet de levier).

Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale des actionnaires en date du 9 mai 2023 a approuvé le paiement d'un dividende de 1,70 € par action aux 28 366 803 actions existantes, soit un dividende d'un montant total de 48,2 M€. Compte tenu des actions auto-détenues, le montant versé s'élève à 47,7 M€.

2. PRESENTATION DES RESULTATS CONSOLIDES AU 30 JUIN 2023

2.1.COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

Comptes consolidés - M€	30/06/2023 (6 mois)	30/06/2022 (6 mois)	Variation
Chiffre d'Affaires	70,4	59,6	10,8
<i>Dont : - Revenus locatifs</i>	54,1	42,2	11,9
<i>- Promotion immobilière</i>	0,2	4,6	-4,4
<i>- Autres activités</i>	1,0	1,0	-
<i>- Refacturations de charges – IFRS 16</i>	15,1	11,8	3,3
Résultat Opérationnel Courant	42,6	30,1	12,5
Variation Juste Valeur des immeubles de placement	9,4	33,2	-23,8
Résultat Net des sociétés mises en équivalence	1,1	1,8	-0,7
Variation Juste Valeur des Instruments financiers	-0,7	25,7	-26,4
Résultat Net avant IS	44,4	83,3	-38,9
Résultat Net Part du Groupe	36,6	70,9	-34,3

2.1.1. Chiffre d'Affaires

Revenus locatifs

Le total des loyers consolidés du Groupe s'élève à 54,1 M€ au 1^{er} semestre 2023, contre 42,2 M€ en 2022, soit une hausse de 28,3%.

Cette variation est due principalement aux événements suivants :

- ✓ L'acquisition de Finestrelles, centre de plein air situé à Barcelone en Espagne ;
- ✓ L'acquisition de Parque Mediterráneo, Retail Park situé à Carthagène en Espagne

A périmètre constant, les loyers facturés ont augmenté de 8 % par rapport au 1^{er} semestre 2022.

Promotion immobilière

Dans le cadre de son activité de promotion, le Groupe a signé la cession d'un terrain situés à Strasbourg (67) un chiffre d'affaires de 0,2 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 2023, stable par rapport au 1^{er} semestre 2022.

2.1.2. Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant ressort à + 42,6 M€ au 30 juin 2023, contre + 30,1 M€ au premier semestre 2022, soit une progression de 41,5%.

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 de +9,4 M€. Cette variation se compose de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation et en développement présents au 31 décembre 2022 ainsi que de l'ajustement du complément de prix de l'actif Finestrelles à Barcelone.

Au 30 juin 2023, la valorisation des immeubles de placement a été déterminée par des experts indépendants : les cabinets Cushman & Wakefield, BNP Paribas Real Estate, Jones Lang Lasalle et Savills.

2.1.4. Résultat net (Part du Groupe)

Le résultat net (part du Groupe) ressort à 36,6 M€ contre 70,9 M€ pour les 6 premiers mois de l'exercice 2022, soit une diminution de - 48,37 %. Cette baisse du résultat net s'explique principalement par une moindre revalorisation des immeubles de placement et une valeur stable des instruments de couverture entre 2022 et 2023 (-50,2 M€), qui n'a pas été compensée par la progression de l'activité foncière liée aux acquisitions en Espagne.

2.2. BILAN CONSOLIDE

Principaux postes du bilan consolidé - M€	30/06/2023 (6 mois)	31/12/2022 (12 mois)	Variation
Capitaux propres part du Groupe	973,0	990,1	-17,0
Capitaux propres	1 038,4	1 053,2	-14,8
Dettes financières	916,7	807,7	109,0
Immeubles de placement	1 763,5	1 739,0	24,5
Stocks promotion	58,1	51,2	6,9
Disponibilités + VMP	147,0	72,1	74,9

Au 30 juin 2023, les capitaux propres part du Groupe ressortent à 973,0 M€, contre 990,1 M€ au 31 décembre 2022.

Cette évolution est due principalement aux éléments suivants :

- ✓ la distribution de dividendes votée lors de l'Assemblée Générale du 09 Mai 2023 pour un montant de 47,7 M€ ;
- ✓ le résultat de la période pour 36,6 M€ ;
- ✓ le retraitement des actions auto-détenues pour - 5,9 M€.

La valeur consolidée du patrimoine ressort à 1 763,5 M€ au 30 juin 2023, contre 1 739,0 M€ au 31 décembre 2022, soit une hausse de 24,5 M€ sur 6 mois.

Le patrimoine total (développement et exploitation) du Groupe, reclassement IFRS 5 compris, se décompose de la manière suivante :

VENTILATION DU PATRIMOINE - M€		
	Immeubles de placement consolidés	1 763,5
-	Immeubles de placement dans les partenariats (QP non Frey)	-115,2
+	Immeubles de placement mis en équivalence (QP Frey)	28,2
=	IMMEUBLES DE PLACEMENT A LEUR QUOTE-PART DE DETENTION	1 676,5
+	Immeubles de placement dans les partenariats (QP non FREY)	115,2
+	Immeubles de placement mis en équivalence (QP non FREY)	172,0
=	PATRIMOINE TOTAL	1 963,7

2.3. RESSOURCES FINANCIERES

2.3.1. Dette bancaire

L'encours des dettes du Groupe au 30 juin 2023 ressort à 913,6 M€, se décompose comme suit :

- ✓ 15,0 M€ de contrats hypothécaires long terme
- ✓ 8,6 M€ de dettes de crédit-bail immobilier
- ✓ 890,0 M€ de dettes corporate.

Le Groupe dispose également d'un droit de tirage résiduel de 140,0 M€ sur les lignes corporate ainsi que d'une trésorerie de 147,0 M€, permettant d'accompagner le développement du Groupe.

2.3.2. Taux intérêts et couverture de taux

Au 30 juin 2023, 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 94,5%, contre 97,9% au 31 décembre 2022.

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 2023 à 3,577 %, ressort à 2,02 %, contre 1,82 % au 31 décembre 2022.

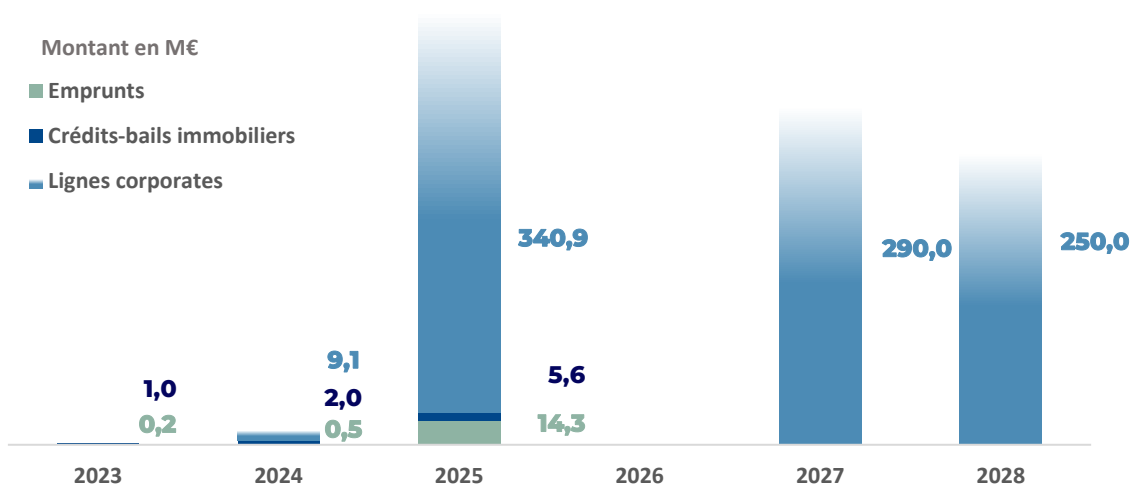
Ce taux de 2,02% se décompose en un taux moyen de 3,78% sur les crédits hypothécaires et 1,97% sur les financements corporates.

