



DOCUMENT DE REFERENCE 2013



Le présent Document de Référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 18 mars 2014, conformément à l'article 212-13 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Ce Document de Référence a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers.

En application de l'article 28 du Règlement européen 809/2004, les éléments suivants sont inclus par référence dans le présent Document de référence :

- Les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2011 et le rapport des Commissaires aux comptes de FREY sur lesdits comptes consolidés présentés respectivement aux paragraphes 20.1.1.1 et 20.1.1.2 du Document de référence 2011 ;
- Le rapport spécial des Commissaires aux comptes de FREY sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 décembre 2011 présentés au paragraphe 19.2 du Document de référence 2011 ;
- L'examen de la situation financière et du résultat de FREY pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 figurant au chapitre 9 du Document de référence 2011.
- Les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2012 et le rapport des Commissaires aux comptes de FREY sur lesdits comptes consolidés présentés au chapitre « Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de la Société » du Document de référence 2012 (pages 159 et 202) ;
- Le rapport spécial des Commissaires aux comptes de FREY sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 décembre 2012 présentés au chapitre « Opération avec les apparentés », point 2 (page 155) du Document de référence 2012 ;
- L'examen de la situation financière et du résultat de FREY pour l'exercice clos le 31 décembre 2012 figurant au chapitre « Examen de la situation financière et du résultat » du Document de référence 2012 (page 38).

Des exemplaires du Document de référence 2011 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 27 avril 2012, du Document de référence 2012 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 17 septembre 2013 et du présent Document de référence sont disponibles sans frais auprès de la société FREY, 1 rue René Cassin - 51430 BEZANNES, et sur son site Internet (www.frey.fr), ainsi que sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
PERSONNES RESPONSABLES	4
EVENEMENTS MARQUANTS	7
INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES	14
INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR	20
ORGANIGRAMME.....	29
PROPRIETES IMMOBILIERES ET EQUIPEMENTS	33
EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT	36
TRESORERIE ET CAPITAUX.....	38
RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS, MARQUES ET LICENCES.....	43
APERCU DES ACTIVITES.....	45
FACTEURS DE RISQUES	82
INFORMATION SUR LES TENDANCES	98
PREVISION OU ESTIMATION DU BENEFICE	102
ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE.....	104
REMUNERATION ET AVANTAGES.....	124
FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	132
SALARIES	162
PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	166
OPERATIONS AVEC DES APPARENTES	176
INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE LA SOCIETE	180
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	252
CONTRATS IMPORTANTS	267
INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS	269
DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	278
INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS.....	280
RAPPORT DE GESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE 2013	282
CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES	367
GLOSSAIRE.....	370
TABLE DE CONCORDANCE	372

PERSONNES RESPONSABLES

PERSONNES RESPONSABLES DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE DOCUMENT DE REFERENCE	5
ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE	6

PERSONNES RESPONSABLES DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Responsable du Document de Référence

Monsieur Antoine FREY,
Président du Conseil d'Administration et
Directeur Général
1 rue René Cassin
51430 BEZANNES
Tél : 03.51.00.50.50



Responsable de l'information financière

Monsieur Emmanuel LA FONTA,
Directeur Administratif et Financier
1 rue René Cassin
51430 BEZANNES
Tél : 03.51.00.50.50
infofinanciere@frey.fr

ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

« J'atteste après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document de Référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation. J'atteste à ma connaissance, que le Rapport de Gestion qui figure au chapitre « Rapport de gestion à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle » de ce document présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent Document de Référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du Document de Référence. Cette lettre ne contient aucune observation.

Les informations financières historiques présentées dans le présent Document de Référence ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux.

Le rapport des contrôleurs légaux relatif aux comptes consolidés du Groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 figure au chapitre « Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de la Société » du présent Document de Référence. Il contient une observation attirant l'attention du lecteur sur la note 3.1 aux états financiers consolidés relative à l'adoption par la Société de nouvelles normes IFRS dont l'application est obligatoire depuis le 1er janvier 2013.

Le rapport des contrôleurs légaux relatif aux comptes consolidés du Groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 figure au chapitre « Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de la Société » du Document de Référence 2012. Il ne contient ni réserve, ni observation.

Le rapport des contrôleurs légaux relatif aux comptes consolidés du Groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011 figure au paragraphe 20.1.1.2. du Document de Référence 2011. Il ne contient ni réserve, ni observation.

A Bezannes,
Le 17 mars 2014

Antoine FREY,
Président du Conseil d'Administration et Directeur Général. »

EVENEMENTS MARQUANTS



| 2013 —————>

LANCEMENT DE CONNECTED PARK

FREY continue d'innover en créant son label de Haute Qualité Digitale, CONNECTED PARK®. Ce nouveau concept a été inauguré sur le parc commercial GREEN7 (Salaise-sur-Sanne - 38), et s'articule autour d'un dispositif complet de solutions digitales : une application smartphone (myGreen7), un nouveau site internet, une page Facebook, des écrans relais et la mise à disposition gratuite du Wifi pour les visiteurs du parc commercial.



DEUX NOUVEAUX ACTIONNAIRES AU CAPITAL

Predica (Crédit Agricole) et AG Finance (AG Real Estate) rejoignent le capital social de FREY, chacun à hauteur de 20%. L'arrivée de ces deux grands acteurs institutionnels accroît la capacité de FREY à porter les plus grands projets en terme d'urbanisme commercial et d'aménagement du territoire.



OUVERTURE DE GRAND PARC

Au cœur de la zone commerciale de la Croisette à la Francheville, FREY inaugure un nouveau parc commercial aux portes de Charleville-Mézières. Les 20 nouvelles enseignes (Jardiland, Electro Dépôt, Action, Gifi, Orchestra, Mc Donald's...) viennent renforcer la position de leader de la plus grande zone commerciale des Ardennes.



| 2013

4
SEPT.

OUVERTURE DE BEGREEN

1^{ère} requalification commerciale d'une entrée de ville. Poursuivant son engagement en matière de développement de zones commerciales économiquement et écologiquement performantes, FREY a réalisé une opération inédite mêlant réaménagement de la zone commerciale d'origine (L'Aire des Moissons) et extension (beGreen) pour compléter l'offre en place et renforcer l'attractivité du 1^{er} pôle commercial de l'agglomération troyenne.



14
SEPT.

OUVERTURE DU RETAIL PARK DE THONON-LES-BAINS

Après avoir été retenue par la collectivité suite à un appel d'offre, FREY ouvre ce petit parc commercial de 3000 m², modèle de développement certifié HQE Commerce[®]. 8 enseignes composent le merchandising, dont La Grande Récré, Chocolats Roland Réauté, Mim, Tape à l'œil...



9
OCT.

INAUGURATION DE O'GREEN

Situé à Boé, au cœur de la 1^{ère} zone commerciale du Lot-et-Garonne, O'Green propose sur 27.000 m² un merchandising inédit, mêlant grands noms du commerce de périphérie (Boulangier, Gifi, Leroy Merlin[®]) et nouveaux concepts (Mericq – La Cantine du Pêcheur, Real Chocolats...). A l'instar de tous les Greencenter[®] développés par Frey, le parc est certifié HQE Commerce[®].



6
NOV.

13
NOV.

11
DÉC.

| 2013



CLOS DU CHÊNE DEVIENT LE PLUS GRAND RETAIL PARK DE L'EST PARISIEN

20.000 m² de surface supplémentaires viennent compléter l'offre de Clos du Chêne. Un hypermarché E.Leclerc, Maisons du Monde, ou encore La Vignery, Jour de Fête, Claro Afflelou... viennent renforcer l'attractivité du parc commercial de Montévrain (50.000 m² et 55 enseignes). Réalisée par le cabinet espagnol L35, l'extension de Clos du Chêne est certifiée HQE Commerce®.



PARTENARIAT EXCLUSIF AVEC DOCK39

En signant ce partenariat exclusif avec dock39, l'enseigne espagnole spécialiste du loisir-aventure, Frey va implanter sur ses retail parks une offre nouvelle et inédite en France, faisant ainsi un bond stratégique vers le retailtainment. 1^{ère} implantation prévue : Clos du Chêne à Marne-la-Vallée au printemps 2014.

5 nouvelles implantations sont programmées d'ici 2016.



LANCEMENT DES TRAVAUX DE SUPERGREEN A TERVILLE

Pose de la 1^{ère} pierre du parc commercial SuperGreen® de Terville (57), dernier né des Greencenter® développés par Frey en présence d'Antoine Frey, président directeur général de Frey et de Patrick Luxembourger, Maire de Terville.. Futur retail park de 30.000 m², dessiné par Etienne Tricaud (AREP), face à la zone du Linkling, SuperGreen® occupera une situation stratégique au cœur de l'agglomération thionvilloise, à mi-chemin entre Metz et le Luxembourg.



20
DÉC.

| 2013



LA COMMUNAUTÉ URBAINE DE STRASBOURG CONFIE À FREY LE REAMENAGEMENT DE L'UNE DES PLUS GRANDES ZONES COMMERCIALES FRANÇAISES

La Communauté d'Agglomération de Strasbourg choisit FREY pour mener la plus grande opération de renouvellement urbain et commercial jamais lancée en France pour une zone commerciale de périphérie.

Requalification des entrées de ville : un des grands enjeux urbanistiques de demain

Les zones commerciales des années 80-90 sont aujourd'hui rattrapées par la ville et l'acte d'achat y a souvent été complètement déshumanisé. La requalification et le réaménagement urbain de ces pôles économiques d'entrée de villes sont devenus des évidences afin de les adapter aux modes de consommation modernes. Ces réflexions, menées en concertation avec les collectivités locales, sont de plus en plus nombreuses en France et visent à donner un nouvel élan et inscrire le succès commercial de ces sites dans la durée.

Un projet d'aménagement et de requalification ambitieux et réfléchi

Situé au nord de l'agglomération strasbourgeoise, sur les communes de Vendenheim, Lampertheim et Mundolsheim, ce pôle commercial est le plus important de la région : 150 hectares, plus de 165.000 m² de surfaces commerciales, et le 1er hypermarché Cora de France (142 M€ de CA en 2012).

Ce projet, dont le chantier démarrera courant 2016, permettra d'ouvrir la Zone Commerciale Nord sur son environnement. Cette Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sera restructurée autour d'un espace vert et naturel, dont le paysage sera complètement repensé. Une réorganisation des déplacements favorisera la fluidité de la circulation, notamment grâce aux modes de transport doux qui seront mis en avant, et la création de nouveaux accès à cette zone. Témoignage de l'exemplarité environnementale recherchée par Frey, à l'instar de ses autres programmes, une certification HQE Aménagement® va être engagée.

Dans un souci de mixité, le projet prévoit également la création de bureaux et d'habitations.

Cette vaste opération de renouvellement urbain et commercial portée par FREY représente un investissement global d'environ 215 M€, dont un budget d'aménagement de 65 M€ consacré aux équipements publics.

**FREY élu pour la
seconde année
consécutive « LE
BAILLEUR
PREFÉRÉ des
ENSEIGNES »**

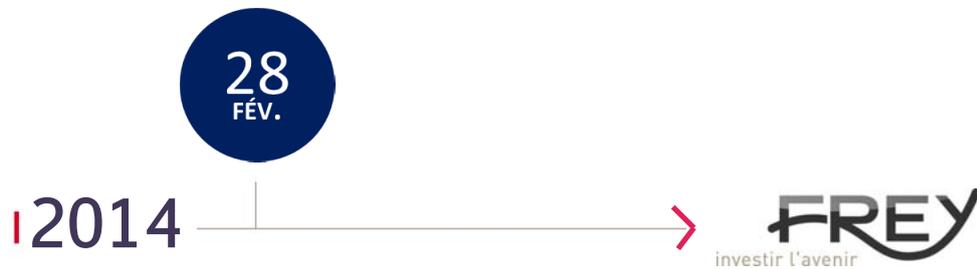
Le magazine « Sites Commerciaux » a publié dans son numéro « Spécial MAPIC » de novembre 2013 son enquête annuelle sur la relation entre les enseignes et leurs bailleurs, distinguant FREY comme BAILLEUR PREFERÉ DES ENSEIGNES.

Selon l'article, FREY est « encensé pour ses qualités relationnelles, son ouverture à la négociation, la qualité et la gestion de ses centres. »

FREY A REÇU LE PRIX DE L'INNOVATION IMMOBILIERE

A l'occasion de la 2ème cérémonie des Assises de la Pierre-Papier, le rendez-vous annuel des CGP / CGPI dédié aux SCPI, OPCI, SIIC, OPCVM immobiliers et à l'immobilier dans l'assurance-vie, **FREY a reçu le prix de l'innovation immobilière pour son émission d'Oligations à Performance Immobilière Remboursables en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (OPIRNANE).**





Le véhicule FREY RETAIL FUND a acquis un portefeuille composé de 10 actifs, d'une superficie totale 16.300 m² situés en province, pour un montant de 28 millions d'euros.

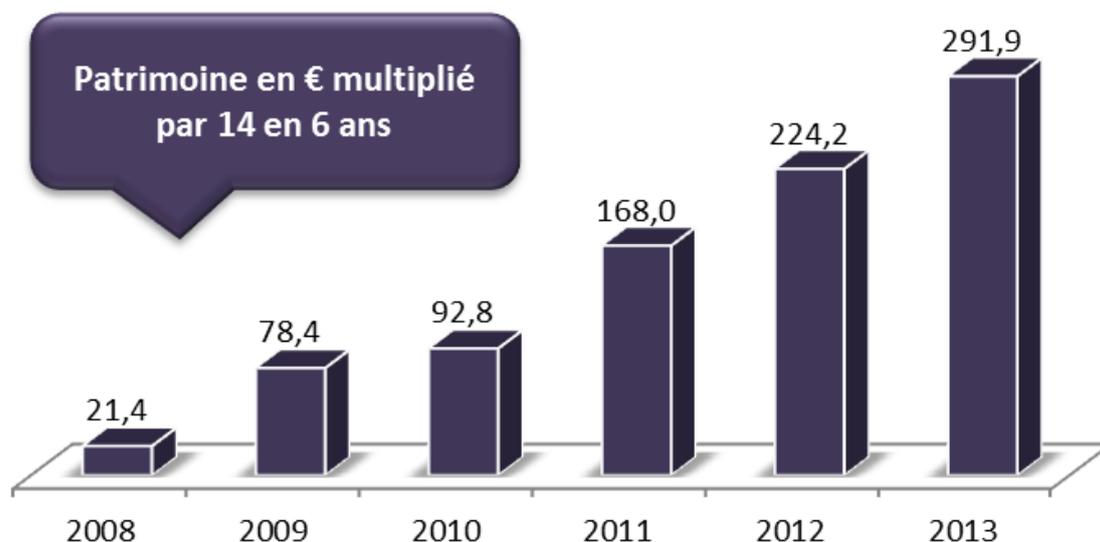
Les actifs sont situés dans des zones commerciales de premier ordre (Lille-Englos, Valenciennes Petite-Forêt, Chambray-Les-Tours, Orléans, Lille-Wasquehal, Barentin-Rouen, Le Mans...) qui bénéficient notamment de l'attractivité de grandes enseignes de la distribution comme Auchan, Carrefour ou E.Leclerc.

INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES

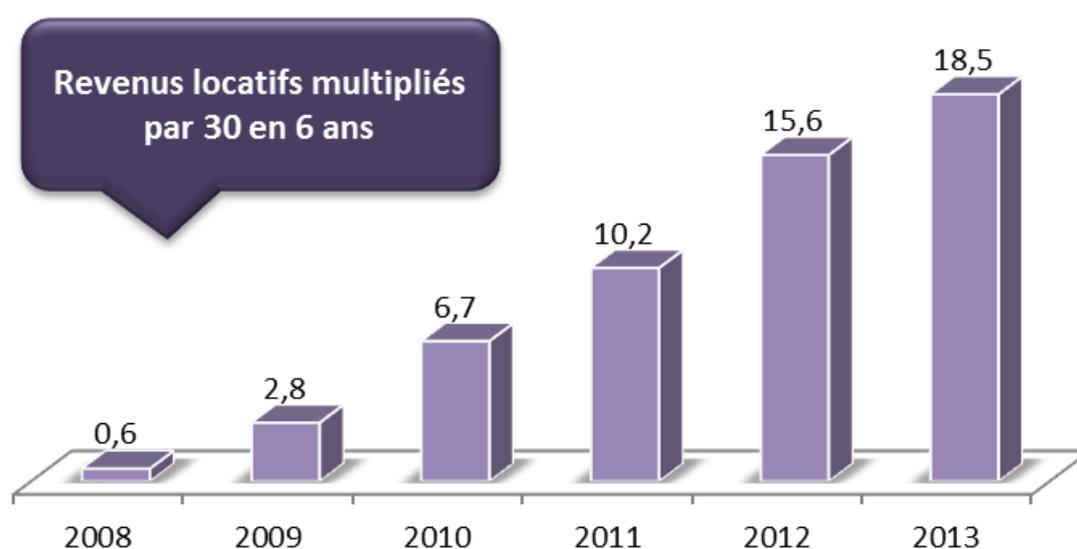
CHIFFRES CLES	15
INDICATEURS E.P.R.A.	17
1. INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES	17
1.1 BILAN SIMPLIFIE AU 31 DECEMBRE 2013, 31 DECEMBRE 2012 ET 31 DECEMBRE 2011	18
1.2 COMPTE DE RESULTAT SIMPLIFIE AU 31 DECEMBRE 2013, 31 DECEMBRE 2012 ET 31 DECEMBRE 2011	18
1.3 FLUX DE TRESORERIE DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2013, 31 DECEMBRE 2012 ET 31 DECEMBRE 2011	19
1.4 ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET REEVALUE (ANR) DROITS INCLUS AU 31 DECEMBRE 2013, 31 DECEMBRE 2012 ET 31 DECEMBRE 2011.....	19
2. INFORMATIONS FINANCIERES INTERMEDIAIRES.....	19

CHIFFRES CLES

PATRIMOINE EN EXPLOITATION (en M€)