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

Au 30 juin 2023	-100 pts	-50 pts	E3M	+50 pts	+100 pts
Impacts (en K€)	253	126	-	(126)	(252)

2.3.3. 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.



Le Groupe travaille actuellement sur le refinancement des lignes corporate à échéance 2025 et n'anticipe pas de problématique sur ce sujet.

2.3.4. 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 2023, 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 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 CONSOLIDES	LTV droits inclus	ICR	Dette sécurisée
Dette concernée	890,0 M€	890,0 M€	890,0 M€
Ratios demandés	<=60,0 %	>= 2	<20,0 %
Ratios 30.06.2023	39,9 %	5,3	1,2 %

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 2023 (en M€)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres consolidés part du groupe	973,0	973,0	973,0
<i>Incluant/excluant :</i>			
i) Instruments hybrides	-	-	-
ANR dilué	973,0	973,0	973,0
<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	973,0	973,0	973,0
<i>Excluant :</i>			
v) Impôt différé sur la juste valeur des immeubles de placement	23,4	23,4	
vi) Juste valeur des instruments financiers	-76,0	-76,0	
vii) Goodwill résultant de l'impôt différé	-	-	-
viii.a) Goodwill selon le bilan IFRS		- (*)	- (*)
viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-0,9	-0,9
<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	68,3	0,1	
ANR	988,7	919,4	972,1
Nombre d'actions dilué	28 366 803	28 366 803	28 366 803
Actions auto-détenues et plan d'attribution gratuite d'actions	383 079	383 079	383 079
Nombre d'actions corrigé	27 983 724	27 983 724	27 983 724
ANR par actions (en €)	35,3	32,9	34,7

(*) *Projet de LLEIDA (Espagne) : prise en compte du goodwill (correspondant à un complément de prix) de 5,9 M€, net de la dette affectée de 5,9 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 2022 (en M€)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres consolidés part du groupe	990,1	990,1	990,1
<i>Incluant/excluant :</i>			
i) Instruments hybrides	-	-	-
ANR dilué	990,1	990,1	990,1
<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	990,1	990,1	990,1
<i>Excluant :</i>			
v) Impôt différé sur la juste valeur des immeubles de placement	21,3	21,3	-
vi) Juste valeur des instruments financiers	- 76,7	- 76,7	-
vii) Goodwill résultant de l'impôt différé	-	-	-
viii.a) Goodwill selon le bilan IFRS	-	- (*)	- (*)
viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-	- 0,9	- 0,9
<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	67,5	0,9	-
ANR	1 002,2	934,7	989,2
Nombre d'actions dilué	28 366 803	28 366 803	28 366 803
Actions auto-détenues et plan d'attribution gratuite d'actions	145 510	145 510	145 510
Nombre d'actions corrigé	28 221 293	28 221 293	28 221 293
ANR par actions (en €)	35,5	33,1	35,0

3. 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.

4. PERSPECTIVES

FREY a pour ambition de devenir le leader européen du commerce durable

Pour atteindre cet objectif, FREY poursuivra sa stratégie de croissance basée sur le développement d'actifs commerciaux parfaitement adaptés aux attentes des consommateurs et des enseignes et avec un engagement en termes de sobriété énergétique (commerce de plein air, rapport qualité/prix optimal, convivialité et soutien du tissu économique local).

FREY poursuivra également sa stratégie d'expansion à long terme mettant l'ensemble de ses savoir-faire au service du développement des territoires par :

- ✓ **la valorisation de son savoir-faire d'aménageur en tirant profit des fonciers artificialisés en entrée de ville pour :**
 - générer des marges de promotion ou de co-promotion sur d'autres classes d'actifs (logistique, logement...);
 - recharger le pipeline d'investissements ;
- ✓ **l'acquisition d'actifs commerciaux de plein air pour les transformer, les amener aux standards du patrimoine de FREY :**
 - consolider la présence du Groupe en France, en Espagne et au Portugal ;
 - élargir son expansion en Europe.

Comptes Semestriels Consolidés au 30 juin 2023

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

1.1. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE AU 30 JUIN 2023

En K€	Note	30.06.2023 6 mois	% CA	31.12.2022 12 mois	% CA	30.06.2022 6 mois	% CA
Chiffre d'affaires	4.1.1	70 444	100%	124 096	100%	59 581	100%
Achats consommés		-21 371	-30%	-44 017	-35%	-22 704	-38%
Charges de personnel		-4 313		-13 166		-5 072	
Autres Produits	4.1.3	2 929		62 905		24 251	
Autres Charges	4.1.3	-2 314		-60 464		-23 836	
Impôts et taxes		-725		-1 464		-421	
Dotations et reprises aux amortissements et dépréciations	4.1.4	-2 011		-2 918		-1 661	
Résultat opérationnel courant		42 639	61%	64 972	52%	30 138	51%
Autres Produits opérationnels	4.1.5	4 999		2 845		4 459	
Autres Charges opérationnelles	4.1.5	-5 159		-10 851		-6 265	
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	4.2.2	9 382		38 936		33 174	
Résultat opérationnel		51 861	74%	95 902	77%	61 506	103%
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	4.2.3	1 121		3 246		1 757	
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence		52 982	75%	99 148	80%	63 263	106%
Coût de l'endettement net	4.1.6	-7 916		-14 734		-6 266	
<i>dont Produits financiers</i>		9 397		1 789		31	
<i>dont Charges financières</i>		-17 313		-16 523		-6 297	
Autres produits et charges financiers	4.1.6	-651		61 086		26 302	
Résultat avant impôts		44 415	63%	145 500	117%	83 299	140%
Impôts sur les résultats		-3 469		-10 125		-7 776	
Résultat net des entreprises consolidées		40 946	58%	135 375	109%	75 523	127%
Résultat net des Participations ne donnant pas le contrôle		-4 351		-5 997		-4 650	
Résultat net (part du groupe)		36 595	52%	129 378	104%	70 873	119%
Résultat par action	4.1.7	1,30		4,58		2,51	
Résultat dilué par action	4.1.7	1,31		4,58		2,51	

1.2. ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE AU 30 JUIN 2023

Actif

En K€	Note	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Ecart d'acquisition		5 912	5 912	5 912
Immobilisations incorporelles		910	953	1 049
Immobilisations corporelles	4.2.1	24 650	25 118	22 109
Immeubles de placement	4.2.2	1 763 455	1 739 010	1 656 237
Titres mis en équivalence	4.2.3	13 327	17 536	16 027
Autres actifs non courants		3 134	8 350	14 233
Impôts différés actif		1 270	1 213	1 275
Total Actifs non courants		1 812 658	1 798 092	1 716 842
Stocks et en-cours	4.2.4	58 100	51 169	45 584
Clients & comptes rattachés	4.3.2	14 239	13 923	19 669
Autres actifs courants		34 020	36 836	41 348
Actifs financiers courants	3.3	76 167	76 690	37 744
Trésorerie et équivalents	4.2.5	147 020	72 063	174 812
Total Actifs courants		329 546	250 681	319 157
Actifs destinés à être cédés		6 750	1 896	3 170
Total de l'actif		2 148 954	2 050 669	2 039 169

Passif

En K€	Note	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Capital	2.1.1	70 917	70 917	70 917
Réserves & Primes	1.4	865 532	789 789	789 838
Résultat		36 595	129 378	70 873
Capitaux propres (part du groupe)	1.4	973 044	990 084	931 628
Participations ne donnant pas le contrôle	1.4	65 327	63 111	61 764
Total Capitaux Propres	1.4	1 038 371	1 053 195	993 392
Provisions pour risques & charges	4.2.7	870	679	939
Instruments financiers dérivés passifs non courants		-	-	-
Passifs financiers non courants	4.2.6	971 013	826 401	868 104
Impôts différés passif		25 128	22 994	22 351
Autres passifs non courants		16 370	20 957	34 578
Total Passifs non courants		1 013 381	871 031	925 972
Fournisseurs & comptes rattachés		10 592	10 235	7 924
Autres passifs courants	4.2.8	69 527	64 848	60 714
Instruments financiers dérivés passifs courants	3.3	132	-	451
Passifs financiers courants	4.2.6	16 951	51 360	50 715
Total Passifs courants		97 202	126 443	119 804
Passifs liés à un groupe d'actifs destinés à être cédés			-	
Total du passif		2 148 954	2 050 669	2 039 169

1.3. ETAT DE FLUX DE TRESORERIE AU 30 JUI 2023

En K€	Note	30.06.2023 6 mois	31.12.2022 12 mois	30.06.2022 6 mois
Flux de trésorerie liés à l'activité				
Résultat net des sociétés consolidées		40 945	135 374	75 523
Elimination des charges & produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité				
- Amortissements & provisions		1 460	1 719	904
- Coût de l'endettement		9 433	15 567	5 909
- Autres produits et charges financiers		-	-	-
- Variation des impôts		3 470	10 125	7 776
- Variation de la valeur sur les immeubles de placement	4.2.2	-9 382	- 38 936	-33 174
- Variation de la valeur des instruments financiers	4.1.6	655	- 70 441	-31 044
- Plus et moins-values de cession		228	- 1 800	-40
- Quote-part de résultat des mises en équivalence	4.2.3	-1 121	- 3 246	-1 757
- Frais d'acquisition sur titres de participation		-	649	-
- Autres produits et charges sans incidence sur la trésorerie		-	-	-
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées		45 688	49 011	24 097
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		-	-	-
Impôts payés		-258	- 3 878	-707
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	4.3.2	-4 681	13 635	3 724
Flux net de trésorerie générés par l'activité (1)		40 749	58 768	27 114
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement				
Acquisition d'immeubles de placement	4.3.3	-24 809	- 135 501	- 21 585
Acquisition d'immobilisations	4.3.3	-337	- 5 122	-1 722
Variations des prêts, avances et autres actifs financiers		6 962	982	300
Cession d'immobilisations	4.2.1-3	1 867	59 560	24 254
Cession d'actifs financiers		-	-	-
Variations des autres placements		-	-	-
Incidence des variations de périmètre	4.3.4	4 967	- 129 782	-127 590
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement (2)		-11 350	- 209 863	-126 343
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement				
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	2.1.1	-47 683	- 45 360	-45 360
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées		-	-	-
Augmentation, réduction de capital		-	-	-
Cession (acquisition) nette d'actions propres		-6 399	- 1 393	-1 125
Sommes versées lors d'un changement dans les participations sans perte de contrôle		-	-	-
Emission d'emprunts	4.2.6	186 099	475 393	345 214
Remboursement d'emprunts (y compris locations financement)	4.2.6	-78 772	- 274 890	-102 222
Remboursement des dettes de location	4.2.6	-486	- 952	-471
Intérêts payés (y compris sur les obligations locatives)		-7 189	- 13 885	-6 349
Variations des autres financements		-	-	-
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement (3)		45 570	138 913	189 687
Incidence de la variation des taux de change		3		
Variation des flux de trésorerie (1+2+3)		74 972	-12 182	90 458
Trésorerie d'ouverture	4.3.1	72 048	84 230	84 230
Trésorerie de clôture	4.3.1	147 020	72 048	174 688
Variation de trésorerie		74 972	- 12 182	90 458

1.4. 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 2021	70 917	469 713	366 541	907 171	59 107	966 278
Résultat de la période			129 378	129 378	5 997	135 375
Distributions de dividendes		- 45 360		- 45 360	- 1 993	- 47 353
Actions d'autocontrôle			- 1 351	- 1 351	-	- 1 351
Autres		18	228	246	-	246
Total au 31 décembre 2022	70 917	424 371	494 796	990 084	63 111	1 053 195
Résultat de la période			36 595	36 595	4 351	40 946
Distributions de dividendes		- 47 683		-47 683	-2 135	-49 818
Actions d'autocontrôle			- 5 946	- 5 946		-5 946
Autres			-6	-6		-6
Total au 30 juin 2023	70 917	376 688	525 439	973 044	65 327	1 038 371

2. EVENEMENTS 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 09 mai 2023 a approuvé le paiement d'un dividende de 1,70 € par action aux 28 366 803 actions existantes, soit un dividende d'un montant total de 48,2 M€. Compte tenu des actions auto-détenues, le montant versé s'élève à 47,7 M€.

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

L'Assemblée Générale du 9 mai 2023 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

Au 30 juin 2023, la société détenait 322 822 actions propres, soit 1,14 % de son capital à cette date, réparties entre les deux contrats suivants :

- 11 201 titres détenus dans le cadre du contrat de liquidité conclu le 3 mars 2017 ayant pour objectif l'animation du marché.
- 311 621 titres détenus dans le cadre du contrat de rachat permettant de réaliser les autres objectifs autorisés par l'Assemblée Générale

2.2. FINANCEMENTS

Lignes corporate

Le 25 mai 2023, Frey a obtenu l'accord d'extension d'un an de la date d'échéance de la ligne corporate de 100,0 M€ au 15 octobre 2028.

Le 08 juin 2023, Frey a obtenu l'accord d'extension d'un an de la date d'échéance de la ligne corporate de 110,0 M€ au 27 juillet 2028.

Le 30 juin 2023, Frey a signé une ligne de financement moyen terme assortie de critères de performance ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) d'un montant total de 80,0 M€ à 5 ans avec deux possibilités d'extension d'un an.