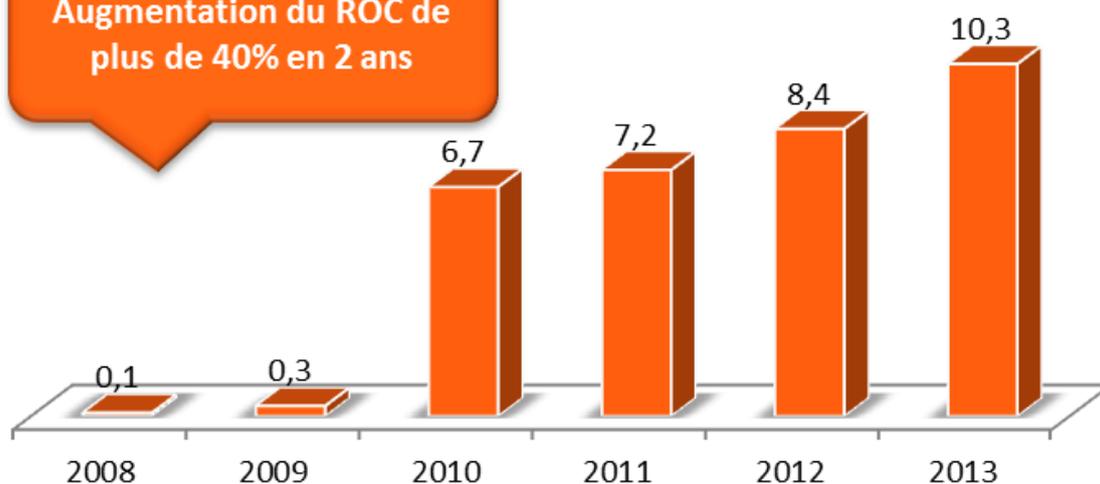
REVENUS LOCATIFS (en M€)



CHIFFRES CLES

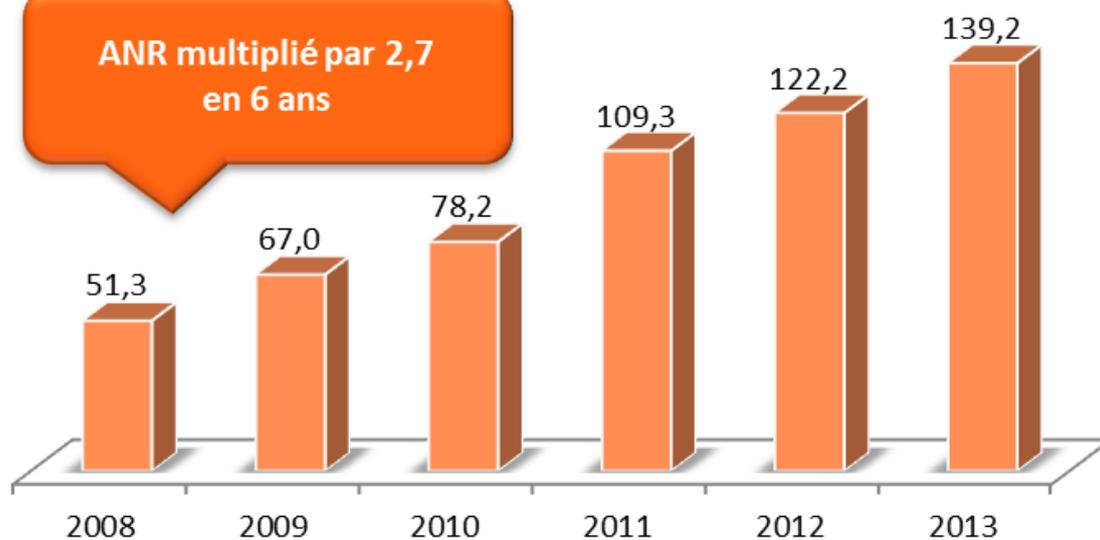
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT (en M€)

Augmentation du ROC de plus de 40% en 2 ans



ACTIF NET REEVALUE EN VALEUR DE CONTINUATION (en M€)

ANR multiplié par 2,7 en 6 ans



INDICATEURS DE PERFORMANCE EPRA

FREY applique les « Best practices » recommandées par l'EPRA¹.

Ces recommandations ont pour objectif de renforcer la cohérence, la comparabilité et la transparence des états financiers des sociétés foncières cotées au service des actionnaires et des investisseurs.

Indicateurs basés sur le patrimoine total de la foncière :

Résultat net récurrent EPRA Résultat récurrent des activités opérationnelles



ANR EPRA triple net Actif net réévalué incluant les actifs et les instruments financiers valorisés en valeur de marché et les impôts différés



Indicateurs basés sur le patrimoine livré depuis plus d'un an:

Taux de rendement initial net Topped-up Ratio rapportant les loyers contractuels annualisés, hors impact paliers et abattements accordés, net des charges, à la valeur de marché brute des actifs, droits inclus



Taux de vacance EPRA Ratio entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché de la surface totale.



¹ European Public Real estate Association, « Best Practice Recommendations », publiées en août 2011, sur le site internet www.epra.com et « Best Practices Recommendations – Additional Guidance », publiées en janvier 2014.

1. INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES

Les données chiffrées présentées ci-dessous sont exprimées en K€ et extraites des données consolidées de FREY S.A. au 31 décembre 2013, 31 décembre 2012 et 31 décembre 2011 établies en normes IFRS.

1.1 Bilan simplifié au 31 décembre 2013, 31 décembre 2012 et 31 décembre 2011

ACTIF (en M€)	Données consolidées aux normes IFRS		
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Actifs non courants	337,6	273,5	218,7
<i>dont Immeubles de placement</i>	328,3	265,9	207,0
Actifs courants	59,8	62,9	38,5
<i>dont autres actifs courants</i>	32,7	39,7	13,6
<i>dont stocks en cours</i>	9,4	4,9	7,4
<i>dont trésorerie et équivalents</i>	17,7	18,4	12,0
TOTAL GENERAL	397,4	336,4	257,3
Capitaux Propres	134,8	116,5	104,2
Total passifs non courants	200,8	166,3	115,7
<i>dont passifs financiers à LT</i>	193,9	159,6	108,1
Total passifs courants	61,8	53,7	37,4
<i>dont passifs financiers à CT</i>	30,0	26,9	5,9
TOTAL GENERAL	397,4	336,4	257,3

1.2 Compte de résultat simplifié au 31 Décembre 2013, 31 Décembre 2012 et 31 décembre 2011

(en M€)	Données consolidées aux normes IFRS		
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Chiffre d'affaires	28,9	41,6	26,5
Achats consommés	-15,6	-28,2	-19,9
Autres produits et charges	-2,9	-5,0	0,7
Résultat opérationnel courant	10,3	8,4	7,2
Autres produits et charges opérationnels	-1,9	-0,9	-0,6
Ajustement de la Juste Valeur des Immeubles de placement	22,4	16,1	16,3
Résultat opérationnel	30,8	23,6	23,0
Coût de l'endettement financier net	-6,9	-5,3	-3,9
Ajustement de la Juste Valeur des actifs financiers	-0,8	-0,9	-1,3
Impôts sur les résultats	0,6	1,5	0,9
Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	0,0	0,0	0,0
Résultat net	23,7	18,9	18,7
Part du groupe	23,7	18,9	18,7
<i>Résultat net par action (en €) – part du groupe</i>	3,44	2,75	2,88
<i>Résultat dilué par action (en €) – part du groupe</i>	3,17	2,23	2,88

1.3 Flux de trésorerie de l'exercice au 31 décembre 2013, 31 décembre 2012 et 31 décembre 2011

(en M€)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	10,5	8,8	1,2
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	-32,2	-62,4	-23,8
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	20,5	58,5	28,2
Variation de la trésorerie nette	-1,2	4,9	5,6
Trésorerie et équivalent à l'ouverture de l'exercice	16,1	11,2	5,6
Trésorerie et équivalents à la clôture de l'exercice	14,9	16,1	11,2

1.4 Évolution de l'Actif Net Réévalué (ANR) droits inclus au 31 décembre 2013, 31 décembre 2012 et 31 décembre 2011

Le Groupe présente le calcul de son ANR conformément aux Best Practices mises au point et publiées par l'EPRA¹.

Tableau simplifié de l'ANR en valeur de continuation :

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Capitaux propres consolidés part du groupe	126 657	108 314	96 035
Réintégration des droits de mutation théoriques et des charges	10 461	10 912	7 402
Prise en compte des droits réels	-8 292	-5 945	-3 376
Impôts effectifs sur plus-values latentes des actifs non SIIC	0	0	1 459
ANR "EPRA NNAV" de liquidation	128 826	113 281	101 520
Réintégration droits réels	8 292	5 945	3 376
Réintégration des impôts différés au bilan sur les actifs non SIIC	2 059	2 930	4 404
ANR de continuation dilué	139 177	122 156	109 300
Nombre actions dilué	6 885 000	6 885 000	6 885 000
Nombre actions détenues dans le contrat de liquidité	12 663	16 731	16 004
Nombre actions corrigé	6 872 337	6 868 269	6 868 996
ANR de continuation dilué par action	20,3	17,8	15,9

Pour plus de détail sur la détermination de l'ANR, il convient de se référer au paragraphe 2.2.3 du Rapport de gestion qui figure au chapitre « Rapport de gestion à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle » du présent Document de Référence.

2. INFORMATIONS FINANCIÈRES INTERMÉDIAIRES

Néant.

¹ European Public Real estate Association, « Best Practice Recommendations », publiées en août 2011, sur le site internet www.epra.com et « Best Practice Recommendations – Additional Guidance », publiées en janvier 2014

INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE	21
Dénomination sociale.....	21
Lieu et numéro d'enregistrement	21
Date de constitution et durée	21
Siège social, forme juridique et législation	21
Historique de la Société	22
INVESTISSEMENTS	25
Principaux investissements réalisés par la Société depuis son introduction en bourse	25
Principaux investissements de la Société en cours.....	27
Principaux investissements futurs de la Société et projets en cours	27

HISTOIRE ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

Dénomination sociale

Lors de l'assemblée générale mixte du 29 juin 2009, les actionnaires ont décidé d'adopter la dénomination sociale **FREY** en lieu et place de « IMMOBILIERE FREY ».



Lieu et numéro d'enregistrement

La Société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Reims sous le numéro 398 248 591.

Le code APE de la Société est 6820 B : Location de terrains et d'autres biens immobiliers.

Date de constitution et durée

La Société est immatriculée auprès du Tribunal de Commerce de Reims depuis le 15 septembre 1994. La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 14 septembre 2093, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Siège social, forme juridique et législation



La société a déménagé ses locaux en mars 2011 et transféré son siège social qui, depuis cette date, est situé :

Parc d'Affaires TGV Reims Bezannes

1 rue René Cassin

51 430 BEZANNES

Tél : 03.51.00.50.50

www.frey.fr

La Société, soumise au droit français, est régie par ses statuts ainsi que par les dispositions légales et réglementaires du Code du Commerce sur les sociétés commerciales.

FREY est une Société Anonyme à Conseil d'Administration.

Historique de la Société

1983 : création d'IMMOBILIERE FREY, et construction des premiers bâtiments pour, entre autre, les enseignes du « Groupe Mulliez » : Décathlon, Norauto, St Maclou, Kiabi, ... du Groupe Eram, Groupe André, etc.

De 1985 à 2007 : IMMOBILIERE FREY est une société de promotion immobilière, qui développe des ZAC à vocation commerciale, des retail park de grande taille comme à Thionville (15.000 m²), Reims (18.000 m²), Claye Souilly (20.000 m²), mais également des « retail park » nouvelle génération avec Clos du Chêne à Marne la Vallée – Val d'Europe (31 enseignes – 30.000 m²) et Parc Commercial des Trois Frontières – Pôle Europe à Longwy (16 enseignes – 20.500 m²).

Mars 2008 : Admission des titres de la Société sur le marché Euronext de NYSE Euronext et réalisation, concomitamment, d'une levée de fonds d'un montant total de 15 M€ destinée à permettre à la Société de poursuivre son développement de manière autonome en lui donnant accès à de nouveaux moyens de financement de ses activités dans le cadre du régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC).

2009 : la Société opte pour le régime fiscal des sociétés immobilières cotées (régime SIIC) avec effet au 1^{er} janvier 2009.

Changement de dénomination sociale, la Société s'appelle désormais « **FREY** ».



Novembre 2011 : FREY s'associe à PREDICA et AG REAL ESTATE pour créer deux véhicules d'une capacité globale d'investissement de 200 M€.



Avril 2012 : Ouverture de GREEN7, le premier Retail Park de FREY en Vallée du Rhone. GREEN7 accueille sur 27.000 m² une trentaine d'enseignes et a permis la création de 190 emplois.



Dessiné par Etienne Tricaud et Jean-marie Duthilleul (AREP), GREEN7 est exemplaire en termes de développement durable. Il est certifié HQE commerce® (Certivéa) pour les phases «programme», «conception» et «réalisation».

GREEN 7 dispose de la plus grande aire de jeux gratuite sur un Retail Park en France.



Octobre 2012 : FREY est retenue pour développer à Saint-Genis-Pouilly (01) le 1er parc commercial français « zéro énergie ». La qualité architecturale et environnementale de ce programme de 54.500 m² de surface de plancher (SP), ainsi que son intégration dans le tissu urbain semblent avoir particulièrement contribué à ce succès, le Conseil Municipal ayant voté à l'unanimité pour le projet porté par FREY.



Novembre 2012 : Frey réussit la première émission obligataire à performance immobilière (OPIRNANE) lancée sur Euronext Paris et lève plus de 30 millions d'euros. Cette opération constitue la plus importante levée de fonds de FREY sur le marché financier depuis son introduction en bourse en 2008.



2013 – 2014 : Les faits de la période sont détaillés dans le paragraphe « Evènements marquants » du présent Document de Référence.



INVESTISSEMENTS

Principaux investissements réalisés par la Société depuis son introduction en bourse

Jusqu'à fin 2007, la Société n'a exercé qu'une activité de promotion immobilière sans conserver durablement aucun des immeubles réalisés.

Au 31 décembre 2008, la Société possédait un patrimoine d'une superficie de 16.000 m² produisant un revenu locatif brut annualisé estimé à 1,6 M€.

Sur l'année 2009, le Groupe a livré 10 programmes représentant 71.000 m² dont 46 000 m² conservés en patrimoine.

Au 31 décembre 2009, les surfaces locatives détenues par le Groupe s'élevaient à 60.000 m², pour un revenu locatif de la période de 2,8 M€ et un revenu locatif brut annualisé de 6,5 M€.

Sur l'année 2010, le Groupe a livré 5 programmes représentant 15.100 m² :

- ✓ 3 programmes conservés en patrimoine totalisant 7.300 m² en France
- ✓ 2 programmes en VEFA réalisés en France, pour 7.800 m².

Sur l'exercice 2010, et après la cession de six actifs du groupe prévue en 2009 et intervenue le 22 mars 2010, ce patrimoine a généré un loyer de 6,7 M€ avec un taux de rentabilité sur bail (rapport entre le loyer minimum garanti et le coût global de l'opération comptabilisé dans les comptes sociaux) supérieur à 11%.

Sur l'année 2011, le groupe a livré deux programmes représentant 48.000 m² :

- ✓ Le Centre Commercial Plein Air au Blanc Mesnil (93) de 33.000 m² composé d'un hypermarché E.Leclerc et d'une galerie marchande de 50 boutiques
- ✓ Le parc commercial SO GREEN à Seclin (59), dernier né des Greencenter®, d'une superficie de 15.000 m².

Au cours de l'exercice 2011, le groupe a également réalisé deux acquisitions générant des revenus locatifs significatifs, savoir :

- ✓ L'acquisition en août 2011 des deux sociétés Chanteloup 01 et Chanteloup 02 détenant le retail park « Clos du Chêne » de Marne-la-Vallée (18.500 m²) ;
- ✓ L'acquisition en juillet 2011 d'une jardinerie de 4.000 m² attenante au Centre Commercial SO GREEN de SECLIN – Lille Sud (59).

Au 31 décembre 2011, les surfaces locatives détenues par le groupe s'élèvent à 107.000 m². Elles ont généré 10,2 M€ de revenus locatifs sur l'exercice 2011.

Le patrimoine locatif de la foncière a augmenté ainsi de 81% sur l'exercice 2011 et affiche une valeur d'expertise hors droits de 168 M€ et un taux de rentabilité sur bail stable à plus de 11%.

Au cours de l'exercice 2012, le groupe a livré trois actifs destinés à être conservés en patrimoine ainsi que trois actifs cédés à des tiers :

- ✓ Le Greencenter® GREEN 7 à Salaise-sur-Sanne (38), d'une surface de 21.000 m², dont 18.650 m² conservés en patrimoine ;
- ✓ Le bâtiment But à Seclin (59), d'une surface de 6.500 m², conservé en patrimoine ;
- ✓ Un bâtiment d'une surface de 2.670 m² situé à Durango (Espagne), conservé en patrimoine et loué à l'enseigne AKI Bricolage ;
- ✓ Un bâtiment d'une surface de 1.150 m² à Vouvray sur loir (72), cédé à des tiers ;
- ✓ Un bâtiment d'une surface de 2.275 m² situé au Blanc Mesnil (93), cédé à des tiers ;
- ✓ Un retail park à Torcy (77), d'une surface de 8.200 m², cédé au véhicule FRF.

Au 31 décembre 2012, les surfaces locatives détenues par le groupe s'élèvent à 140.000 m². Elles ont généré 15,6 M€ de revenus locatifs sur l'exercice 2012, avec un taux de rentabilité sur bail toujours proche des 11% et un taux de commercialisation de 99,5%.

Les surfaces détenues par le groupe ont été multipliées par 8 en 5 ans et le loyer annuel correspondant a été multiplié par 20 sur cette même période.

Au 31 décembre 2012, la valeur d'expertise hors droits du patrimoine locatif en exploitation de la foncière s'élève à 224 M€.

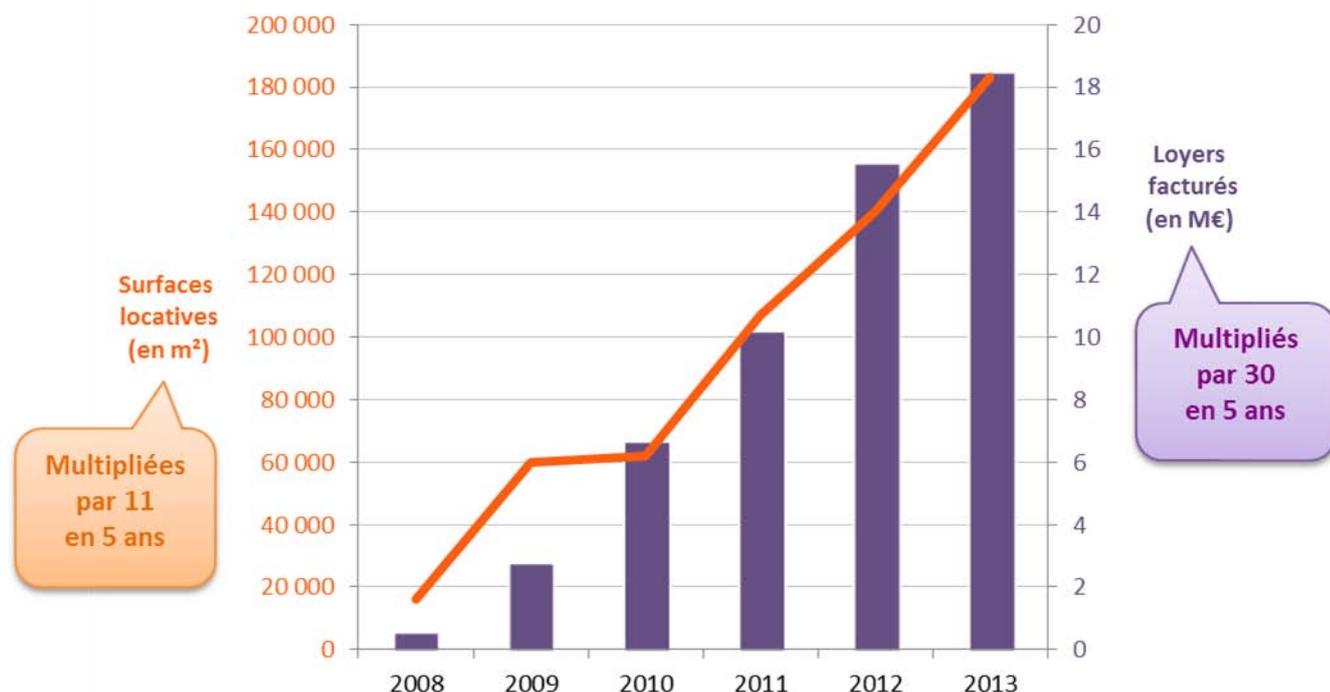
Au cours de l'exercice 2013, le groupe a livré les programmes suivants :

- ✓ Le Greencenter® O'GREEN à Agen (47), d'une surface de 23 250 m², dont 19 250 m² conservés en patrimoine ;
- ✓ Le Greencenter® BE GREEN à Saint Parres aux Tertres (10), d'une surface de 23 000 m², dont 20 800 m² conservés en patrimoine ;
- ✓ Le Greencenter® CLOS DU CHENE (77), d'une surface de 22 700 m², dont 22 100 m² conservés en patrimoine, complétant ainsi le programme ;
- ✓ Le retail park ESPACE LEMAN Thonon les Bains (74), d'une surface de 2 950 m², conservés en patrimoine ;
- ✓ Le retail park GRAND PARK à la Francheville (08), d'une surface de 17 200 m², cédés au véhicule d'investissement FRF.

Au 31 décembre 2013, les surfaces locatives détenues par le groupe s'élèvent à 183.000 m². Elles ont généré 18,5 M€ de revenus locatifs sur l'exercice 2013, avec un taux de rentabilité sur bail proche des 10 %.

Le taux de commercialisation des actifs livrés depuis plus d'un an ressort à plus de 98 %, celui du patrimoine total de la foncière étant de 95 %.

La valeur d'expertise hors droit de ce patrimoine en exploitation s'élève à 328 M€.



Financements : Depuis 2008, les investissements du Groupe ont été financés par de la dette bancaire long terme, des contrats de crédit-bail immobiliers ainsi que par deux appels au marché en juillet 2011 (augmentation de capital) et novembre 2012 (émission obligataire).

Principaux investissements de la Société en cours

Au 31 décembre 2013, 4 programmes (43.000 m², dont 25.000 m² conservés en patrimoine) étaient en cours de construction pour des livraisons planifiées sur le second semestre 2014 et le premier trimestre 2015.

Aucun programme n'est en cours actuellement à l'étranger.

Principaux investissements futurs de la Société et projets en cours

A la date du présent Document de Référence, la Société projette de réaliser, sur les 3 années à venir (2014 à 2016), 11 projets (patrimoine et promotion) pour un investissement total estimé à 515 M€.

Parallèlement, sur cette même période, l'activité du véhicule Frey Retail Fund porterait sur une surface de 85 000 m² pour un investissement de l'ordre de 124 M€.

La société n'a pas défini de politique d'arbitrage précise entre ses activités de promotion immobilière et de foncière. Les décisions sont prises en fonction des opportunités rencontrées sur le marché ou des demandes spécifiques de certaines enseignes.

Les projets d'investissements susvisés (patrimoine et promotion) constituent le portefeuille de projets de la Société à la date du présent Document de Référence.

Les chiffres définitifs concernant le portefeuille de projets de la Société (nombre, montant des investissements, superficies, chiffre d'affaires, etc.) sont susceptibles de varier par rapport à ces estimations en fonction notamment de la date de réalisation/livraison effective des programmes, qui peut être différée pour des raisons indépendantes de la Société [exemple : délai d'obtention des autorisations administratives et permis de construire, recours en justice des tiers, etc. (cf chapitre « Risques liés à l'activité » du présent Document de Référence)].

Les estimations ci-dessus présentées par la Société étant susceptibles d'évolution, certains de ces projets pourraient ne pas être réalisés aux échéances anticipées et parallèlement d'autres projets, non encore identifiés à la date du présent Document de Référence, sont susceptibles d'être lancés et/ou de voir le jour d'ici 2016.

Pour financer ses projets et le développement de ses activités, la Société aura recours à l'emprunt mais n'exclut pas de faire appel aux marchés financiers si des opportunités favorables se présentent. De plus, le business model de « foncière en devenir » actuellement mis en œuvre par la Société devrait lui permettre de dégager un cash-flow récurrent pour financer le service de la dette et remplir ses obligations de distribution de dividendes liées au régime SIIC.

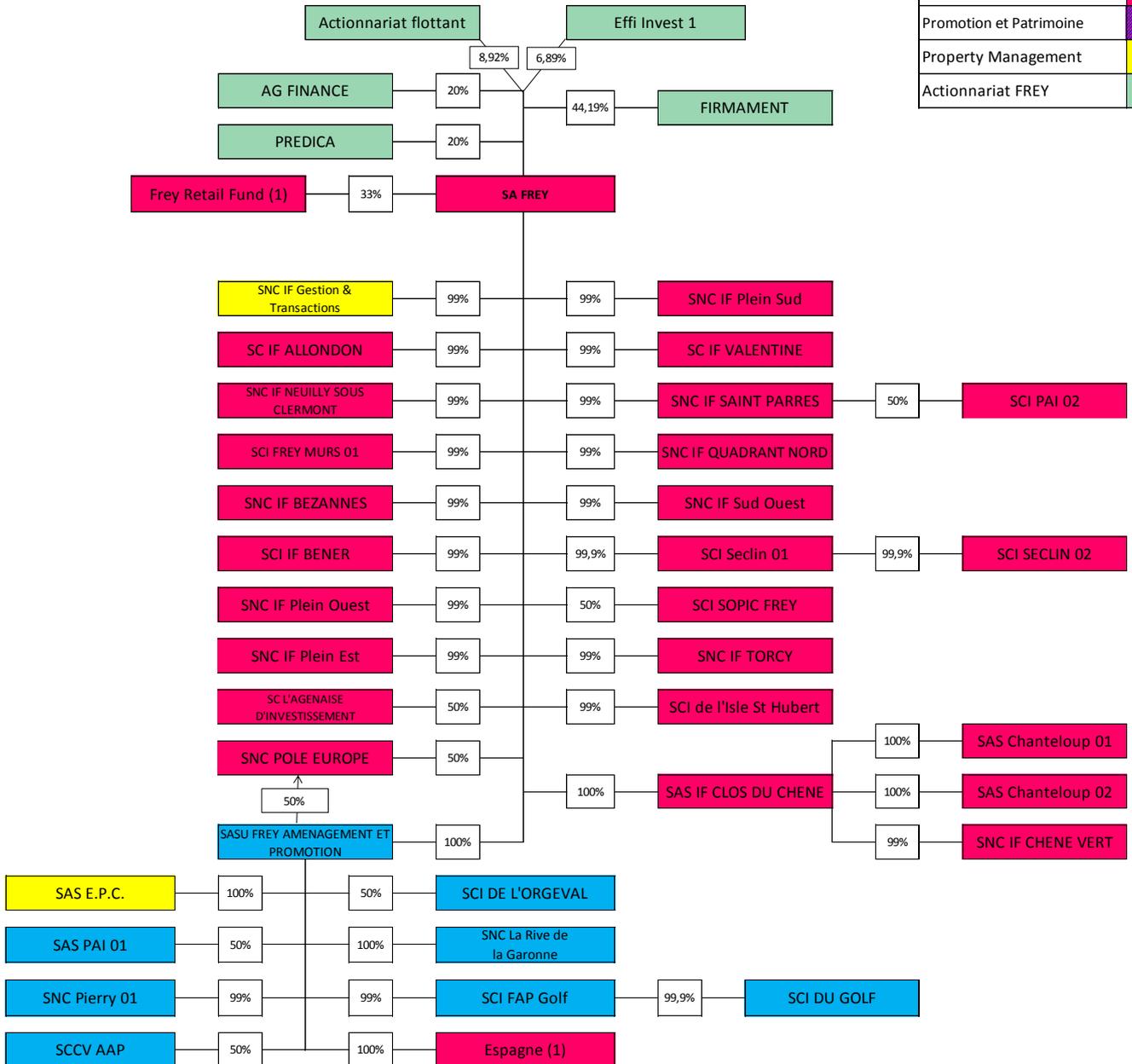


ORGANIGRAMME

PRESENTATION GENERALE DU GROUPE AU 28 FEVRIER 2014	30
ORGANIGRAMME DETAILLE ESPAGNE AU 28 FEVRIER 2014	31
ORGANIGRAMME DETAILLE FREY RETAIL FUND AU 28 FEVRIER 2014	31
PRESENTATION DES SOCIETES DU GROUPE.....	32

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU GROUPE AU 28 FÉVRIER 2014

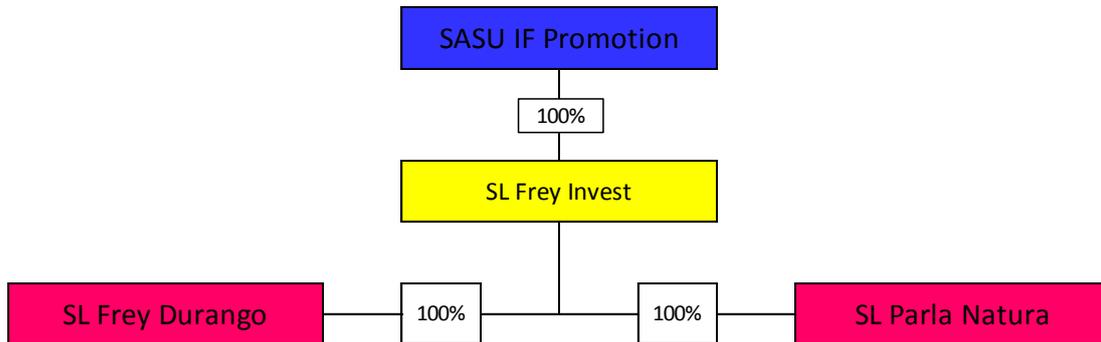
Mise à jour :	28/02/2014
Promotion immobilière	
Patrimoine immobilier	
Promotion et Patrimoine	
Property Management	
Actionnariat FREY	



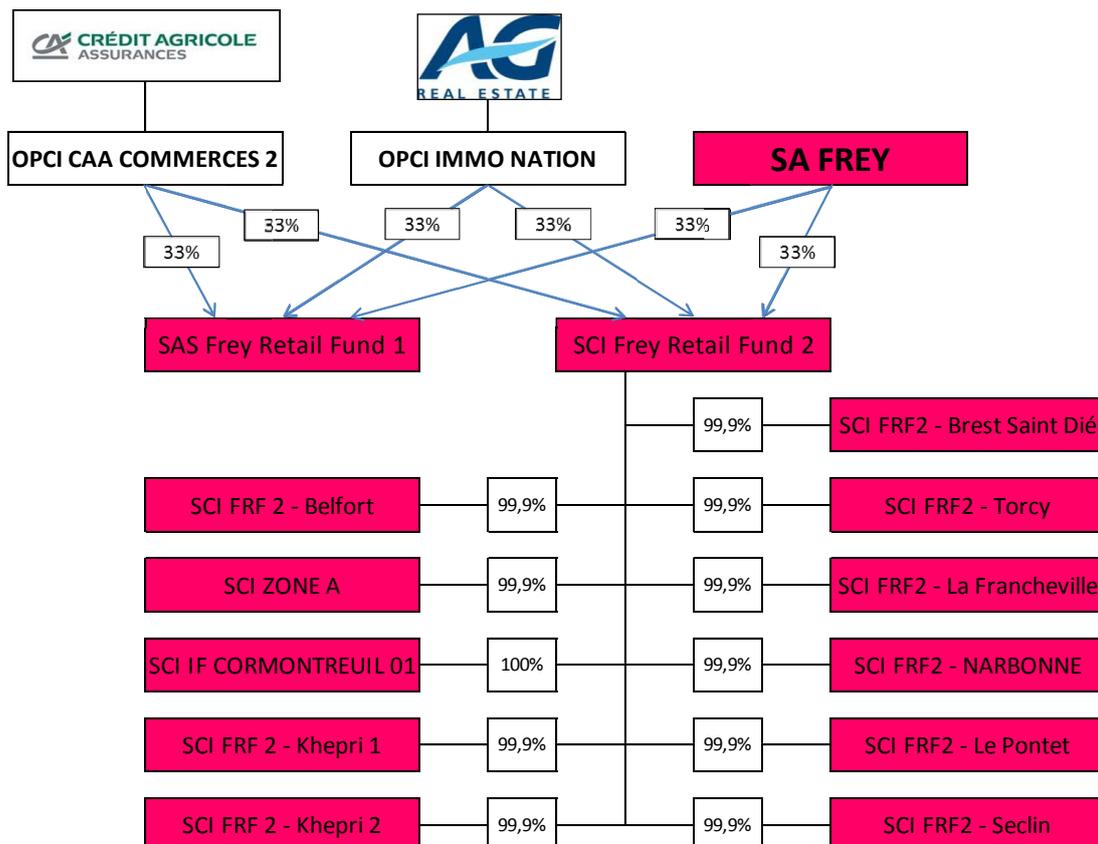
(1) Voir Zoom ci-dessous

Il est précisé que, pour l'ensemble des sociétés présentées dans l'organigramme ci-dessus, le pourcentage de droit de vote est identique au pourcentage de capital détenu.

ORGANIGRAMME DÉTAILLÉ ESPAGNE AU 28 FÉVRIER 2014



ORGANIGRAMME DÉTAILLÉ FREY RETAIL FUND AU 28 FÉVRIER 2014



PRÉSENTATION DES SOCIÉTÉS DU GROUPE

Les filiales de la Société au 31 décembre 2013 sont présentées dans l'Annexe 3 au rapport de gestion intégralement repris au chapitre « Rapport de gestion à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle » du présent Document de Référence.

Il est également renvoyé sur ce point au périmètre présenté dans la note 4 de l'annexe aux comptes consolidés de FREY SA au 31 décembre 2013 qui figurent au chapitre « Comptes consolidés au 31 décembre 2013 » du présent Document de Référence.



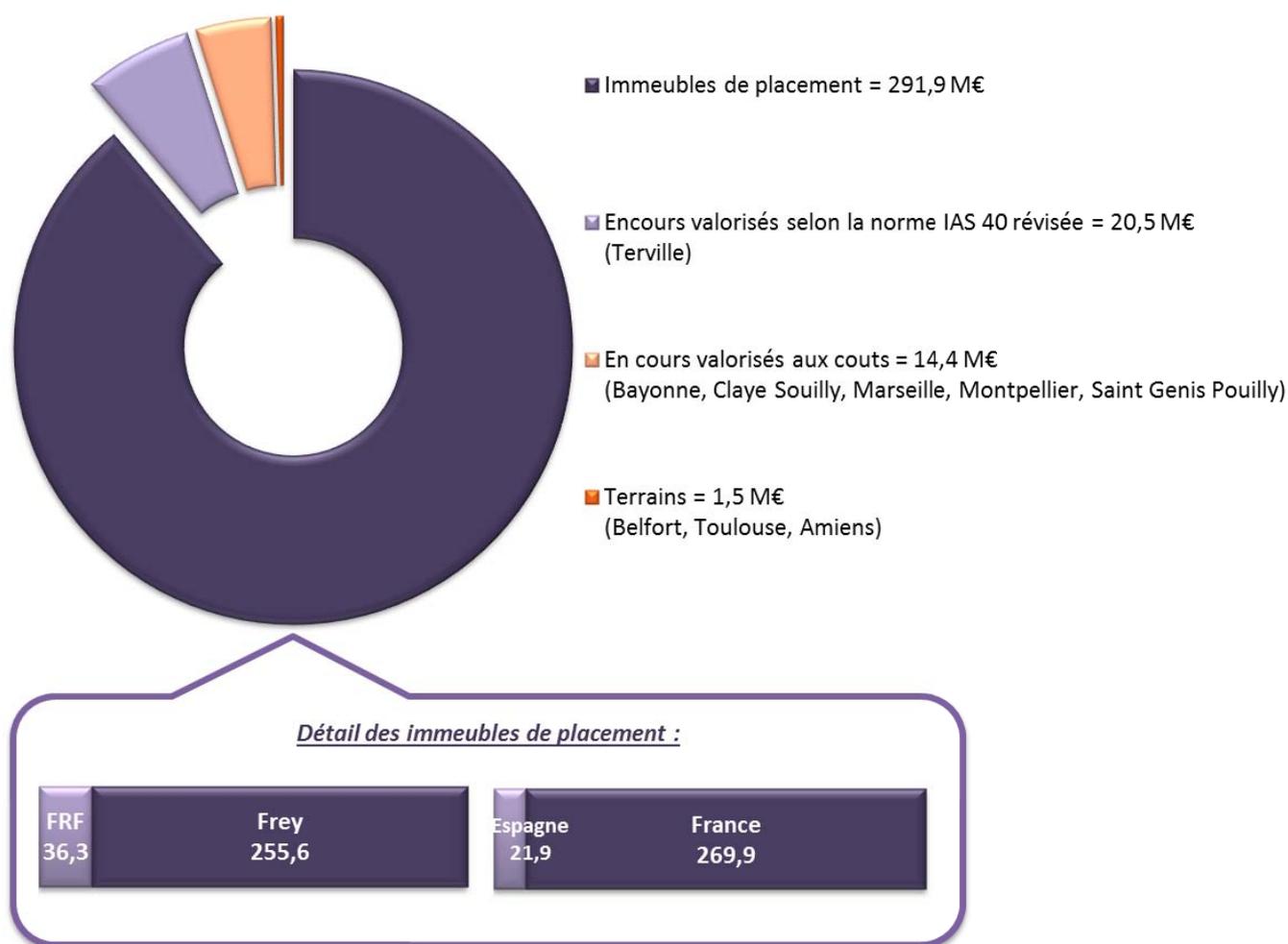
PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES ET ÉQUIPEMENTS

1.	IMMOBILISATIONS CORPORELLES IMPORTANTES	34
1.1	<i>Immeubles de placement</i>	34
1.2	<i>Autres immobilisations corporelles</i>	35
2.	IMMEUBLES LOUES	35

1. IMMOBILISATIONS CORPORELLES IMPORTANTES

1.1 Immeubles de placement

Au 31 décembre 2013, la valeur hors droits des immeubles de placement est de 328,3 M€, dont 120,2 M€ détenus au travers de contrat de location financement.