Couvertures

Le Groupe a renforcé ses positions de couvertures de taux en signant plusieurs CAP et Swap à démarrage différé pour un nominal total de 759 M€ pour des durées de 1 à 2 ans. Frey a également résilié un CAP spread de 25 M€ sur le semestre.

2.3. VARIATIONS DE PERIMETRE

Le périmètre au 30 juin 2023 est identique au périmètre présenté dans les comptes 2022, à l'exception des variations décrites ci-dessous.

Entrée de périmètre

En date du 04 avril 2023, la société Frey Retail Partnership a été créée. Cette nouvelle structure d'investissement, a pour principal objet la gestion de fonds, et visant à investir dans des actifs immobiliers en Europe.

Sorties de périmètre

En date du 24 février 2023, FREY a vendu les titres des sociétés Patroclienne d'Investissement et Tervilloise d'Investissement au prix de 6,4 M€ intégrant les remboursements des comptes courants.

2.4. CONFLIT EN UKRAINE

Le premier semestre de l'année 2023, au même titre que l'année 2022, a été fortement marqué par l'évolution du conflit en Ukraine.

Cette situation constitue une source de risques et d'incertitudes fortes, tant sur les plans économiques et financiers que politiques et pourrait, à terme, avoir des impacts sur tous les acteurs économiques, y compris ceux du secteur immobilier.

À date, cependant, FREY n'a pas identifié d'incidence significative de cette crise sur son activité.

Le Groupe assurera un suivi attentif de l'évolution de la situation internationale et des risques liés au cours du second semestre 2023.

3. PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES DE CONSOLIDATION

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

3.1. REFERENTIEL COMPTABLE

Les comptes semestriels consolidés résumés au 30 juin 2023 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 résumés, 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 2022.

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 2023 et sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

3.2. BASE D'EVALUATION, JUGEMENTS ET UTILISATION D'ESTIMATION

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception des immeubles de placement et des instruments dérivés, 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.

Risques climatiques

La mise en œuvre d'actions pour limiter les effets des activités du Groupe sur le changement climatique (au travers de l'acquisition et de l'exploitation de forêts françaises durablement gérées notamment) fait partie des enjeux de la société dans le cadre de la stratégie environnementale du groupe.

Au 30 juin 2023, à ce stade, les effets du changement climatique ne sont pas venus impacter les états financiers de manière significative.

3.3. 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 2023, les instruments financiers détenus représentent une valeur de 76,0 M€ (hors intérêts courus) contre 76,7 M€ au 31 décembre 2022.

L'impact de la variation de juste valeur, net des soultes et primes versées, a été comptabilisé en résultat à hauteur 0,7 M€, hors impôts différés.

3.4. SEGMENTS OPERATIONNELS

La norme I.F.R.S. 8 impose la présentation d'informations sur les segments opérationnels du Groupe. Au 30 juin 2023, il n'y a pas eu de modification dans l'identification des segments par rapport à l'exercice clos au 31 décembre 2022.

Le Groupe FREY présente 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 2023

En K€ - au 30 juin 2023	Activité foncière	Promotion immobilière	Autres	Total	Dont France	Dont Etrangère
Loyers actifs stabilisés	53 636			53 636	34 854	18 782
Charges non récupérables actifs stabilisés	-1 580			-1 580	-855	-725
Loyers nets actifs stabilisés	52 056			52 056	33 999	18 057
Loyers actifs non stabilisés	507			507	507	-
Charges non récupérables actifs non stabilisés	-19			-19	-19	-
Loyers nets actifs non stabilisés	488			488	488	-
Chiffre des ventes		160		160	160	-
Coût d'achat des marchandises vendues		-160		-160	-160	-
Marge de promotion		-		-	-	-
Autres chiffres d'affaires			1 051	1 051	1 051	-
Marge d'activité				53 595	35 538	18 057
Services extérieurs				-4 522	-3 863	-659
Charges de personnel				-4 313	-4 182	-131
Autres Produits et Charges				615	700	-85
Impôts et taxes				-725	-432	-293
Dotations et Reprises sur amortissements et provisions				-2 011	-1 389	-622
Résultat opérationnel courant				42 639	26 372	16 267
Autres Produits et Charges opérationnels				-160	-160	-
Ajustement des valeurs des immeubles de placement				9 382	-2 256	11 638
Résultat opérationnel				51 861	23 956	27 905
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence				1 121	1 121	-
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence				52 982	25 077	27 905
Coût de l'endettement net				-7 916	-2 689	-5 227
Ajustement des valeurs des actifs financiers				-651	-651	-
Résultat avant impôts				44 415	21 737	22 678
Impôts sur les résultats				-3 469	-52	-3 417
Résultat net des entreprises consolidées				40 946	21 685	19 261
Intérêts des minoritaires				-4 351	-2 327	-2 024
Résultat net (part du groupe)				36 595	19 358	17 237

L'augmentation des revenus locatifs s'explique principalement par l'acquisition des actifs espagnols Finestrelles et Parque Mediterraneo en juin 2022.

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

Actif

En K€ - au 30 juin 2023	Activité foncière	Promotion immobilière	Autres	Total
Immeubles de placement	1 763 455	-	-	1 763 455
Titres mis en équivalence	13 327	-	-	13 327
Stocks et en-cours	-	58 100	-	58 100

Passif

En K€ - au 30 juin 2023	Activité foncière	Promotion immobilière	Autres	Total
Titres mis en équivalence	-	57	2	59
Passifs financiers non courants	921 792	94	49 127	971 013
Passifs financiers courants	14 963	456	1 532	16 951

Informations au 31 décembre 2022

En K€ - au 31 décembre 2022	Activité foncière	Promotion immobilière	Autres	Total	Dont France	Dont Ibérie
Loyers actifs stabilisés	91 036			91 036	62 895	28 141
Charges non récupérables actifs stabilisés	-4 519			-4 519	-2 097	-2 422
Loyers nets actifs stabilisés	86 517			86 517	60 798	25 719
Loyers actifs non stabilisés	500			500	500	-
Charges non récupérables actifs non stabilisés	-105			-105	-105	-
Loyers nets actifs non stabilisés	395			395	395	-
Chiffre des ventes		4 884		4 884	4 884	-
Coût d'achat des marchandises vendues		-4 350		-4 350	-4 350	-
Marge de promotion		534		534	534	-
Autres chiffres d'affaires			2 103	2 103	2 103	-
Marge d'activité				89 549	63 830	25 719
Services extérieurs				-9 470	-7 449	-2 021
Charges de personnel				-13 166	-13 007	-159
Autres Produits et Charges				2 441	3 501	-1 060
Impôts et taxes				-1 464	-834	-630
Dotations et Reprises sur amortissements et provisions				-2 918	-2 519	-399
Résultat opérationnel courant				64 972	43 522	21 450
Autres Produits et Charges opérationnels				-8 006	-7 322	-684
Ajustement des valeurs des immeubles de placement				38 936	30 062	8 874
Résultat opérationnel				95 902	66 262	29 640
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence				3 246	3 246	-
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence				99 148	69 508	29 640
Coût de l'endettement net				-14 734	-7 897	-6 837
Ajustement des valeurs des actifs financiers				61 086	61 086	-
Résultat avant impôts				145 500	122 697	22 803
Impôts sur les résultats				-10 125	-114	-10 011
Résultat net des entreprises consolidées				135 375	122 583	12 792
Intérêts des minoritaires				-5 997	-5 181	-816
Résultat net (part du groupe)				129 378	117 402	11 976

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

Actif

En K€ - au 31 décembre 2022	Activité foncière	Promotion immobilière	Autres	Total
Immeubles de placement	1 739 010	-	-	1 739 010
Titres mis en équivalence	17 509	-	27	17 536
Stocks et en-cours	-	51 169	-	51 169

Passif

En K€ - au 31 décembre 2022	Activité foncière	Promotion immobilière	Autres	Total
Titres mis en équivalence	-	20	-	20
Passifs financiers non courants	777 143	124	49 134	826 401
Passifs financiers courants	48 936	310	2 114	51 360

Informations au 30 juin 2022

En K€ - au 30 juin 2022	Activité foncière	Promotion immobilière	Autres	Total	Dont France	Dont Ibérie
Loyers actifs stabilisés	42 059			42 059	31 782	10 277
Charges non récupérables actifs stabilisés	-1 951			-1 951	-1 232	-719
Loyers nets actifs stabilisés	40 108			40 108	30 550	9 558
Loyers actifs non stabilisés	133			133	133	-
Charges non récupérables actifs non stabilisés	-2			-2	-2	-
Loyers nets actifs non stabilisés	131			131	131	-
Chiffre des ventes		4 584		4 584	4 584	-
Coût d'achat des marchandises vendues		-4 286		-4 286	-4 286	-
Marge de promotion		298		298	298	-
Autres chiffres d'affaires			992	992	992	-
Marge d'activité				41 529	31 971	9 558
Services extérieurs				-4 652	-3 685	-967
Charges de personnel				-5 072	-4 993	-79
Autres Produits et Charges				415	898	-483
Impôts et taxes				-421	-214	-207
Dotations et Reprises sur amortissements et provisions				-1 661	-1 389	-272
Résultat opérationnel courant				30 138	22 588	7 550
Autres Produits et Charges opérationnels				-1 806	-1 181	-625
Ajustement des valeurs des immeubles de placement				33 174	18 975	14 199
Résultat opérationnel				61 506	40 382	21 124
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence				1 757	1 757	-
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence				63 263	42 139	21 124
Coût de l'endettement net				- 5 681	-3 473	-2 208
Ajustement des valeurs des actifs financiers				25 717	25 717	-
Résultat avant impôts				83 299	64 383	18 916
Impôts sur les résultats				-7 776	109	-7 885
Résultat net des entreprises consolidées				75 523	64 492	11 031
Intérêts des minoritaires				-4 650	-3 947	-703
Résultat net (part du groupe)				70 873	60 545	10 328

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

Actif

En K€ - au 30 juin 2022	Activité foncière	Promotion immobilière	Autres	Total
Immeubles de placement	1 656 237	-	-	1 656 237
Titres mis en équivalence	15 988	-	39	16 027
Stocks et en-cours	-	45 584	-	45 584

Passif

En K€ - au 30 juin 2022	Activité foncière	Promotion immobilière	Autres	Total
Titres mis en équivalence	-	-	-	-
Passifs financiers non courants	829 141	48	38 915	868 104
Passifs financiers courants	48 482	465	1 768	50 715

4. NOTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2023

4.1. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

4.1.1. Chiffre d'affaires

Ventilation du chiffre d'affaires par zone géographique en K€	30.06.2023 6 mois	31.12.2022 12 mois	30.06.2022 6 mois
France	47 247	89 663	47 135
Espagne	14 224	17 602	3 819
Portugal	8 973	16 831	8 626
Total	70 444	124 096	59 581

Le chiffre d'affaires au 30.06.2023 comprend 15 090 K€ de charges locatives refacturées, contre 25 573 K€ au 31.12.2022 et 11 813 K€ au 30.06.2022.

La variation du chiffre d'affaires est expliquée au paragraphe 3.4 ci-dessus.

En K€	30.06.2023 6 mois	31.12.2022 12 mois	30.06.2022 6 mois
Loyers et taxes refacturées	59 633	99 955	46 053
Autres charges locatives refacturées	9 600	17 153	7 952
Total revenus locatifs	69 233	117 108	54 005
Chiffre des ventes/ activité promotion	160	4 884	4 584
Autres chiffres d'affaires	1 051	2 104	992
Total chiffre d'affaires	70 444	124 096	59 581

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 2023.

4.1.3. Autres Produits et Charges

En K€	30.06.2023 6 mois	31.12.2022 12 mois	30.06.2022 6 mois
Produits de Cession des Eléments d'Actifs *	2 050	62 224	24 100
Charges liées aux cessions d'actifs	-	-	-
Droits d'entrée et indemnités reçues	102	15	
Autres produits sur projets	471	67	27
Produits divers de gestion courante	306	599	124
Valeur Comptable des Eléments d'Actifs Cédés *	-2 087	-60 161	-23 701
Rémunération des administrateurs	-65	-100	-58
Autres charges sur projets	-10	-2	
Charges diverses de gestion courante	-152	-201	-77
Autres produits et charges	615	2 441	415

* En 2023, cession de l'actif situé à Le Mans (72) pour 2,1 M€. Cet actif était classé dans la rubrique « actifs destinés à être cédés » dans les comptes consolidés au 31 décembre 2022.

* En 2022, trois immeubles de placement et deux actifs destinés à être cédés au 31/12/2021 ont été vendus pour 62,2 M€.

4.1.4. Dotations et reprises aux amortissement et dépréciations

En K€	30.06.2023 6 mois	31.12.2022 12 mois	30.06.2022 6 mois
Immobilisations	-787	-1 641	-806
Stocks	-	-	-
Clients	-1 072	-1 227	-736
Provisions pour risques et charges	-152	-50	-119
Total	-2 011	-2 918	-1 661

4.1.5. Autres Produit et autres Charges opérationnels

En K€	30.06.2023 6 mois	31.12.2022 12 mois	30.06.2022 6 mois
Charges sur projet abandonnés	-	-4 954	-820
Impacts liés aux variations de périmètre *	-160	-1 374	-986
Autres produits et charges opérationnels	-	- 1 678	-
Total	-160	-8 006	-1 806

* En 2023, les impacts sont principalement liés à la sortie de périmètre des sociétés Patroclienne d'Investissement et Tervilloise d'Investissement.

* En 2022, les impacts sont principalement liés aux frais d'acquisition de la société Finestrelles et aux frais relatifs à la publication foncière des fusions.