A cette même date, le taux d'occupation du patrimoine détenu par FREY, exprimé en fonction de la surface commerciale, est de 94,9 %.

Le patrimoine livré depuis plus d'un an représente 121.000 m². Le taux d'occupation de ce patrimoine est de 98,4 %.

Le taux d'occupation du patrimoine livré depuis moins d'un an est de 88,2 %, pour une surface locative de 62.000 m².

La rentabilité sur bail moyenne, ratio entre le Loyer Minimum Garanti (100% commercialisé) annuel et le prix de revient de l'actif, ressort à 9,7 %.

1.2 Autres immobilisations corporelles

Au 31 décembre 2013, les autres immobilisations corporelles s'élèvent à 7,5 M€ et sont constituées principalement du siège social de la Société acquis au travers d'un contrat de location financement.

2. IMMEUBLES LOUES



Dans le cadre de son activité, FREY loue, sous forme de contrats de location simple, 5 cellules commerciales représentant 6.000 m² ainsi que son siège social d'une surface de 1.700 m², situé à Bezannes. L'échéancier des loyers est présenté par le graphique ci contre.

EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT

Il est rappelé que, en application de l'article 28 du Règlement européen 809/2004, les éléments d'informations concernant l'examen de la situation financière et du résultat de FREY, (i) pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, tels qu'ils figurent au chapitre 9 du Document de référence 2011, d'une part, et, (ii) pour l'exercice clos le 31 décembre 2012, tel qu'ils figurent au chapitre 9 « Examen de la situation financière et du résultat » du Document de référence 2012, d'autre part, sont inclus par référence dans le présent Document de Référence.

La situation financière et le résultat d'exploitation de Frey SA et du Groupe au 31 décembre 2013 sont présentés dans le rapport de gestion 2013 à l'assemblée générale ordinaire annuelle statuant sur les comptes 2013, qui figure intégralement au chapitre « Rapport de gestion à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle » du présent Document de Référence.



TRÉSORERIE ET CAPITAUX

1.	INFORMATIONS SUR LES CAPITAUX DE L'ÉMETTEUR	39
2.	FLUX DE TRÉSORERIE	40
3.	CONDITIONS D'EMPRUNTS	41
	3.1 <i>Dettes bancaires</i>	41
	3.2 <i>Dettes en crédit-bail</i>	41
	3.3 <i>Dettes obligataires</i>	42
4.	RESTRICTION A L'UTILISATION DES CAPITAUX AYANT INFLUÉ SENSIBLEMENT OU POUVANT INFLUER SENSIBLEMENT, DE MANIÈRE DIRECTE OU INDIRECTE, SUR LES OPÉRATIONS DE L'ÉMETTEUR.....	42
5.	SOURCES DE FINANCEMENT ATTENDUES	42

1. INFORMATIONS SUR LES CAPITAUX DE L'ÉMETTEUR

Au cours de l'exercice 2013, les sociétés du Groupe ont signé des contrats de financement, emprunts et crédit-baux immobiliers, pour un montant de nominal de 47,8 M€, permettant le financement des projets et des acquisitions 2013. L'ensemble de ces financements correspond à une dette consolidée, après prise en compte des pourcentages de consolidation, de 27,9 M€.

Deux lignes court terme représentant 14,1 M€ ont également été signées sur la période.

Compte tenu de ces éléments, l'encours de crédit consolidé tiré par les sociétés du Groupe au 31 décembre 2013 est de 172,5 M€, et de 8,1 M€ au titre des lignes court terme.

Au 31 décembre 2013, tous les engagements et covenants de FREY et du Groupe pris vis à vis des partenaires financiers sont respectés (pour plus d'informations sur les covenants bancaire, il est renvoyé au point 1.1.5 du rapport de gestion à l'assemblée générale ordinaire annuelle statuant sur les comptes 2013, tel qu'il figure au chapitre « Rapport de gestion à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle » du présent Document de Référence).

D'une manière générale, aucun covenant n'est appliqué pendant la phase de tirage des crédits qui correspond à la période des travaux.

Données consolidées en millions d'euros	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Immeubles au bilan	335,3	265,9	207,0
Coûts non valorisables et droits sur actifs	7,9	6,7	2,8
TOTAL Immeubles de placement	343,2	272,5	209,8
Emprunts et dettes auprès établissements de crédit (hors ORA IF Clos du Chêne)	183,7	145,6	107,8
OPIRNANE	31,5	30,0	0,0
Emprunts non affectables aux immeubles de placement	-8,2	-12,9	-3,2
Endettement financier	207,0	162,7	104,7
Trésorerie, VMP et dépôts	17,6	18,4	12,0
Endettement financier net	189,3	144,3	92,7
Ratio Loan to Value sur endettement financier net hors OPIRNANE	46,0 %	42,5 %	44,2 %
Ratio Loan to Value sur endettement financier net avec OPIRNANE	55,2 %	53,0 %	44,2 %

2. FLUX DE TRÉSORERIE

Données consolidées en millions d'euros	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	10,5	8,8	1,2
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	-32,2	-62,4	- 23,8
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	20,5	58,5	28,2
Variation de la trésorerie nette	-1,2	4,9	5,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice	16,1	11,2	5,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	14,9	16,1	11,2

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, les flux de trésorerie des activités opérationnelles sont constitués d'une marge brute d'autofinancement de 1,5 M€ et d'une légère augmentation du besoin en Fonds de roulement de 0,3 M€. Il en résulte un flux de trésorerie généré par l'activité de 1,2 M€.

Le flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement en 2011 présente un flux net négatif de 23,8 M€ représentant la croissance du patrimoine.

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement sont positifs de 28,2 M€ grâce à la souscription de nouveaux emprunts long terme, finançant les acquisitions d'actifs.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, les flux de trésorerie des activités opérationnelles sont constitués d'une marge brute d'autofinancement de 5,8 M€ et d'une diminution du besoin en Fonds de roulement de 3,0 M€. Il en résulte un flux de trésorerie généré par l'activité de 8,8 M€.

Le flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement en 2012 présente un flux net négatif de 62,4 M€ représentant les chantiers importants en cours sur la période.

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement sont positifs de 58,5 M€ grâce à la souscription de nouveaux emprunts long terme, finançant la construction des nouveaux actifs.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, les flux de trésorerie des activités opérationnelles sont constitués d'une marge brute d'autofinancement de 9,8 M€ et d'une diminution du besoin en Fonds de roulement de 0,8 M€. Il en résulte un flux de trésorerie généré par l'activité de 10,5 M€.

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement en 2013 présentent un flux net négatif de 32,2 M€ lié aux chantiers importants en cours sur la période.

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement sont positifs de 20,5 M€ grâce à la souscription de nouveaux emprunts long terme, finançant la construction des nouveaux actifs.

Le détail des calculs des flux de trésorerie est présenté aux points 1.4 « Tableau de financement » et 5.3 « Notes sur le tableau de flux de trésorerie » du chapitre « Comptes consolidés au 31 décembre 2013 » du présent Document de Référence.

3. CONDITIONS D'EMPRUNTS

3.1 Dettes bancaires

Au 31 décembre 2013, la dette bancaire est constituée majoritairement de contrats hypothécaires long terme.

90% de l'endettement du groupe est indexé à un taux variable (Euribor 3 mois), lui-même plafonné par des opérations de couverture de taux (Cap, Swap Classique ou Tunnel Participatif).

Les covenants, normaux dans le cadre de ce type de financement (LTV, DSCR, ICR), sont applicables. La Société dispose d'une marge de manœuvre conséquente entre les résultats obtenus et les pourcentages attendus par les covenants de LTV, de DSCR et d'ICR.

Le taux moyen constaté pour la dette long terme est de Euribor 3 mois plus 1,83%.

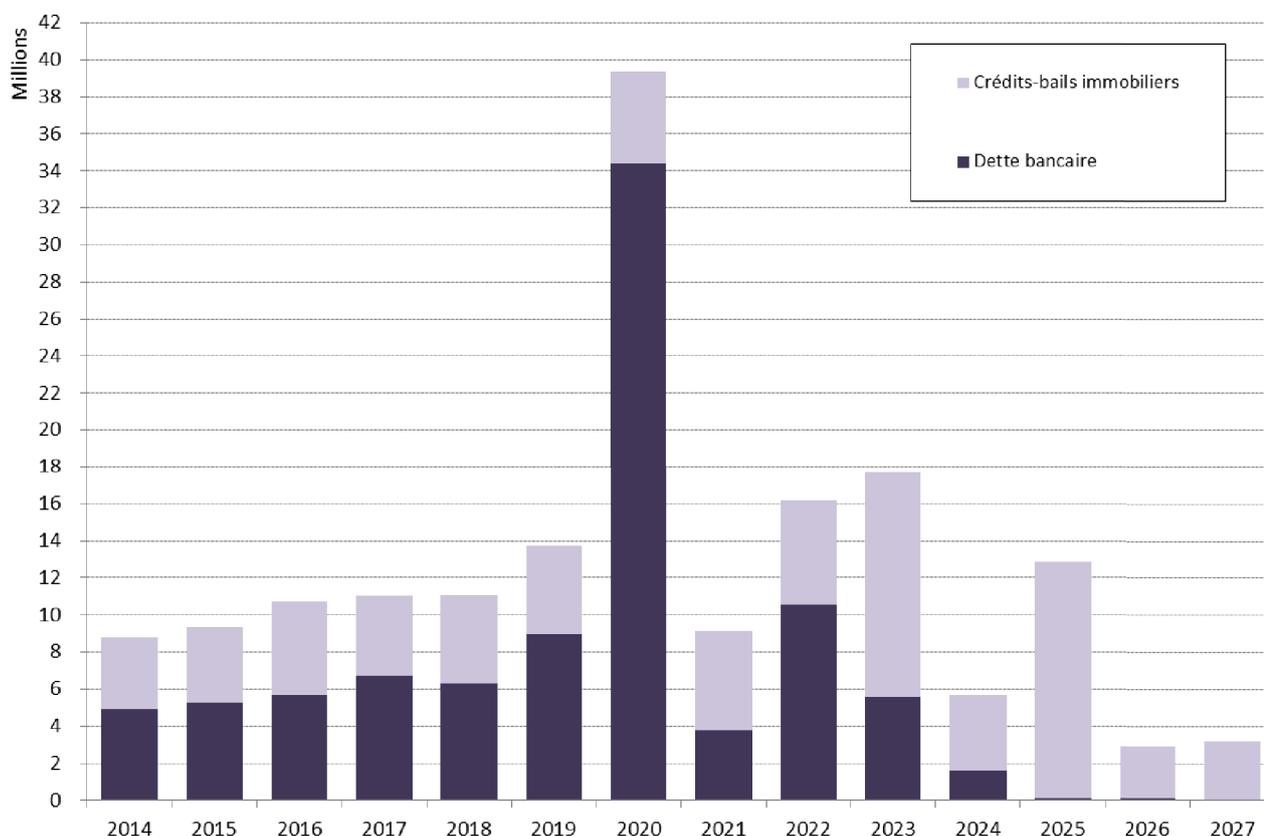
3.2 Dettes en crédit-bail

Sur l'exercice 2013, le Groupe a tiré le solde des contrats de crédit-bail immobiliers signés en 2012 pour le financement des projets de Clos du Chêne 2, Agen et Saint Parres aux Tertres.

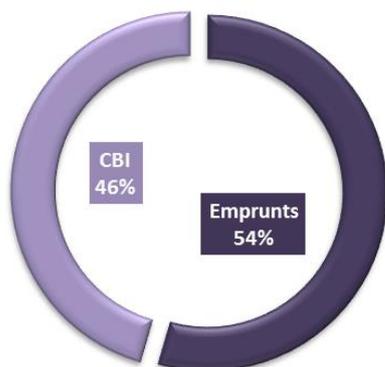
Au 31 décembre 2013, l'encours de dettes en crédit-bail immobilier (CBI) est de 79 M€.

DETTE LONG TERME DU GROUPE AU 31/12/2013

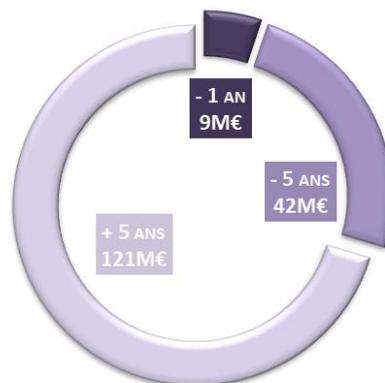
Répartition du remboursement du capital



Répartition par type d'emprunt



Echéancier



3.3 Dettes obligataires

En novembre et décembre 2012, FREY a procédé à l'émission d'OPIRNANE (Obligations à Performance Immobilière Remboursables en Numéraires et/ou en Actions Nouvelles ou Existantes) lui permettant de diversifier ses sources de financement et d'allonger la maturité de sa dette. Les caractéristiques de cet emprunt obligataire sont les suivantes :

Type de l'emprunt obligataire	OPIRNANE
Date d'émission	11/2012 et 12/2012
Montant de l'émission (en millions d'euros)	30
Prix d'émission/conversion (en euros)	18,50
Taux de conversion	1
Nombre de titres émis	1 621 691
Taux nominal (minimum)	6 %
Echéance	10 ans

4. RESTRICTION À L'UTILISATION DES CAPITAUX AYANT INFLUÉ SENSIBLEMENT OU POUVANT INFLUER SENSIBLEMENT, DE MANIÈRE DIRECTE OU INDIRECTE, SUR LES OPÉRATIONS DE L'ÉMETTEUR

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

5. SOURCES DE FINANCEMENT ATTENDUES

Afin de pouvoir réaliser la totalité des investissements présentés au chapitre « Informations concernant l'Emetteurs », paragraphe « Description des investissements futurs » du présent Document de référence, la Société aura recours à divers modes de financement, tels que le renforcement de ses fonds propres et le recours à de la dette bancaire.

Le Groupe dispose également d'un droit de tirage résiduel sur les emprunts et contrats de crédit-bail immobilier en cours de 11,5 M€ et de lignes de crédit court terme disponibles pour un montant de 3,5 M€.

RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS, MARQUES ET LICENCES

La société FREY et ses filiales ne sont titulaires d'aucun brevet. Dans le cadre de leur activité, aucune des sociétés du groupe n'a conclu de contrat de licence portant sur des brevets appartenant à des tiers.

Le portefeuille de marques du groupe comporte, à ce jour :

- ✓ huit marques françaises enregistrées auprès de l'INPI,
- ✓ deux marques déposées en Espagne,
- ✓ six marques déposées au niveau européen auprès de l'OHMI
- ✓ et trois demandes en cours d'enregistrement (une en France et deux au niveau européen).

La société FREY est par ailleurs titulaire de cinquante-trois noms de domaines sur internet.

Ces marques et noms de domaines couvrent principalement des dénominations sociales, des logos de retail park et les concepts « Greenpark » et « GreenCenter ».

Aucune société du groupe n'a concédé de licence sur l'une quelconque des marques du portefeuille.

Dans le cadre de son activité, FREY est contractuellement autorisé, dans la limite des droits qui lui sont concédés pour la promotion

de son patrimoine et des investissements réalisés, à exploiter les droits de propriété intellectuelle appartenant à des tiers.

FREY est ainsi expressément autorisé à utiliser le label et le logo « Valorpark® » pour :

- ✓ le retail park de Mont Saint Martin – Longwy (54) « Les 3 Frontières - Pôle Europe » suite à la délivrance de ce label en 2007,
- ✓ le retail park de Marne La Vallée (77) – Val d'Europe - Clos du Chêne, labellisé en 2008,
- ✓ le retail park de Soissons (02) – Parc des Moulins labellisé en 2010,
- ✓ le retail park de So Green à Seclin (59), labellisé en 2012,
- ✓ le retail park de Green 7 à Salaise sur Sanne (38) labellisé en 2012.

Au regard de son activité foncière patrimoniale, la Société FREY ne conduit aucune politique de recherche et de développement.

Par ailleurs la Société considère ne pas être dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité ou sa rentabilité.



APERCU DES ACTIVITES

INTRODUCTION.....	46
1. PRINCIPALES ACTIVITES DU GROUPE.....	47
1.1 Une foncière de développement intégrée.....	47
1.2 Une politique d'accompagnement d'enseignes partenaires historiques.....	50
1.3 Une démarche novatrice d'aménagement de qualité : le «retail park» de nouvelle génération.....	50
1.4 Une démarche environnementale : le label GREENCENTER®.....	56
1.5 Des revenus sécurisés par des actifs soumis à autorisation préalable.....	59
1.6 Vers une intégration très en amont de la valeur ajoutée.....	60
1.7 La création de deux véhicules d'investissement avec des partenaires de premier rang.....	62
1.8 L'international.....	63
1.9 Présentation synthétique des projets de promotion en cours 2013.....	64
2. LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL.....	65
3. ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL.....	72
4. REGLEMENTATION APPLICABLE.....	72
4.1 Droit de l'urbanisme commercial.....	72
4.2 Droit de l'urbanisme et de la construction.....	73
4.3 Assurances obligatoires.....	73
4.4 Réglementation applicable à la gestion locative.....	74
4.5 Réglementation applicable aux actifs immobiliers.....	76
5. OPTION DE LA SOCIÉTÉ POUR LE RÉGIME DES SOCIÉTÉS D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS COTÉES AU COURS DE L'EXERCICE 2009.....	79
5.1 Option.....	79
5.2 Conséquences de l'option.....	80
5.3 Régime fiscal.....	80
5.4 Sortie du régime.....	81

INTRODUCTION

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

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

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



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

Ces enseignes nationales et internationales, que FREY a accompagnées dans leur développement depuis 30 ans, sont aujourd'hui implantées dans la majorité des grandes villes de l'hexagone et commencent maintenant un maillage plus fin du territoire en ouvrant des points de vente sur des zones de chalandises inférieures à 150 000 personnes.