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

En K€	30.06.2023 6 mois	31.12.2022 12 mois	30.06.2022 6 mois
Charges d'intérêts obligataires et bancaires *	-16 541	-13 866	-4 485
Charges d'intérêts sur obligations locatives - crédit-bail	-198	-295	-146
Charges d'intérêts sur obligations locatives - locations	-11	-31	-17
Charges et produits liés aux instruments financiers *	9 154	130	-1 261
Autres produits et charges financières	-320	-672	-357
Coût de l'endettement net	-7 916	-14 734	-6 266
Ajustement des valeurs des instruments financiers (cf.3.3) **	-655	61 035	25 717
<i>Dérivés de taux</i>	-655	61 035	25 717
<i>Dérivés des emprunts convertibles</i>	-	-	-
Autres produits et charges financiers	4	51	585
Autres produits et charges financiers	-651	61 086	26 302
Total	-8 567	46 352	20 036

* En 2023, la variation des charges d'intérêts bancaires et des autres produits et charges liés aux instruments financiers s'explique par la hausse des taux d'intérêts limitée par le bon niveau de couverture de la dette groupe.

** En 2022, la variation positive de la juste valeur des instruments financiers s'explique par la tendance haussière des taux, accru par l'effet de nouvelles couvertures de taux contractées sur l'exercice.

4.1.7. Résultat par action

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

En K€	30.06.2023 6 mois	31.12.2022 12 mois	30.06.2022 6 mois
Résultat net part du Groupe	36 595	129 378	70 873
Nombre d'actions ordinaires en circulation en fin d'exercice	28 366 803	28 366 803	28 366 803
Nombre moyen d'actions ordinaires en circulation *	28 043 981	28 254 035	28 273 745
Résultat net non dilué par action	1,30	4,58	2,51
Nombre de titres ordinaires retenu au titre des éléments dilutifs **	-52 282	-27 808	-22 793
Nombre moyen d'actions pris en compte après effet dilutif	27 991 699	28 226 227	28 250 952
Résultat net dilué par action	1,31	4,58	2,51

* Hors auto-détention conformément à la norme IAS 33.19.

** Le nombre d'actions retenu dans les éléments dilutifs prend en compte les attributions d'actions gratuites.

Les plans d'actions gratuites ont été retraités du calcul du résultat net par action, avec effet rétroactif.

4.2. NOTES SUR LE BILAN

4.2.1. Immobilisations corporelles

Tableau de variation au 30 juin 2023

Valeurs en K€	31.12.2022	Augmentation	Diminution	Autres variations	30.06.2023
Terrains	18 689	14	-7	-28	18 668
Constructions	8 210	101	-	-	8 311
Autres immobilisations corporelles	6 862	219	-195	-	6 886
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles	-	-	-	-	-
Amortissements	-8 643	-770	198	-	-9 215
Total	25 118	-436	-4	-28	24 650
<i>Dont Droit d'utilisation - location-financement *</i>	<i>2 836</i>	<i>-59</i>	<i>-</i>	<i>-2 777</i>	<i>-</i>
<i>Dont Droit d'utilisation - location simple</i>	<i>1 321</i>	<i>-510</i>	<i>189</i>	<i>-</i>	<i>1 000</i>

* Les autres variations du droit d'utilisation - location-financement correspondent à la levée d'option du CBI du siège social qui a eu lieu fin février 2023.

4.2.2. Immeubles de placement

Valeurs en K€	Actifs en exploitation	Actifs en cours (y compris terrains nus)	Total immeubles de placement
31.12.2022	1 614 734	124 276	1 739 010
Reclassements			
<i>Stocks</i>			
<i>Immobilisations</i>			
<i>Abandon de projets</i>			
<i>Actifs destinés à la vente</i>	-6 750	-	-6 750
Travaux	7 660	15 149	22 809
Acquisitions	3 898	-	3 898
<i>Cessions</i>			
<i>Entrées de périmètre</i>			
Reclassement	1 336	- 1 336	-
<i>Création de valeur</i>			
Variation de juste valeur	6 669	-2 181	4 488
30.06.2023	1 627 547	135 908	1 763 455

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 ci-dessous.

Au 30 juin 2023, la valeur des immeubles de placement, acquis au titre du droit d'utilisation issu des contrats de location-financement, s'élève à 43,8 M€, contre 43,7 M€ au 31 décembre 2022.

Les actifs détenus en Espagne représentent au 30 juin 2023, 19,8% des immeubles de placement soit 349,9 M€, contre 19,7 % des immeubles de placement soit 342,6 M€ au 31 décembre 2022.

Les actifs détenus en Portugal représentent 11,6 % des immeubles de placement soit 204,4 M€ au 30 juin 2023, contre 11,4 % des immeubles de placement soit 198,9 M€ au 31 décembre 2022.

La valeur des immeubles de placement en cours, évalués au coût, s'élève à 72,0 M€ au 30 juin 2023 contre 71,9 M€ au 31 décembre 2022.

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.

Immeubles reclassés en actifs destinés à être cédés

Au 30 juin 2023, l'actif situé à Englos (59) a été reclassé dans la rubrique « actifs destinés à être cédés » pour 6,7 M€.

Réconciliation de la variation de juste valeur au compte de résultat

En K€	Variation de la juste valeur	
	30.06.2023	31.12.2022
Montant au compte de résultat	9 382	38 936
Création de valeur	-	2 308
Livraison d'actifs	-	-
Variation de juste valeur *	9 382	36 628
Variation totale au compte de résultat	9 382	38 936

(*) Le différence avec la variation de juste valeur au bilan correspond à l'ajustement du complément de prix de l'actif Finestrelles (Espagne).

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 6,35 %, contre 6,25 %, sur l'exercice clos au 31 décembre 2022.

Taux de capitalisation Répartition géographique	France	Ibérie	30.06.2023	31.12.2022
Taux de capitalisation moyen	5,97 %	7,16 %	6,35 %	6,25 %

Le tableau suivant présente les impacts sur la valorisation des immeubles de placement d'une évolution du taux de capitalisation de 50 points et de 25 points de base (en plus et en moins) :

Taux de capitalisation au 30 juin 2023 - K€	-50 pts	-25 pts	6,35 %	+25 pts	+50 pts
Valorisation des immeubles de placement	1 912 796	1 834 933	1 763 455	1 697 597	1 636 712
Ecart de valorisation	149 341	71 478	-	-65 858	-126 743

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).

4.2.3. Titres mis en équivalence

Tableau de variation au 30 juin 2023

Valeurs brutes en K€	31.12.2022	Résultat	Distributions	Variation de périmètre	Autres variations	30.06.2023
Sociétés mises en équivalence Actif	17 536	1 184	-233	-5 162	2	13 327
Sociétés mises en équivalence Passif	20	64	-27		2	59
Total	17 516	1 120	-206	-5 162	-	13 268

La variation de périmètre est composée des sorties de périmètre des sociétés Patroclienne d'Investissement et Tervilloise d'Investissement.

Tableau de variation au 31 décembre 2022

Valeurs brutes en K€	31.12.2021	Résultat	Distributions	Variation de périmètre	Autres variations	31.12.2022
Sociétés mises en équivalence Actif	14 613	3 128 ^(*)	-126	-81	2	17 536
Sociétés mises en équivalence Passif	-	25	-7	-	2	20
Total	14 613	3 103	-119	-81	-	17 516

(*) Pour rappel, au 31 décembre 2021, la société Bonneuil Retail Park avait été reclassée dans la rubrique « Actifs destinés à être cédés ».