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

C'est la qualité particulièrement pérenne des investissements qui a poussé FREY à se spécialiser dans l'immobilier commercial. En effet, les locataires commerciaux sont particulièrement fidélisés car les licences commerciales autorisant leurs exploitations appartiennent aux murs de commerce (donc au bailleur) et non à l'exploitant ; ce dernier doit par conséquent, s'il souhaite déménager son commerce, repasser par la procédure particulièrement lourde et complexe d'une nouvelle autorisation préalable « CDAC » (voir chapitre « Facteurs de risques », paragraphe « Risques liés aux autorisations administratives » du présent Document de référence).

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

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

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

Forte d'une expérience de plus de 30 ans, FREY a pu développer son savoir-faire en France et à l'étranger avec une filiale en Espagne (FREY INVEST).

Un virage stratégique

Jusqu'en fin 2007, FREY cédait ses opérations (i) à sa maison mère (ou ses filiales), qui lui en confiait la gestion, (ii) à des investisseurs extérieurs ou enfin (iii) aux enseignes elles-mêmes.

FREY dispose au sein de ses équipes de remarquables compétences spécialisées pour :

- lancer régulièrement de nouvelles opérations,
- instruire et obtenir les autorisations préalables administratives requises (à cet égard FREY affiche un « track records » éloquent sur ses performances passées avec, depuis 2007, un taux de réussite proche de 100%),
- et finalement créer de la valeur grâce à la grande qualité des actifs qu'elle a su développer en plus de 30 ans.

Ces atouts ont convaincu FREY et ses actionnaires de prendre un virage stratégique en conservant les opérations en patrimoine et se transformer ainsi en une société patrimoniale, foncière de développement spécialisée dans l'immobilier commercial puis procéder à une cotation sur le compartiment C de NYSE Euronext pour lui permettre d'obtenir le régime fiscal favorable des Sociétés d'Investissements Immobilières Cotées (SIIC), lever les fonds nécessaires au financement de son plan d'investissement, de son développement international et enfin accroître sa notoriété.

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

1. PRINCIPALES ACTIVITÉS DU GROUPE

1.1 Une foncière de développement intégrée

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

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

Une fois identifiée la localisation des sites à potentiel, FREY confie à sa filiale FREY AMENAGEMENT ET PROMOTION (anciennement dénommée IF PROMOTION) les missions suivantes :

- Conception de produits répondant à leur marché ;
- Prospections et acquisitions foncières (signature de compromis d'acquisition sous condition suspensive d'obtention des autorisations nécessaires, évitant ainsi une prise de risque sur le foncier) ;
- Préparation et obtention des autorisations administratives suivantes : Autorisation de la CDAC (voir chapitre « Facteurs de risques », paragraphe « Risques liés aux autorisations administratives » du présent Document de Référence) purgée du délai de recours des tiers, appel devant les instances nationales (CNAC) en cas de refus de la CDAC, dépôt et obtention du permis de construire, purge des délais de retrait et recours.
- Passation des marchés et pilotage des travaux ;
- Livraison des bâtiments.

Le Comité d'Investissement (mis en place depuis le 24 juin 2013, voir chapitre « Fonctionnement des organes d'Administration et de Direction » du présent Document de Référence) sera consulté et devra émettre un avis motivé concernant le périmètre final de l'investissement.

La filiale dédiée IF Gestion & Transactions (créée début 2007) assure ensuite la commercialisation locative aux enseignes (préalable au dépôt de la CDAC) et la gestion des actifs mis en exploitation (*property et facility management*).

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

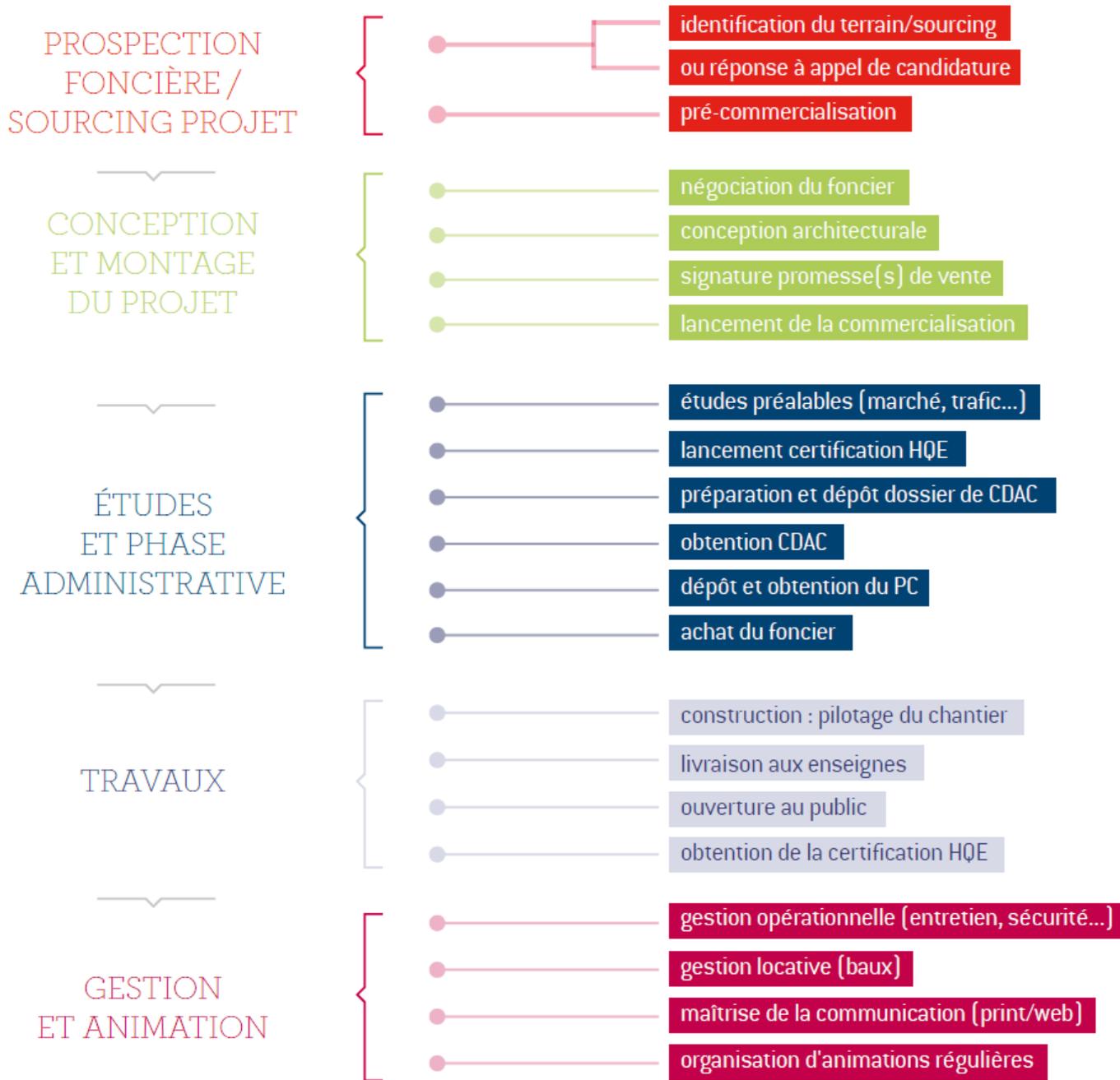
Chaque opération étant unique, la filiale FREY AMENAGEMENT ET PROMOTION (anciennement dénommée IF Promotion) peut être amenée occasionnellement à vendre un bâtiment à une enseigne, quand il s'agit de satisfaire la demande d'une enseigne dont la présence est déterminante pour assurer l'attractivité globale d'un site.

FREY peut aussi s'associer avec un co-investisseur sur certains actifs (ex : les projets d'Agen avec le Groupe Philippe Ginestet et de Saint-Parres-aux-Tertres avec les sociétés Holding IDM et Financière OPB).

FREY se fixe, pour ses actifs conservés en patrimoine, un objectif de taux de création de valeur (différence entre la valeur hors droits d'un actif et son prix de revient) supérieur à 25%.

Le Groupe continue à enrichir son portefeuille de projets et a obtenu 70.500 m² de CDAC supplémentaires au cours de l'exercice 2013.

Le portefeuille de projets autorisés est ainsi porté à près de 92.000 m² à fin 2013.



1.2 Une politique d'accompagnement d'enseignes partenaires historiques

Les partenaires historiques de FREY sont les enseignes nationales qu'elle a accompagnées dans leurs développements pendant plus de 30 ans dans les grandes villes françaises et qu'elle s'apprête à implanter à présent dans des villes de taille moins importante.

- Accompagnement du développement des enseignes sur des communes de tailles moins importantes

La stratégie de FREY est de créer des ensembles commerciaux positionnés à côté de l'hypermarché alimentaire leader sur la zone de chalandise. Il s'agit de s'assurer de manière indiscutable la position n°1 du projet sur l'agglomération.

Dans certains cas, FREY crée elle-même l'attractivité du site avec l'implantation d'un hypermarché en complément d'un Parc d'Activités Commerciales de moyennes surfaces et boutiques, comme par exemple sur la commune de Seclin (59).

Le merchandising doit impérativement être varié de manière à proposer au consommateur une offre globale (équipement de la personne, beauté, équipement de la maison, loisirs, culture, restauration et services).

La qualité de l'architecture doit permettre d'éviter les travers qu'ont connus les entrées des grandes villes il y a 20 ans.

- Accompagnement de l'implantation des enseignes dans des grands ensembles urbains, où elles ne seraient pas encore présentes.

Il existe dans le maillage de toutes les grandes enseignes des « trous » qu'elles n'ont jamais réussi à combler pour diverses raisons.

FREY tient à jour la liste exhaustive des besoins de chacune de ces enseignes afin de pouvoir saisir, lorsqu'elles se présentent, les opportunités de répondre à ces attentes.

Il s'agit majoritairement d'opérations de petites tailles sur des emprises foncières récupérées au cœur même des zones commerciales ciblées par ces enseignes. FREY procède alors à l'acquisition de ces « dents creuses » pour les proposer aux enseignes demandeuses.

La marge (en cas de vente) ou la rentabilité de ces opérations est en général de bon niveau puisqu'elles offrent aux enseignes concernées des implantations qu'elles espéraient souvent de longue date.

1.3 Une démarche novatrice d'aménagement de qualité : le «retail park» de nouvelle génération

Depuis 20 ans les promoteurs commerciaux ont peu soigné les entrées des grandes villes en les équipant de zones commerciales stéréotypées.

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

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

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

Ainsi, Jean Marie Duthilleul, Jean Michel Wilmotte, Michel Desvignes, Jean Claude Paulin et bien d'autres architectes de renommée internationale ont collaboré avec FREY afin de donner naissance à une nouvelle génération de Parcs Commerciaux.

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

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

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



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

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

Quelques animations proposées en 2013 :

Créateur de sensation :

Noël vu d'en haut!

Quoi de plus surprenant que de découvrir le parc commercial d'une grande roue!
3 Grandes Roues de 20 m ont été implantés dans nos parcs!
Et en plus, à la clé, une liste de Noël!
Plus de 18 000 participants à Clos du Chêne en 15 jours!!



Créateur d'ambiance :

Toute l'année, les allées piétonnes sont ponctuées d'animations pour toute la famille!



Garderie gratuite durant les soldes



Redécouvrez en famille les jeux d'antan



Créez tes décors d'Halloween

Créateur d'amusement :



Créateur de féerie :



A Noël, parents et enfants attendent avec impatience les décors, les illuminations, les animations et le Père Noël!

Créateur d'émotions :

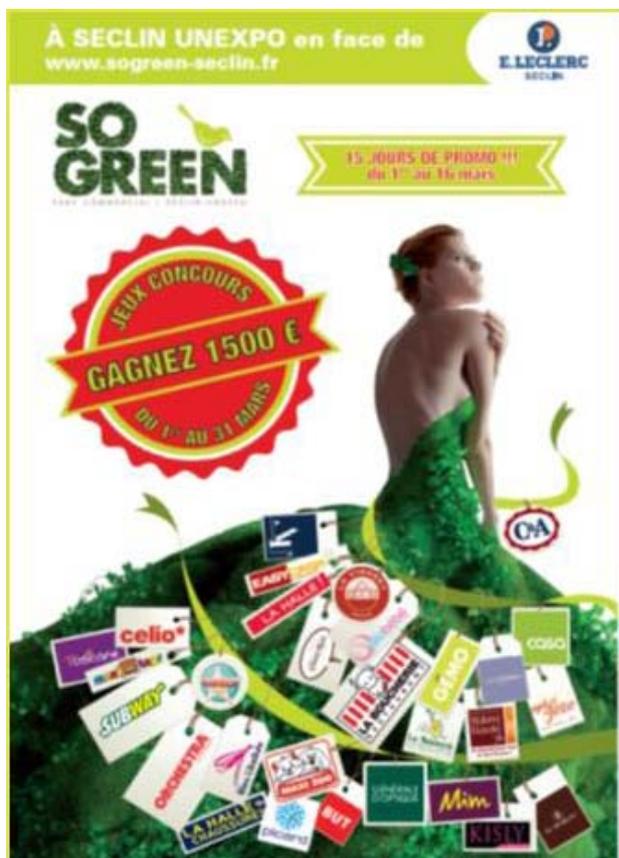
Clos du Chêne est partenaire de l'association **Make a Wish**, qui a pour vocation de réaliser les vœux d'enfants de 3 à 17 ans souffrant d'affections graves.

A cette occasion des bénévoles ont proposé au public des «baptêmes» en voitures d'exception (Porsche, Ferrari et autres). Une quarantaine de bolides ont été présents et ont stationné sur le parking de Clos du Chêne.

Tous les bénéfices ont été reversés à l'association, soit environ 4k€.



Créateur de pouvoir d'achat :



FREY a mis en place avec les commerçants des opérations trafic où **un an de shopping, la liste de Noël, les soldes, ou 1 500€** étaient à remporter ainsi que des **offres promotionnelles** à saisir !

Un prospectus à plus de 70 000 exemplaires diffusé à plus de 20 mn du site, des campagnes radio, de la presse ainsi qu'un excellent relais commerçants, ont permis de remporter un vif succès lors de ces actions.

Ces opérations permettent de **créer la préférence** par rapport à ses concurrents :

Nos parcs sont le lieu où vous trouvez ce qu'il vous faut au meilleur prix !

Depuis 2007, cinq des « retail park » livrés par FREY sur ce modèle ont été distingués par le label Valorpark[®] du CNCC (Centre National des Centres Commerciaux).



- **Longwy (54), le parc « Les Trois Frontières – Pôle Europe »**, plus de 20.000 M² avec seize enseignes comme Décathlon, Etam, Générale d'Optique, C&A, Tati... En 2008, ce parc a reçu le prix CNCC du plus beau retail park réalisé en France.



- **Marne la Vallée (77) Val d'Europe - Clos du Chêne**, 31.000 M² avec plus de trente magasins comme Boulanger, The Phone House, C&A, Orchestra, Intersport, Heytens, Pomme de Pain, Milonga, Casa....



- **Le centre commercial du Parc des Moulins à Soissons (02)**, livré fin 2009 et représentant une surface de 10.000 m² et 16 enseignes.



- **So Green, situé à Seclin (59)**, livré fin 2011 pour une surface de 21.000 m² et 28 cellules.

- **Green7, à Salaise sur Sannes**, retail park de 38.000 m² présentant une trentaine d'enseignes.



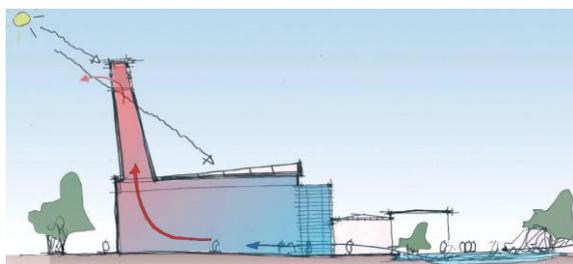
Le potentiel de ce nouveau genre de Parcs Commerciaux ne se limite pas aux agglomérations sous équipées, mais existe aussi dans les communes qui souhaitent restructurer leurs entrées de ville en détruisant les ensembles commerciaux existants et en requalifiant ainsi un foncier obsolète au profit de ces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

1.4 Une démarche environnementale : le label GREENCENTER ®

Conscient des enjeux écologiques et de leur importance croissante aux yeux des élus, des enseignes et des consommateurs, FREY a mis au point avec le cabinet d'architecture AREP (Jean Marie Duthilleul et Etienne Tricaud) et le paysagiste Michel Desvignes un concept de «retail park» totalement révolutionnaire, allant encore plus loin que les «retail park» nouvelles générations.



Ce concept, dénommé Greencenter®, est le premier parc commercial totalement écologique certifiable ISO 14001. Il met en œuvre des techniques et des process tels que la climatisation naturelle, le recyclage des eaux de pluies, le recyclage des déchets du parc, la géothermie, les éclairages par panneaux photovoltaïques, la végétalisation des toitures, l'utilisation de matériaux de construction recyclés, un environnement totalement végétalisé, des jardins aquatiques... ; tout est pensé aussi bien dans la conception du parc que dans sa gestion pour minimiser les impacts sur l'environnement.



Mais Greencenter® ne se contente pas d'afficher son exemplarité, il véhicule sa philosophie auprès de ses usagers afin de les sensibiliser à la cause qu'il défend.