Coentreprise

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%.

Principaux éléments du bilan en K€	30.06.2023	31.12.2022
Immobilisations	830	-
Immeubles de placement	200 219	222 449
Autres actifs non courants	186	-
Actifs courants	34 518	27 041
Total actif	235 753	249 490
Capitaux propres retraités	75 820	85 981
Passifs financiers	88 210	95 083
Autres passifs non courants	-	-
Passifs courants	71 723	68 426
Total passif	235 753	249 490

Principaux éléments du compte de résultat en K€	30.06.2023	31.12.2022
Chiffre d'affaires	6 810	13 157
Résultat opérationnel courant	6 193	11 562
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	- 2 756	2 005
Résultat net	2 109	11 286

4.2.4. Stocks et en-cours

En K€	30.06.2023	31.12.2022
En-cours de production	59 071	52 184
Marchandises	-	-
Provisions	-971	-1 015
Total	58 100	51 169

Variation des stocks nets de promotion immobilières

En K€	Ouverture	Acquisitions	Cessions	Reclassement (*)	Autres (**)	Clôture
Exercice 2022	36 335	19 290	-4 350	6 727	-6 833	51 169
Exercice 2023 (6 mois)	51 169	7 024	-160	-	67	58 100

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

(**) en 2022 Ce poste est principalement composé des abandons de projet.

4.2.5. Trésorerie et équivalents

En K€	30.06.2023	31.12.2022
Valeurs mobilières de placement	10 707	263
Disponibilités	136 313	71 800
Total	147 020	72 063

Le niveau de la trésorerie au 30 juin 2023 s'explique notamment par la signature d'une nouvelle ligne corporative de 80,0 M€ le 30 juin 2023 et de nouveaux placements à court terme.

4.2.6. Passifs financiers

Passifs financiers non courants - Tableau de variation au 30 juin 2023

Evolution en K€	31.12.2022	Augmentation	Diminution	Reclassement (*)	30.06.2023	
Emprunts obligataires	-	-	-	-	-	
Emprunts bancaires	759 760	186 000	-41 000	-243	904 517	
Cash	Dettes au titre du droit d'utilisation - location-financement	7 598	-	-	-998	6 600
	Dettes au titre du droit d'utilisation - location	405	48	-	-97	356
	Autres (**)	52 349	210	-	-	52 559
	Dépôts et cautionnements reçus	9 525	2 202	-873	-573	10 281
	Emprunts obligataires	-	-	-	-	-
non cash	Emprunts bancaires	-3 236	-790	24	702	-3 300
	Dettes de location-financement	-	-	-	-	-
	Dettes au titre du droit d'utilisation	-	-	-	-	-
	Dépôts et cautionnements reçus	-	-	-	-	-
Total	826 401	187 670	-41 849	-1 209	971 013	

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

(**) 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 bancaires	731 261	169 956	901 217
Dettes de location-financement	6 600	-	6 600
Dettes au titre du droit d'utilisation	327	29	356
Dépôts et cautionnements reçus & Autres	9 955	52 885	62 840
Total	748 143	222 870	971 013

Passifs financiers courants - Tableau de variation au 30 juin 2023

Evolution en K€	31.12.2022	Augmentation	Diminution	Reclassement (*)	30.06.2023
Emprunts obligataires	-	-	-	-	-
Emprunts bancaires	36 022	-	-35 779	243	486
Dettes au titre du droit d'utilisation - location-financement (**)	2 965	-	-1 994	998	1 969
cash Dettes au titre du droit d'utilisation - location	872	51	-486	97	534
Dépôts et cautionnements reçus	6 375	117	-514	573	6 551
Concours bancaires (dettes)	-	-	-	-	-
Concours bancaires (trésorerie)	-	-	-	-	-
Comptes courants d'associés	1 852	-	-10	-	1 842
Emprunts obligataires	-	-	-	-	-
Emprunts bancaires	3 259	2 556	456	-702	5 569
non cash Dettes de location-financement à moins d'un an	-	-	-	-	-
Dettes au titre du droit d'utilisation	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	-	-	-	-	-
Concours bancaires (dettes)	15	-	-15	-	-
Concours bancaires (trésorerie)	-	-	-	-	-
Comptes courants d'associés	-	-	-	-	-
Total	51 360	2 724	-38 342	1 209	16 951

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

(**) Le flux de diminution correspond principalement à la levée d'option du crédit-bail du siège social arrivé à échéance.

Risques de taux d'intérêt

Au 30 juin 2023 la dette financière du groupe auprès des établissements de crédit s'élève à 913,6 M€ 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 94,5 % au 30 juin 2023, contre 97,9 % au 31 décembre 2022.

Le tableau suivant présente les impacts sur le résultat financier du Groupe au 30 juin 2023 d'éventuelles variations du taux Euribor 3 mois de 100 points et de 50 points de base (en plus et en moins) :

En K€ - Au 30 juin 2023	-100 pts	-50 pts	E3M	+50 pts	+100 pts
Impacts	253	126	-	-126	-252

Risques 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 2023, l'ensemble des covenants des actes de prêts signés par le Groupe Frey est respecté.

Les ratios sont les suivants :

RATIOS CONSOLIDES	LTV droits inclus	ICR	Dettes sécurisée
Dettes concernées	890,0 M€	890,0 M€	890,0 M€
Ratios demandés	<=60,0%	>= 2	<20,0%
Ratios 30.06.2023	39,9%	5,3	1,2%

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€	30.06.2023	31.12.2022
Taux fixe	2 297	2 659
Taux variable	911 275	803 685
Total	913 572	806 344

Droits de tirage non utilisé

Au 30 juin 2023, le Groupe bénéficiait d'un droit de tirage non utilisé d'un montant de 140,0 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 2023 (marge incluse), est de 2,02 % contre 1,82 % au 31 décembre 2022.

Ce taux de 2,02 % se décompose en un taux moyen de 3,78 % sur les crédits hypothécaires et 1,97 % 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	769	274 946	585 046	860 761

Le pourcentage de la dette financière bancaire non soumis à variation de taux est de 94,5% au 30 juin 2023, contre 97,9% au 31 décembre 2022.

4.2.7. Provisions et passifs éventuels

En K€	31.12.2022	Augmentation	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Autres Variations	30.06.2023
Provisions pour litiges	-	-	-	-	-	-
Autres provisions pour risques	50	202	-50	-	-	202
Provisions pour retraites	609	-	-	-	-	609
Titres mis en équivalence	20	37	-	-	2	59
Total	679	239	-50	-	2	870

4.2.8. Autres passifs courants

En K€	30.06.2023	31.12.2022
Dettes sur acquisitions d'actifs	38 125	34 603
Clients – Avances & acomptes reçus	942	461
Dettes sociales	1 354	4 991
Dettes fiscales	16 351	13 598
Autres dettes	7 582	7 284
Produits constatés d'avance	5 173	3 911
Total	69 527	64 848

4.3. NOTE SUR LE TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

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€	30.06.2023	31.12.2022
Trésorerie et équivalents (cf note 4.2.5)	136 313	72 063
Valeurs mobilières de placement – Autres placements	10 707	-
Découverts bancaires (note 4.2.6)	-	-15
Total	147 020	72 048

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 2023, le Groupe dispose de dix lignes corporate pour un nominal total de 1 030,0 M€ tirées à hauteur de 890,0 M€.