Loin d'être une fantaisie écologique utopiste, Greencenter® est un modèle économique novateur. En effet, les surcoûts de construction répercutés sur les loyers, ne sont pas seulement compensés par le bénéfice marketing que les enseignes capitalisent sur leur image, mais aussi par une économie sensible sur le poste énergie, de l'ordre de 30%.



Le label Greencenter® offre aussi aux élus l'opportunité de mettre en avant leur engagement politique pour le respect de l'environnement.

FREY détient aujourd'hui 7 parcs labellisés Greencenter, soit une surface commerciale de 115.000 m², représentant près de 63% du patrimoine du Groupe.

En 2009, FREY a livré deux retail parks selon le label Greencenter® : le **parc des Moulins à Soissons (02)** et **ParlaNatura (Madrid)** en Espagne.



Parc des Moulins – Soissons (02)



Parla Natura (Madrid – Espagne)

Le Greencenter® de Soissons est le premier parc commercial de France à recevoir la certification HQE Commerce® par Certivéa®.



Le **Greencenter® de Seclin (59), So Green** a été livré fin 2011. Ce retail park de 21.000 m², dessiné par Etienne Tricaud et Jean-marie Duthilleul (AREP), vient compléter l'ensemble commercial existant, constitué notamment d'un hypermarché E. Leclerc construit par FREY en 2009.



Livré en 2012, le **Greencenter® Green7 de Salaise-sur-Sanne (38)** est le cinquième Retail Park du groupe à obtenir le label Valorpark®.

Ce parc intègre la plus grande aire de jeux gratuite présente sur un retail park en France, conçue principalement en bois et des tours de plus de 7 mètres !



Ces deux Greencenter®, So Green à Seclin (59) et Green7 à Salaise sur Sanne (38), ont reçu la certification HQE Commerce® par Certivéa®.

Trois Greencenter® ont été livrés au cours du 2^{ème} semestre 2013 :



Be Green, à Saint Parres aux Tertres (10) pour une surface commerciale de 23.000 m²



O'Green, à Agen (47)

pour une surface commerciale de 23.250 m²



Clos du Chêne 2, situé à Marne la Vallée (77)
pour une surface commerciale de 22.700 m²

Les travaux de SuperGreen® à Terville (57), dernier né des Greencenter® développé par FREY, ont débuté en décembre 2013.

Ce futur retail park de 30.000 m², dessiné par Etienne Tricaud (AREP), occupera une situation stratégique à mi-chemin entre Metz et le Luxembourg.



Les projets Greencenter® actuellement en cours d’instruction représentent un portefeuille total de 160.000 m² de surfaces commerciales.

Depuis 2012, FREY a décidé de faire bénéficier du certificat HQE Commerce® l’ensemble de ses sites d’une surface commerciale de plus de 20.000 m².

A ce jour, huit sites du Groupe sont certifiés HQE, représentant près de 100.000 m² et 55% des surfaces locatives du Groupe.

Le siège social du Groupe, situé à Bezannes (51), est certifié BBC Effinergie.



1.5 Des revenus sécurisés par des actifs soumis à autorisation préalable

Même si la loi LME a apporté une certaine souplesse dans la réalisation d’immeubles à usage de commerce d’une surface inférieure à 1.000 m², les immeubles de plus de 1.000 m² sont soumis à l’obtention d’une autorisation préalable d’exploiter délivrée par la CDAC (voir chapitre « Facteurs de risques », paragraphe 3.2 du présent Document de référence).

Cette autorisation de la CDAC du département dont dépend le projet est accordée uniquement à l’exploitant des lieux mais elle demeure attachée à l’actif et n’est ni cessible ni transmissible indépendamment de cet actif (article L 752-15 du Code de Commerce).

L'autorisation de la CDAC constitue ainsi un gage de pérennité pour l'actif autorisé en le défendant contre tout développement anarchique d'équipements commerciaux.

1.6 Vers une intégration très en amont de la valeur ajoutée

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

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

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

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

La première opération significative a été réalisée sur l'ancien site industriel DAEWOO à Longwy (54), où FREY, après avoir démoli et dépollué cette usine de 10 hectares, a conçu un «retail park» de 20.000 M², le « Parc des Trois Frontières – Pôle Europe » avec Jean-Claude Paulin comme architecte.



Cette zone commerciale a reçu le prix du plus beau retail park réalisé en France décerné par le CNCC en 2008.



Une autre opération sur le même modèle a été lancée en 2007 sur la commune de Blanc Mesnil (93) pour la création d'un centre commercial intégré qui accueille un hypermarché et une galerie marchande en plein tissu urbain avec réalisation d'un parking souterrain de 1.200 places.

Ces deux opérations ont été réalisées dans le cadre de l'activité de promotion du Groupe.

- **Intégrer le métier d'aménageur**

Le foncier est l'unique matière première de FREY. Jusqu'à présent, FREY procédait à des prospections foncières au coup par coup et au fur et à mesure de ses besoins identifiés.

Alors, soit le foncier était acheté, soit un compromis sous différentes conditions suspensives était signé ; les vendeurs étant soit des particuliers, soit des sociétés d'équipements mixtes, soit des communes.

La stratégie de FREY est maintenant de sécuriser en amont son approvisionnement en foncier en précédant même ses besoins.

Pour ce faire, FREY remonte un échelon dans la chaîne de son activité et intègre le métier d'aménageur.

Les collectivités sont aujourd'hui de plus en plus en attente de projets de ville globaux intégrant l'ensemble des fonctionnalités urbanistiques. Dans ce contexte, les villes organisent des appels d'offres publics, auxquels FREY peut être amenée à participer, et déterminent les modalités juridiques de délégation du pouvoir d'expropriation et d'aménagement facilitant la maîtrise du foncier.

Quand le foncier est maîtrisé, FREY peut entamer les aménagements primaires de la zone, pour ensuite céder à des opérateurs spécialisés les emprises foncières sortant du cadre de ses compétences de développeur et de propriétaire commercial.

Cette démarche permettra à FREY d'approvisionner en amont en foncier ses équipes de développement pour la constitution de son parc d'actifs commerciaux et de réaliser une marge d'aménageur sur les reventes foncières aux opérateurs logements, bureaux, logistiques...



AVANT LA REQUALIFICATION



APRES LA REQUALIFICATION

En décembre 2013, la Communauté d'Agglomération de Strasbourg choisit FREY pour mener la plus grande opération de renouvellement urbain et commercial jamais lancée en France pour une zone commerciale de périphérie.

Situé au nord de l'agglomération strasbourgeoise, sur les communes de Vendenheim, Lampertheim et Mundolsheim, ce pôle commercial est le plus important de la région : 150 hectares, plus de 165.000 m² de surfaces commerciales, et le 1er hypermarché Cora de France (142 M€ de CA en 2012).

Ce projet, dont le chantier démarrera courant 2016, permettra d'ouvrir la Zone Commerciale Nord sur son environnement. Cette Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sera restructurée autour d'un espace vert et naturel, dont le paysage sera complètement repensé. Une réorganisation des déplacements favorisera la fluidité de la circulation, notamment grâce aux modes de transport doux qui seront mis en avant, et la création de nouveaux accès à cette zone. Témoignage de l'exemplarité environnementale recherchée par Frey, à l'instar de ses autres programmes, une certification HQE Aménagement® va être engagée.

Dans un souci de mixité, le projet prévoit également la création de bureaux et d'habitations. Cette vaste opération de renouvellement urbain et commercial portée par FREY représente un investissement global d'environ 215 M€, dont un budget d'aménagement de 65 M€ consacré aux équipements publics.

Antoine FREY, Président Directeur Général de Frey, déclare : « *Nous sommes fiers d'avoir été choisis par la Communauté Urbaine de Strasbourg pour mener ce chantier historique en France. Fort de notre expérience unique en matière d'aménagement de zones commerciales d'entrées de ville et de notre engagement en matière de responsabilité sociétale et environnementale, notre groupe souhaite apporter le renouveau urbain nécessaire pour confirmer et amplifier le succès économique de cette zone leader dans la région.* »

1.7 La création de deux véhicules d'investissement avec des partenaires de premier rang

En novembre 2011, FREY a lancé, en partenariat avec PREDICA et AG REAL ESTATE, deux véhicules d'investissements : FREY RETAIL FUND 1 et FREY RETAIL FUND 2, dotés d'une capacité d'investissement totale de 200 millions d'euros et dont le financement sera réalisé pour moitié par fonds propres.



La Société s'est associée à parts égales avec deux acteurs de premiers plans de l'investissement immobilier :

PREDICA



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

Brièvement, le groupe Crédit Agricole Assurances représente en chiffres au 31/12/2012 :

- 23,2 milliards d'euros de chiffre d'affaires
- 1.081 millions d'euros de résultat consolidé
- 3.500 collaborateurs

AG REAL ESTATE



Premier groupe immobilier belge filiale d'AG Insurance. AG Real Estate, filiale à 100% d'AG Insurance, est active dans différents métiers de l'immobilier : Asset & Property Management, Development & Construction Management ainsi que dans la Car Park Management via sa filiale Interparking. AG Real Estate possède un portefeuille sous gestion, pour compte propre et compte de tiers, de l'ordre de 5 milliards d'euros.

Elle compte plus de 200 collaborateurs aux profils et aux compétences multiples. Près de 2.000 personnes sont employées dans la gestion des parkings dans huit pays européens.

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

FREY RETAIL FUND 1 et FREY RETAIL FUND 2 ont pour cible des actifs commerciaux en exploitation, situés en périphérie urbaine, et recelant un potentiel de création de valeur.

Cette stratégie s'appuie sur l'attractivité du format des retail parks (parc commerciaux) et l'expérience de FREY en matière d'immobilier commercial périurbain de nouvelle génération.

En effet, la combinaison de loyers compétitifs et d'un renouvellement des surfaces commerciales proposées contribue à faire évoluer les surfaces commerciales des enseignes déjà présentes et à en attirer de nouvelles, renforçant ainsi le rayonnement de ces zones.

AG REAL ESTATE et PREDICA sont associés à FREY au sein de FREY RETAIL FUND 1 (créée sous forme de SAS) et de FREY RETAIL FUND 2 (créée sous forme de SCI). Tous les trois siègent au Comité stratégique desdits véhicules dont FREY assure respectivement la présidence et la gérance.

FREY met au service de ces deux véhicules son expertise et son savoir-faire dans le domaine des retail parks en assurant les missions d'origination (sourcing) des dossiers, d'asset management et de property management.

Cette opération s'inscrit dans la stratégie de FREY et renforce sa position d'acteur incontournable des retail parks tout en permettant une mutualisation de ses investissements.

La création de FREY RETAIL FUND marque une nouvelle étape dans le développement de FREY. En s'associant avec des partenaires investisseurs financiers de premier rang, la société peut ainsi capter de nouvelles opportunités de création de valeur et mettre à profit son savoir-faire en matière de redynamisation et de repositionnement des retail-parks. La confiance que témoignent PREDICA et AG REAL ESTATE souligne en outre la qualité de l'expertise de FREY et sa capacité à originer des opérations à travers la France.

Depuis leur création fin 2011, les véhicules FRF ont réalisé l'acquisition de 9 actifs représentant une surface commerciale de 54.800 m².

Compte tenu des apports réalisés par FREY sur la même période, le patrimoine total du véhicule FRF est de 67.000 m² à fin 2013, pour une valeur d'expertise hors droits de 108,8 M€.

1.8 L'international

C'est tout naturellement que FREY a entamé il y a plus de 10 ans son développement à l'international.

En effet, un grand nombre d'enseignes françaises, clientes historiques de FREY ont été les premières à exporter leur savoir-faire à l'étranger. FREY n'a eu donc qu'à valoriser le capital confiance exceptionnel qu'elle possède avec ses partenaires historiques pour les accompagner hors de l'hexagone.

✓ L'Espagne

L'Espagne est le seul pays étranger sur lequel FREY s'est implantée via sa filiale FREY INVEST.

En 12 ans, FREY INVEST a livré près de 85.000 m², dont 21.000 m² ont été conservés en patrimoine.

En décembre 2012, un magasin de 2.670m² a été livré à Durango pour l'enseigne Aki Bricolage.



FREY INVEST a développé ses opérations soit seule, soit dans le cadre d'une joint-venture créée avec la société Coperfil (société Espagnole spécialisée dans la réalisation de parcs logistiques). Début 2008, FREY INVEST a cédé ses parts dans la joint-venture à Coperfil.

En raison du contexte économique actuel en Espagne, la filiale espagnole a été mise en sommeil début 2013. La gestion locative des deux sites en exploitation a été externalisée à un Asset Manager local et les salariés espagnols ont été intégrés à l'équipe française.

✓ **L'ouverture vers de nouveaux pays**

FREY mène actuellement des études afin de sélectionner les pays de la zone Euro et d'Amérique du Sud qui pourraient être propices à son développement international.

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

1.9 Présentation synthétique des projets de promotion en cours 2013

Sur l'exercice 2013, FREY a cédé en VEFA les actifs suivants :

- Un retail park de 17.200 m² situé à La Francheville, cédé au véhicule FRF ;
- Une cellule du Greencenter O'Green situé à Agen (47) ;
- Une cellule du parc Clos du Chêne 1, situé à Marne La Vallée (77) ;
- Deux cellules du Greencenter® Be Green de Saint Parres aux Tertres (10).

Conformément au business model adopté par FREY, le groupe maintiendra une activité de VEFA dans les années à venir.



2. LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL

Extrait du « Panorama du marché des commerces en France - MAPIC 2013 »

JOHN LONG LASALLE

Des signaux d'amélioration sur le plan économique

L'éclaircie devrait se confirmer à partir de 2014

La croissance revient

Après une croissance positive en 2010 (+2%) et 2011 (+1,7%), la dynamique de l'économie française a connu un coup d'arrêt en 2012, avec une croissance atone. L'année 2013 devrait s'annoncer, sous les meilleurs auspices. La France a en effet enregistré au 2^{ème} trimestre un rebond inattendu de son PIB (+ 0,5%) qui s'inscrit dans un contexte d'amélioration de la conjoncture internationale. Les grandes organisations financières internationales ont d'ailleurs revu à la hausse leurs prévisions de croissance pour la France en 2013, l'embellie ne devant toutefois se dessiner qu'à partir de 2014.

La France devrait officiellement retrouver en fin d'année le niveau de PIB, qu'elle affichait avant la crise, au début de l'année 2008. Jusqu'ici, parmi les principaux pays européens, seule l'Allemagne y était parvenue. **Le FMI prévoit ainsi une croissance du PIB de + 0,2 % en 2013 et + 1,0 % en 2014 pour la France**, et de - 0,4 % en 2013 et + 1,0 % en 2014 pour la zone euro.

Un regain d'optimisme du côté des entreprises

2ème indicateur positif, celui du climat des affaires en France, calculé à partir des réponses des chefs d'entreprise des principaux secteurs d'activité. En ligne avec l'environnement extérieur, le climat des affaires s'améliore en France dans tous les secteurs. **Ce dernier s'est très nettement redressé depuis le printemps, ce qui laisse entrevoir une poursuite de l'embellie d'ici la fin de l'année.** Il s'établit au mois d'octobre à 95. La plus forte progression vient du commerce de détail, dont l'indicateur atteint 99, un niveau proche de sa moyenne de long terme.

Des ménages plus confiants

3ème indicateur positif, la confiance des ménages qui progressent dans de nombreux pays européens. La France suit cette tendance. **Le moral des Français se porte mieux.** En octobre, l'indicateur de confiance des ménages gagne 6 points par rapport au minimum historique atteint en mai et juin dernier, et se positionne désormais à 85 (un niveau stable par rapport à septembre). **Ce rebond est toutefois de bon augure pour la consommation.**

Les ménages se montrent plus optimistes sur leur situation financière personnelle future. Ils sont plus nombreux à considérer comme opportun de faire des achats importants. Leur sentiment sur leur capacité d'épargne future progresse nettement. Leur opinion sur le niveau de vie en France, à la fois passé et futur, continue de s'améliorer. Ils sont aussi moins inquiets concernant l'évolution future du chômage.

Pouvoir d'achat globalement positif, malgré un repli attendu en fin d'année

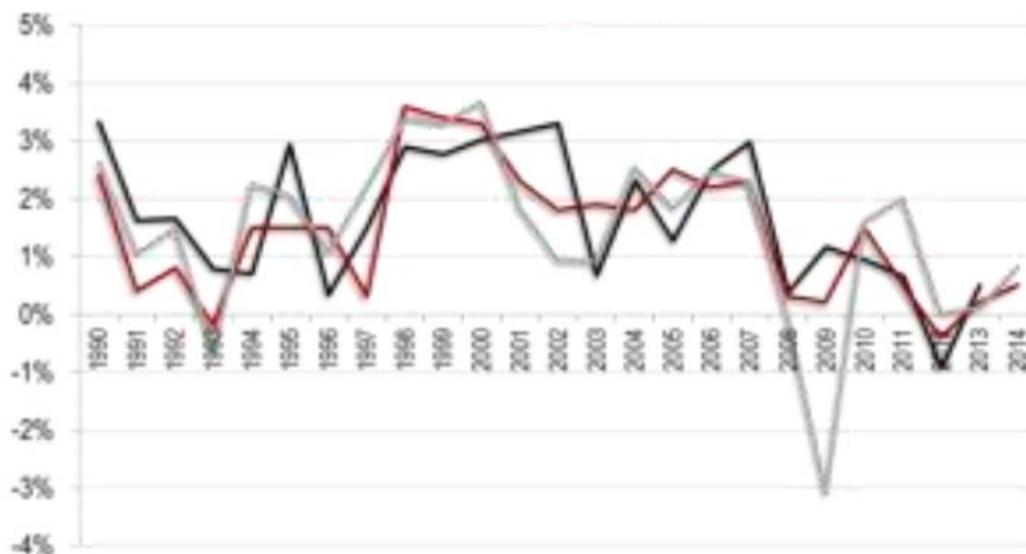
Pour cette année, l'Insee prévient que le pouvoir d'achat devrait se replier au 3ème comme au 4ème trimestre (-0,1% et -0,2%), après une première partie d'année orientée à la hausse. En cause, le regain d'inflation et la vigueur des impôts sur le revenu et le patrimoine. **Sur l'ensemble de 2013, les ménages français devraient toutefois afficher une progression de 0,5% de leur pouvoir d'achat.** Rappelons que l'année 2012 aura été finalement particulièrement difficile pour le porte-monnaie des français ; leur pouvoir d'achat ayant alors baissé de 0,9%, un repli record.

Evolution du PIB, du pouvoir d'achat et de la consommation des ménages français

----- Evolution du pouvoir d'achat des ménages

----- Evolution de la consommation des ménages

----- Evolution du PIB



Sources : INSEE – Consensus Forecasts

La consommation reste fébrile

Pour compenser la baisse du pouvoir d'achat attendue en seconde partie d'année, les français devraient rogner sur leur épargne, ce qui pourrait maintenir à flot la consommation au second semestre. Pour l'heure, la consommation recule de 0,1% au 3ème trimestre, après avoir progressé de 0,3 % au 2ème trimestre.

Selon les prévisions de l'Insee, **la consommation des ménages pourrait toutefois renouer avec la croissance sur l'ensemble de l'année, bien que modérément, après une année 2012 en berne** (- 0,4%, le plus fort recul enregistré depuis plus de 60 ans).

Le constat global, derrière cette avalanche de chiffres, est un bilan économique plus optimiste et positif que l'an passé. Plusieurs indicateurs économiques sont au vert. **L'économie française sort progressivement la tête de l'eau, même si pour le moment elle ne peut inverser la courbe du chômage et que la consommation demeure fébrile.**

La baisse de l'emploi marchand est appelée à continuer jusqu'à la fin de l'année d'après l'Insee, à un rythme toutefois moins soutenu. L'institut table au mieux sur une stabilisation du chômage au 4ème trimestre à 10,6% en métropole, sans entrevoir encore une inversion de la situation.

Moins d'achats spontanés, plus d'achats raisonnés

Du côté des consommateurs, les comportements de précaution perdurent.

Si les achats malins (promotions, soldes) avaient pris ces dernières années une certaine ampleur, ils stagnent voire diminuent en un an, d'après une étude menée par le Crédoc et PAIR Conseil, « Les Cahiers de la Consommation ». **Les consommateurs privilégient davantage des biens durables, et continuent de faire des**

arbitrages. Les dépenses alimentaires deviennent par exemple une variable d'ajustement dans le budget de certains ménages.

Dans cette lignée, les dépenses de loisirs et culture s'orientent à la baisse. **A l'opposé, la consommation collaborative** (seconde vie des objets, troc, prêt, auto-partage..etc), qui allie économie et comportement durable, **connaît toujours un fort développement.** Au-delà du simple motif financier, la consommation collaborative est ici créatrice de lien social et de nouvelles expériences réelles et uniques. Moins sollicité, le consommateur retrouve également une certaine maîtrise face à sa consommation, loin de l'hyper choix des magasins. Enfin l'économie collaborative peut permettre de réveiller, ou de révéler, certains talents cachés, et de les monétiser à l'instar des sites de « jobbing » (dont le principe est de mettre en relation des particuliers qui ont besoin d'un service et d'autres, qui possèdent les compétences requises ou le temps pour le réaliser) ou de « cooking » (permettant à chacun de s'improviser hôte ou chef d'un soir, pour un prix très raisonnable, chez un inconnu ou chez soi). La consommation collaborative est dans l'air du temps et **devrait s'inscrire de manière durable dans nos modes de consommation.**

Une dynamique locative plus poussée

« Les nouveaux concepts bousculent les codes traditionnels du commerce »

Nathalie Razafine

Responsable Commerce Agence

Séduire et distraire à tout prix

Aujourd'hui, les centres commerciaux de nouvelle génération essaient de se différencier en termes d'offre, un relais de croissance indispensable pour résister à la concurrence féroce. Ces derniers ne ménagent pas leurs efforts pour attirer de nouveaux consommateurs, et générer du trafic. A chacun sa technique, petit tour d'horizon des nouvelles tendances en la matière.

❖ **Sophistication des centres commerciaux**

Les centres commerciaux poursuivent leur sophistication avec des stratégies marketing qui s'inspirent des codes du luxe. A l'image des « malls » des pays émergents, le centre commercial Westfield à Londres a été le pionnier en Europe, avec un espace entièrement dédié aux marques de luxe, « The Village ». Fort de son succès, la montée en gamme des centres commerciaux s'opère à son tour en France : labellisation 4* pour Unibail, façon grand hôtel, avec une multitude de services VIP ou encore positionnement « nouveau » grand magasin parisien pour Beaugrenelle qui accueille des enseignes non coutumières des centres commerciaux comme Guerlain, Baccarat ou encore Costes. Dans les cartons, Les Terrasses du Port à Marseille ou encore Polygone Riviera à Cagnes-sur-Mer ont choisi de se rapprocher de cet univers.

❖ **Du digital dans les commerces physiques**

Le digital et le commerce physique s'entremêlent de plus en plus. Les centres commerciaux proposent aujourd'hui des dispositifs complets de solutions digitales (site Internet, page Facebook, WIFI gratuit, affichage publicitaire digital...). D'autres vont encore plus loin, à l'heure où le m-commerce (commerce mobile) est en plein essor, en lançant des applications pour smartphones proposant aux membres de la communauté des informations pratiques sur leur centre ou encore des avantages exclusifs (bons plans, avantages fidélité). Autre exemple, Vente-privée.com, fleuron du e-commerce à la française, innove en lançant un nouveau service mobile baptisé « Le Pass » qui permet aux commerçants de communiquer des offres en temps réel aux consommateurs géographiquement proches de leur magasin, et de générer ainsi un trafic immédiat en point de vente.

Du côté des enseignes, les synergies entre les points de vente physiques et le e-commerce sont favorisées. Cette convergence du « on-line » et du « off-line » propose de nouvelles façons complémentaires de consommer. L'achat se dématérialise. Les cabines d'essayage se digitalisent. Les boutiques se théâtralisent. Elles se transforment en véritables lieux d'« expérience », dans lesquelles la place du digital est croissante. A terme, le digital devrait donc faire évoluer notre façon de faire du shopping, même si pour l'heure nous ne sommes qu'aux prémices.

❖ Le « Dining experience »

La restauration est une tendance lourde dans les centres commerciaux. Même si ce n'est pas nouveau, la plupart des opérateurs y consacrent aujourd'hui une place majeure, intégrée bien souvent dès le départ dans les nouveaux développements. Ils sont appréhendés comme de véritables lieux de vie, dans lesquels on sort et on dîne, générant du trafic dans le centre et allongeant le temps de visite des clients.

Ces nouveaux espaces de restauration se veulent conviviaux et proposent par exemple des animations gastronomiques ou des illustrations digitales de recettes. Concentrés dans un écrin dédié, ils sont conçus comme des restaurants de centre-ville, avec pour certains des terrasses extérieures. Autre nouveauté, l'offre se diversifie et monte en gamme en accueillant des concepts différenciants comme le fameux Bar à champagne de Westfield ou des enseignes inhabituelles comme Dalloyau à So Ouest ou Costes à Beaugrenelle.

❖ Le « retailtainment »

Après les espaces de restauration, place aux divertissements, ce sont les nouveaux concepts qui sont dans l'air du temps pour assurer le renouveau des centres commerciaux. Il s'agit donc d'associer les loisirs au commerce pour offrir au public une véritable destination, lui permettant de se divertir et de s'adonner à ses loisirs. Simulateur de vol, murs d'escalade, bowling, expositions, spectacles, théâtralisation et mise en scène des espaces de vente, voici autant d'exemples qui semblent être l'avenir du centre commercial.

Un exemple illustre les nouvelles innovations de demain, il s'agit du projet Vill'up à Paris, sur le site de La Villette, dont l'ouverture est programmée à l'automne 2014. Ce nouvel espace accueillera des commerces, des loisirs avec un simulateur de chute libre pour les amateurs de sensations fortes, un cinéma multiplexe et un complexe multi-loisirs de nouvelle génération « Moov'box », de la restauration avec un pôle « bistronomie », et une offre culturelle avec la Cité des Sciences et de l'Industrie.

Les commerces de périphérie, un segment de marché qui évolue

Dans l'ensemble, l'activité des commerces de périphérie est toujours en demi-teinte. Hausse des prix du carburant, baisse du pouvoir d'achat, nouveaux modes de consommation, contexte de marché de plus en plus concurrentiel sont autant de facteurs qui pénalisent l'activité commerciale périphérique.

Pour autant, les ouvertures de programmes se poursuivent, à l'image du Family Village Costières Sud à Nîmes inauguré en début d'année ou encore du retail park Mondevillage à Caen qui vient d'ouvrir ses portes fin octobre.

Les meilleurs concepts innovants, offrant un maximum de services et une centralité exemplaire en termes de transports, connaissent un bon taux de remplissage voire affichent complet. Les principaux attraits de la périphérie restent ses loyers modérés (en moyenne quatre fois moins chers que ceux des centres commerciaux) et ses formats de vente de grande taille qui séduisent les enseignes à faible marge.

Fait nouveau, de plus en plus de grandes enseignes « mass market », jusqu'alors uniquement présentes en centre-ville et centres commerciaux, commencent, elles aussi, à regarder avec intérêt ce type de format. Là aussi la différenciation de l'offre est souvent l'une des clés du succès, à l'image de l'« outlet » qui apparaît aujourd'hui comme l'un des formats résistant le mieux à la crise, animant le marché de l'immobilier commercial de périphérie.

Le commerce, un secteur toujours très prisé des investisseurs

« L'année 2013 devrait réitérer les performances atteintes ces dernières années »

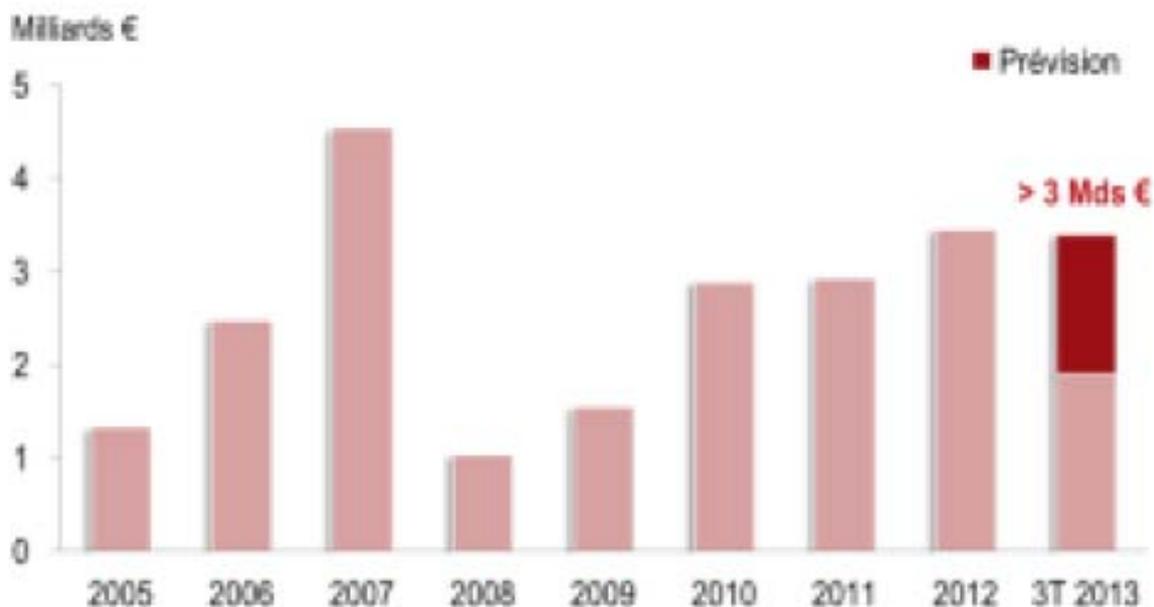
Khokha Mansouri

Responsable Commerce Investissement

Une très bonne année sur le plan des investissements

L'investissement en commerce continue d'être dynamique cette année encore au regard des performances déjà atteintes à fin septembre, près de 2 milliards d'euros, et des négociations en cours. Ce **résultat s'inscrit dans la lignée des trois dernières années** qui ont enregistré des volumes records, atteignant même 3,5 milliards d'euros en 2012.

Evolution des montants investis en commerce en France



Source : Jones Lang LaSalle

Ainsi le commerce s'affirme toujours comme un marché profond et établi. Il concentre d'ailleurs près de 20% des investissements totaux en immobilier d'entreprise sur les 9 premiers mois de l'année dans l'hexagone, contre 10% en moyenne sur la période 2004 – 2012 (2007 exclus).

Cette performance traduit l'attrait des investisseurs pour cette classe d'actifs. Perçue comme résiliente et pérenne, elle offre des atouts indéniables aux yeux des investisseurs qui la considère comme plus défensive et moins volatile que d'autres types d'actifs.

Soutenue par un bon cru de très grandes transactions

Autre fait notable cette année, dans la continuité de 2012, la bonne activité des transactions de plus de 100 millions d'euros. Au nombre de 7 à fin septembre, elles totalisent à elles seules la moitié des volumes investis en France sur cette période, grâce notamment à quelques larges cessions de pieds d'immeubles parisiens.

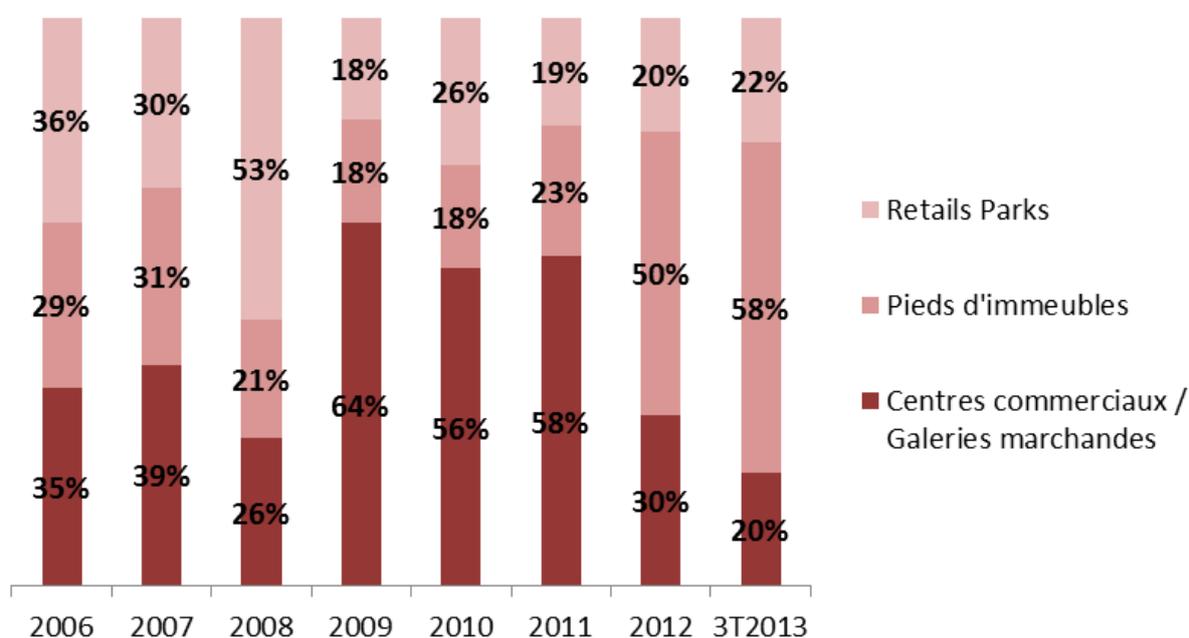
Dans le top 3 des cessions, nous enregistrons pour le moment à fin septembre :

- Le portefeuille Vivarte - Opération de sale & lease back de 80 actifs de centre-ville acquis

par La Française. Il s'agit d'actifs sécurisés par des baux longs, loués auprès d'enseignes nationales, situés en très grande majorité à Paris et dans de grandes métropoles régionales.

- Le portefeuille Metro Cash & Carry - Opération de sale & lease back dans laquelle Amundi a acquis, pour le compte d'un fonds britannique, 75% d'un portefeuille de 43 magasins Metro Cash & Carry en France, loués sur la base de baux long terme.
- Le portefeuille Immochan - Cession de 3 galeries marchandes et de 4 retail parks en France pour un montant de plus de 160 millions d'euros auprès d'un institutionnel français.

Au regard des transactions actuellement en cours de négociation, ce bon dynamisme devrait se poursuivre sur la fin de l'année. Il pourrait même bousculer la hiérarchie avec en tête les centres commerciaux et les galeries marchandes, détrônant ainsi les pieds d'immeubles à la première place du podium l'an dernier sur ce segment de marché.



Principales références de transactions investissement en 2013

Nom de l'opération	Type d'actif	Acquéreur	Montant	Localisation
Portefeuille Vivarte	Pieds d'immeubles	La Française AM	185 M€	France
Portefeuille Métro Cash & Carry	Boîtes commerciales	Amundi	180 M€	France
Portefeuille Immochan	Galeries Com. / Retail Parks	Investisseur privé	160 M€	France
Passy Plaza	Galerie Commerciale	Generali	141 M€	Paris 16
118 Av. des Champs-Élysées	Pied d'immeuble	Pramerica	135 M€	Paris 8
8 place Vendôme	Pied d'immeuble	Sofaz	108 M€ *	Paris 1
4 place de l'Opéra	Pied d'immeuble	Generali	~106 M€ *	Paris 2
Val Thoiry	Centre com. / Boîtes com.	Eurocommercial Properties	105 M€	Thoiry
76-78 Av. des Champs-Élysées	Pied d'immeuble	AG Real Estate	~78 M€	Paris 8
Les Trois Moulins	Centre Commercial	Union Investment	~58 M€	Issy-les-Moulineaux

* Quote-part Commerce

Source : Jones Lang LaSalle

Maintien des taux de rendement « prime » à un niveau bas

Dans l'ensemble, **les taux de rendement « prime » se situent à un niveau bas. Certains actifs emblématiques parisiens de pieds d'immeubles, aux emplacements privilégiés, ont même connu au cours de l'année une compression de leur taux.** Ces actifs ont démontré sur le temps leur capacité de résilience. Ils sont donc toujours aussi recherchés par les investisseurs qui demeurent plus nombreux que l'offre mise sur le marché. Ainsi, **pour les meilleures boutiques de pieds d'immeubles de la capitale, les taux sont passés sous la barre des 4% cette année**, contre par exemple 4,5% pour le bureau.

Les taux « prime » de référence des centres commerciaux les plus performants tendent vers 4,5% tandis que les taux pour les meilleurs retail parks demeurent stables depuis deux ans, dans une fourchette comprise entre 5,75 et 6,25%.