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

En K€	30.06.2023	31.12.2022
Stocks (cf note 4.2.4)	-6 931	-8 107
Clients	-317	5 218
Autres créances	-428	9 294
Fournisseurs	356	4 512
Autres dettes	2 639	2 718
Total	-4 681	13 635

4.3.3. Détail des rubriques « Acquisition d'immobilisations » et « Acquisition d'immeubles de placement »

En K€	30.06.2023	31.12.2022
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-2	-399
Acquisition d'immobilisations corporelles	-335	-4 723
Acquisition des immeubles de placement (*)	-28 331	-122 829
Variation des dettes sur acquisitions d'immobilisations	3 522	-12 672
Total	-25 146	-140 623

(*) Il s'agit de l'acquisition d'actifs en exploitation et des travaux sur les actifs en cours de construction (4.2.2).

4.3.4. Détail de la rubrique « Variation de périmètre »

En K€	30.06.2023	31.12.2022
Flux liés aux prises de participation (**)	-	-129 782
Flux liés aux variations du pourcentage de détention	-	-
Flux liés aux cessions de participation (*)	4 967	-
Total	4 967	-129 782

(*) En 2023, il s'agit principalement des flux de trésorerie net liés aux cessions des sociétés Patroclienne d'Investissement et Tervilloise d'Investissement.

(**) En 2022, les flux proviennent principalement de l'acquisition de Finestrelles, et du complément de prix des sociétés portant l'actif de Carré Sud Nîmes (30).

4.4. ENGAGEMENTS HORS BILAN

4.4.1. Engagements de locations-preneur

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

En K€	30.06.2023	31.12.2022
A moins d'un an	2 240	3 277
De un à cinq ans	6 833	7 957
Au-delà de cinq ans	-	-
Valeur des paiements au titre des contrats de locations financement	9 073	11 234

En K€	30.06.2023	31.12.2022
A moins d'un an	2 191	3 233
De un à cinq ans	6 146	7 228
Au-delà de cinq ans	-	-
Valeur actualisée des paiements au titre des contrats de locations financement	8 337	10 461

Le contrat de location financement relatif au siège social est arrivé à son terme au cours du 1^{er} semestre 2023.

Le montant de paiements minimaux futurs à effectuer au titre des contrats de location simple non retraité par IFRS 16 car relatif à des immeubles de placement, s'élève à 3,8 M€.

4.4.2. Autres engagements donnés

En K€	30.06.2023	31.12.2022
Garanties hypothécaires	18 004	58 603
Promesses d'affectation hypothécaire	2 464	2 464
Cautions et indemnités d'immobilisations	6 527	4 408
Autres avals et cautions	4 920	4 920

Nous vous rappelons l'existence de covenants bancaires liés aux financements souscrits par le Groupe FREY (note 4.2.6).

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€	30.06.2023	31.12.2022
A moins d'un an	78 770	84 652
De un à cinq ans	145 004	140 039
Au-delà de cinq ans	29 317	24 158
Valeur des paiements au titre des contrats de locations simples	253 091	248 849

4.4.4. Autres engagements reçus

En K€	30.06.2023	31.12.2022
Cautions bancaires (baux signés avec les preneurs)	5 238	5 379
Cautions bancaires (réalisation des cellules commerciales)	1 471	3 752
Droits de tirages résiduels sur emprunts à long terme	140 000	205 000
Autres engagements reçus dans le cadre de cession d'actifs	-	205

4.5. 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€	30.06.2023	31.12.2022
Prestations de services (a)	314	652
Honoraires de commercialisation (b)	46	335
Frais généraux (c)	-	6
Intérêts de comptes courants nets reçus (d)	115	147
Total sociétés mises en équivalence	475	1 140

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

Les principales positions bilantielles avec les coentreprises sont les suivantes :

En K€	30.06.2023	31.12.2022
Comptes clients	219	203
Comptes courants	11 040	12 194
Total sociétés mises en équivalence	11 259	12 397

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

- Firmament Participations, actionnaire à hauteur de 26,5% : 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 le semestre, excepté le dividende voté par l'Assemblée Générale du 9 mai 2023.
- Foncière AG Real Estate*, actionnaire à hauteur de 11,2 % (*participation incluse de la société LOUVRESSES DEVELOPMENT II, entité du groupe AG INSURANCE) : aucun flux existant sur le semestre avec le Groupe excepté le dividende voté par l'Assemblée Générale du 9 mai 2023.
- Prédica, actionnaire à hauteur de 19,7 % : aucun flux existant sur l'exercice avec le Groupe excepté le dividende voté par l'Assemblée Générale du 9 mai 2023.
- Cardif Assurance Vie, actionnaire à hauteur de 12,5 % : aucun flux existant sur l'exercice avec le Groupe excepté le dividende voté par l'Assemblée Générale du 9 mai 2023.
- Sogecap, actionnaire à hauteur de 12,5 % : aucun flux existant sur l'exercice avec le Groupe excepté le dividende voté par l'Assemblée Générale du 9 mai 2023.
- Primonial, actionnaire à hauteur de 8,4% : aucun flux existant sur l'exercice avec le Groupe excepté le dividende voté par l'Assemblée Générale du 9 mai 2023.
- Actionnariat flottant à 9,2% : aucun flux existant sur l'exercice avec le Groupe excepté le dividende voté par l'Assemblée Générale du 9 mai 2023.

4.6. REMUNERATION DES DIRIGEANTS

Les dirigeants ont reçu de la société 1,4 M€ de rémunération au titre de la période de 6 mois entre le 1er janvier 2023 et le 30 juin 2023. Sur l'exercice précédent, ces rémunérations s'élevaient à 1,2 M€ pour la même période de 6 mois.

5. EVENEMENTS POSTERIEURS AU 30 JUIN 2023

Le 13 juillet 2023, Frey a vendu son actif situé à Englos (59). Conformément à la norme IFRS 5, cet actif a été classé dans la rubrique « Actifs destinés à être cédés » dans les comptes consolidés au 30 juin 2023.

Le 13 juillet 2023, Frey a renforcé ses positions de couvertures de taux en signant deux CAP, (strike plafond) à 2,5%, démarrant le 30 juin 2026 pour une durée de deux ans.

Le 24 juillet 2023, Frey a signé une ligne de financement moyen terme assortie de critères de performance ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) d'un montant total de 130,0 M€ à 5 ans avec deux possibilités d'extension d'un an.

Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information Financière Semestrielle

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Frey

Période du 1^{er} janvier 2023 au 30 juin 2023

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 résumés de la société FREY, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2023 au 30 juin 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- La vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés 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 résumés 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 résumés 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 résumés.

A Neuilly-sur-Seine et Reims, le 27 juillet 2023

Les commissaires aux comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton
International

FCN

Amandine Huot-Chailleux

Pamela Bonnet