Conclusions et perspectives

Le monde du commerce ne cesse de se réinventer

Malgré des signes encourageants sur le plan de l'économie, il est encore trop tôt pour mesurer une reprise franche de la consommation. Les résultats d'activité demeurent contrastés en termes de performance d'un secteur à l'autre. Dans ce contexte, les axes et les emplacements « prime », captant le plus de flux, devraient rester la cible privilégiée des enseignes, maintenant les valeurs locatives à leur plus haut niveau.

Les formats traditionnels de commerce continuent de connaître des mutations profondes et rapides, tant structurelles que technologiques. Ce renouvellement qualitatif de l'offre, s'il a pour but de séduire les consommateurs, il permet aussi à l'immobilier commercial de conserver son attractivité auprès des investisseurs.

Dans cet environnement commercial en perpétuel mouvement, les enseignes n'hésitent plus à repenser leurs implantations aussi bien en termes de formats de vente que de localisation, avec une frontière de plus en plus perméable entre centre-ville, centres commerciaux et retail parks. Elles poursuivent également la diversification de leurs canaux de distribution.

Les lieux de vente devront donc continuer de rivaliser d'imagination et d'innovation pour attirer les consommateurs. Car aujourd'hui c'est bien lui qui a repris le pouvoir : il décide quoi, quand, et où acheter. Si son parcours d'achat s'est diversifié, la proximité géographique reste toutefois déterminante dans son choix.

Sur le front des investissements, l'attractivité du marché français ne se dément pas. Doté de fondamentaux solides, il continue d'attirer de nombreux investisseurs comme en témoigne une nouvelle fois les très bons résultats enregistrés en 2013. Les volumes d'investissement devraient dépasser une nouvelle fois les 3 milliards d'euros.

La liquidité des produits commerce, qui s'est installée depuis 3 ans, perdure, en particulier pour les produits « core ». Les investisseurs restent très sélectifs et prudents dans leur choix d'investissement. Les investisseurs domestiques et internationaux devraient demeurer très actifs, l'un comme l'autre ; l'appétit pour l'immobilier commercial s'expliquant par sa performance soutenue et sa grande résistance. La pression exercée sur les taux devraient se maintenir, sans pour atteindre le point bas de 2007.

Au vue des transactions annoncées, l'année 2014 s'inscrit déjà dans la même lignée que ces dernières années.

3. ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL

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

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

4. RÉGLEMENTATION APPLICABLE

4.1 Droit de l'urbanisme commercial

Les articles L.752-1, L.752-2, et L.752-3 du Code de commerce soumettent à une autorisation préalable certaines opérations portant sur les surfaces commerciales de vente au détail, et notamment :

- La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1.000 m², résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant.
- L'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1.000 m² ou devant le dépasser par la réalisation du projet.
- Tout changement de secteur d'activité d'un commerce d'une surface de vente supérieure à 2.000 m². Ce seuil est ramené à 1.000 m² lorsque l'activité nouvelle du magasin est à prédominance alimentaire.
- La création d'un ensemble commercial dont la surface de vente totale est supérieure à 1.000 m².
- L'extension de la surface de vente d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 1.000 m² ou devant le dépasser par la réalisation du projet, la réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1.000 m² dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois ans.
- Le regroupement de surfaces de vente existantes excédant 2.500 m² ou 1.000 m² lorsque l'activité nouvelle est à prédominance alimentaire.

L'autorisation est délivrée par la Commission Départementale d'Aménagement Commercial sur la base d'un dossier accompagné d'une étude sur les effets prévisibles du projet au regard des critères prévus par l'article L752-6 du Code de commerce ; à savoir : les effets du projet en matière d'aménagement du territoire, de développement durable, et de protection des consommateurs.

Ainsi, cette étude doit permettre d'apprécier, et ce, pour tous les projets soumis à CDAC, ses effets sur l'accessibilité de l'offre commerciale, les flux de voitures particulières et de livraison, la gestion de l'espace, les consommations énergétiques, la pollution, les paysages, et les écosystèmes.

4.2 Droit de l'urbanisme et de la construction

Depuis l'entrée en vigueur du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 (pour application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005) relatif au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, les autorisations d'urbanisme sont au nombre de quatre : trois permis (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) et une déclaration préalable.

Les autorisations d'usage des sols contrôlent : la construction, l'aménagement et la démolition. En fonction de sa nature, de son importance et de sa localisation, chaque projet est soumis, soit à permis, soit à simple déclaration préalable, soit à aucune formalité au titre du code de l'urbanisme.

Il est, en outre, possible de demander un seul permis lorsqu'un projet prévoit à la fois des aménagements, des constructions ou des démolitions.

Les formulaires de demande sont, depuis 2007, plus clairs et plus lisibles, et contribuent à :

- Garantir les délais d'instruction : les formulaires sont en effet accompagnés d'un récépissé qui indique, dès le dépôt du dossier, les délais d'instruction et les conditions dans lesquelles il pourra être modifié.
- Faciliter la composition du dossier : le dossier à déposer contient un bordereau des pièces jointes qui simplifie la constitution de la demande et le contrôle du caractère complet du dossier, plus particulièrement lorsque la demande porte sur des établissements recevant du public.
- Clarifier le champ d'application : trois activités sont contrôlées : la construction, l'aménagement et la démolition.
- Sécurisation des autorisations obtenues par (i) la suspension du délai de validité en cas de recours, (ii) la prescription décennale pour les constructions irrégulières et (iii) la restriction des recours aux seules associations agréées.

En outre, l'ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011 relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme, qui a pris effet en 2012, permet un meilleur usage des outils d'aménagement du territoire, notamment des techniques de lotissements, et facilitera l'obtention d'autorisations portant sur les établissements recevant du public.

4.3 Assurances obligatoires

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

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

Assurance Dommages Ouvrage

La garantie Dommage Ouvrage a pour objet d'assurer rapidement le préfinancement des travaux de réfection nécessaires à la remise en état de l'ouvrage.

Elle intervient pour garantir, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement des travaux de réparation des dommages dont le maître de l'ouvrage peut être responsable au sens de l'article 1792-1 du

Code Civil. Il s'agit des dommages susceptibles de compromettre la solidité des ouvrages dans l'un de leurs éléments constitutifs et qui les rendent impropres à leur destination.

Cette garantie agit également quand les dommages affectent la solidité de l'un des éléments d'équipement indissociables des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert, au sens de l'article 1792-2 du Code Civil.

Assurance Constructeur Non-Réalisateur

Les filiales de la Société qui réalisent les opérations de promotion immobilière sont couvertes par l'assurance de responsabilité décennale des constructeurs non réalisateurs dite assurance «CNR».

Cette assurance couvre le paiement des travaux de réparation de la construction à laquelle Frey a contribué en sa qualité de promoteur, lorsque sa responsabilité est engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code Civil, à propos de travaux de bâtiment et dans la limite de cette responsabilité. Cette garantie s'exerce sans limitation de montant pour la garantie obligatoire.

4.4 Réglementation applicable à la gestion locative

4.4.1 Réglementation applicable aux baux commerciaux

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

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

Les développements suivants résument les principaux éléments de cette réglementation, sous réserve des éventuels aménagements prévus par les contrats de baux commerciaux conclus par le Groupe.

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

Durée du bail commercial

Le Code de commerce prévoit que la durée minimale du bail commercial est fixée à neuf ans. Les parties au bail peuvent toutefois convenir d'une durée plus longue et la Société a ainsi conclu des contrats de bail dont la durée s'échelonne de neuf à douze ans. De plus, le locataire peut résilier le bail à l'expiration de chaque période de trois ans, sauf clause contraire du contrat de bail.

Renouvellement

A l'expiration de la durée contractuellement fixée, le locataire peut, s'il remplit les conditions fixées par le Code de commerce, obtenir le renouvellement du bail. Si le propriétaire entend mettre fin au bail commercial à son expiration, il est tenu de verser au locataire une indemnité d'éviction destinée à réparer le préjudice subi par ce dernier du fait de ce non renouvellement. Le versement de cette indemnité sera toutefois écarté si le bailleur peut justifier d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire (par exemple, en cas de non-paiement des loyers ou de dégradation du bien) ou s'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli en raison de son insalubrité, reconnue par l'autorité

administrative, ou s'il ne peut plus être occupé en raison de son état. Le propriétaire peut solliciter un dé plafonnement du loyer en saisissant le Juge des Loyers Commerciaux : pour cela, les facteurs locaux de commercialité doivent avoir évolué favorablement.

Loyers

Aux termes des contrats de bail conclus par les sociétés du Groupe, le loyer est indexé annuellement sur la base des indices légaux, indice du coût de la construction ou indice des loyers commerciaux, tous deux publiés par l'INSEE.

Cette clause d'indexation s'impose aux parties, sous réserve qu'elle n'entraîne pas une variation de plus du quart du loyer auquel cas une révision du loyer à la baisse peut être demandée par le locataire.

De même, à l'issue de chaque période triennale, le loyer peut faire l'objet d'une révision supérieure à la variation de l'indice d'indexation, si la modification des facteurs locaux de commercialité a entraîné une variation de plus de dix pour cent de la valeur locative.

Annexe environnementale

Depuis le 1er janvier 2012, les baux commerciaux sont soumis aux dispositions de l'article L.125-9 de code de l'environnement pris en application de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, prescrivant l'insertion d'une annexe environnementale aux baux des locaux de plus de 2.000m² à usage de commerce.

Une annexe environnementale établie conformément aux articles R.137-1 à R.137-3 du Code de la construction et de l'habitation et définissant les actions nécessaires au suivi et à l'amélioration des consommations énergétiques des locaux loués est jointe à tous les baux commerciaux portant sur un local de plus de 2.000m² qui sont en vigueur à la date du 14 juillet 2013.

4.4.2 Réglementation applicable au mode de détention de certains actifs immobiliers

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

Copropriété

Les actifs immobiliers détenus du Groupe sont majoritairement organisés selon le régime de la copropriété.

Le régime de la copropriété est défini par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et le décret n°67-223 du 17 mars 1967 et s'applique aux immeubles pour lesquels la propriété est répartie entre différentes personnes par lot comprenant une partie privative et une quote-part des parties communes.

En application de ce régime, chaque copropriétaire est titulaire d'un lot comprenant la propriété exclusive d'une partie privative et d'une quote-part dans la copropriété des parties communes (murs principaux, cages d'escalier, ascenseurs, halls, entrées, etc.). Le Groupe peut ainsi jouir librement des parties communes, sous réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires. La valeur locative du lot, sa superficie et son emplacement permettent de déterminer les quotes-parts détenues par le Groupe dans les parties communes, sur la base desquelles sont déterminés les droits de vote au sein des assemblées de copropriétaires et les charges liées à l'entretien des parties communes.

Les principales caractéristiques du régime de la copropriété sont résumées ci-après :

- règlement de copropriété : il définit les règles relatives à la destination des parties privatives et des parties communes, les conditions de leur jouissance et les règles relatives à l'administration des parties communes.
- syndic : organe exécutif du syndicat des copropriétaires, la mission du syndic est de convoquer les assemblées de copropriétaires, d'établir le budget prévisionnel nécessaire à l'entretien et à la conservation des immeubles et d'agir au nom du syndicat des copropriétaires en toutes circonstances pour la sauvegarde de ses intérêts.
- assemblée générale des copropriétaires : elle adopte le budget prévisionnel de la copropriété et approuve les travaux à effectuer.

4.5 Réglementation applicable aux actifs immobiliers

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

4.5.1 Réglementation relative à la prévention des risques pour la santé

Amiante

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

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

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

Actuellement, aucun immeuble n'entre dans le cadre de cette réglementation, leur permis de construire ayant été délivré après le 01/07/1997.

Prévention du saturnisme

La réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés à l'intoxication au plomb est définie aux articles L. 1334-1 à L. 1334-12 et R. 1334-1 à R. 1334-13 du Code de la santé publique.

Elle concerne les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949.

Aucun actif de la Société n'est concerné par cette réglementation.

Prévention du risque de légionellose

Les légionelles, bactéries responsables de nombreuses maladies, peuvent proliférer dans les réseaux et équipements dans lesquels circule de l'eau et dont la température est comprise entre 25 et 45 °. Le risque

de prolifération est important s'agissant notamment des installations d'eau chaude sanitaire (par exemple, douches) et de traitement de l'air (par exemple, tours aéro-réfrigérantes).

4.5.2 Réglementation relative aux établissements recevant du public

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

Les travaux, aménagements ou modifications portant sur ces immeubles sont soumis à une autorisation du Maire donnée après avis de la commission sur la base d'un dossier comportant en particulier une notice descriptive précise des matériaux utilisés, les plans indiquant la largeur de tous les passages affectés à la circulation du public, les renseignements intéressants les installations électriques, les installations de gaz, d'éclairage, de chauffage et de secours.

L'ouverture au public de l'établissement est subordonnée à une autorisation du Maire délivrée après vérification par la commission de sécurité compétente des mesures prises.

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

Lorsque l'importance ou la situation des locaux le justifient, les exploitants des locaux commerciaux appartenant à la Société sont tenus d'assurer la surveillance et le gardiennage de ceux-ci et de prendre les mesures permettant d'éviter les risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité des locaux, conformément aux dispositions des articles R. 127-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Les modalités d'application de ces obligations ont été précisées pour les locaux commerciaux par le décret n°97-46 du 15 janvier 1997 et pour les parcs de stationnement par le décret n°97-47 du 15 janvier 1997.

4.5.3 Réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement

Risques liés aux installations classées

Certains locataires et/ou certains copropriétaires peuvent relever de la législation des installations classées. En effet, certaines installations situées sur les sites dont la Société est propriétaire et/ou copropriétaire peuvent constituer des installations classées pour la protection de l'environnement (« ICPE »).

Aux termes du Code de l'environnement, sont soumis à la réglementation des ICPE les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites, des monuments et des éléments du patrimoine archéologique.

Les activités industrielles relevant de cette législation sont énumérées dans une liste arrêtée par décret en Conseil d'Etat – la nomenclature – et soumise, selon la gravité des dangers ou inconvénients qu'elles présentent soit à un régime de déclaration, soit à un régime d'autorisation.

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

L'exploitant d'une installation classée est tenu de respecter un certain nombre de prescriptions techniques de fonctionnement édictées par des arrêtés-types ministériels ou préfectoraux ou par l'arrêté d'autorisation d'exploiter l'installation.

Les exploitants de ces installations ont également l'obligation d'informer préalablement le Préfet de toute transformation notable qu'il envisage d'apporter à leurs installations et de lui remettre, tous les dix ans, un bilan de fonctionnement dont le contenu est précisé par l'arrêté du 29 juin 2004 modifié.

En outre, lorsque l'installation classée est mise à l'arrêt définitif, son exploitant est tenu d'en informer le Préfet au moins 3 mois auparavant: il peut se voir imposer des obligations de surveillance ou de remise en état du site.

La Société est tenue de respecter la réglementation sur l'eau pour l'utilisation et les rejets qu'elle effectue, et notamment l'obligation de traitement des eaux usées conformément aux dispositions du Code de la santé publique et du Code général des collectivités territoriales, ainsi que la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales, conformément aux articles L.210-1 et suivants du Code de l'environnement.

Réglementation sur l'eau

Pour les projets de grande envergure (surface supérieure à 1 hectare – Dossier de Déclaration et surface supérieure à 20 hectares – Dossier d'autorisation), la Société est tenue de respecter la réglementation sur l'eau pour l'utilisation et les rejets qu'elle effectue, et notamment l'obligation de traitement des eaux usées conformément aux dispositions du Code de la santé publique et du Code général des collectivités territoriales, ainsi que la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales, conformément aux articles L.210-1 et suivants du Code de l'environnement.

Compte tenu de ses engagements forts avec le concept Greencenter®, FREY est particulièrement attentif aux solutions alternatives pour gérer les rejets des eaux pluviales des toitures mais aussi des parkings.

Risques naturels et technologiques

Les acquéreurs ou les locataires de biens immobiliers (habitation ou autres) situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou dans les zones de sismicité définies par décret, devront être informés par le vendeur ou par le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

L'information se fait en annexant au contrat de location ou à toute promesse unilatérale de vente, d'achat, et à tout contrat réalisant ou constatant la vente, un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet. Le décret du 15 février 2005 précise les modalités de cette information et le contenu de cet état des risques.

Elle concerne les biens situés :

- dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques approuvé ;
- dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
- dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ;

- dans une des zones de sismicité Ia, Ib, II ou III (Article R. 563-4 du Code de l'environnement).

L'état des risques annexé au contrat de location ou à toute promesse de vente, d'achat, et à tout contrat réalisant ou constatant la vente doit mentionner les risques dont font état les documents mentionnés ainsi que le dossier annexé à l'arrêté préfectoral et auxquels l'immeuble, faisant l'objet de la vente ou de la location, est exposé.

Cet état est accompagné des extraits de ces documents et dossier permettant de localiser cet immeuble au regard des risques encourus.

L'état des risques est établi par le vendeur ou le bailleur conformément à un modèle défini par arrêté ministériel. Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion du contrat de location écrit, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier.

5. OPTION DE LA SOCIÉTÉ POUR LE RÉGIME DES SOCIÉTÉS D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS COTÉES AU COURS DE L'EXERCICE 2009

5.1 Option

Comme indiqué au chapitre « Facteurs de risques », paragraphe 4.1, relatif au décalage d'application du régime fiscal SIIC, il est rappelé que la Société a opté à compter du 1^{er} janvier 2009 pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) prévu aux articles 208 C, C bis et C ter du Code général des impôts, régime réservé aux sociétés dont l'objet principal est d'acquérir ou de construire des immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirectes de sociétés dont l'objet social est identique.

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

Les modalités d'option pour ce régime, ainsi que les obligations déclaratives des SIIC, ont été précisées par le décret 2003-645 du 11 juillet 2003 (codifié à l'article 46 ter A de l'annexe III au Code Général des Impôts). Une instruction parue au « Bulletin officiel des impôts » 4 H-5-03 n° 158 bis du 25 septembre 2003, reprise au BOFIP BOI-IS-CHAMP-30-20 en date du 12 septembre 2012, a commenté ce régime.

Cette option concerne FREY et ses filiales éligibles.

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

Les filiales détenues directement ou indirectement à au moins 95%, soumises à l'impôt sur les sociétés, et ayant un objet identique, peuvent opter pour ce régime.

A titre d'information, plusieurs filiales de FREY ont opté pour le régime SIIC :

- la SCI Seclin 01, filiale à 99,9 % de FREY SA, a opté à compter du 1^{er} janvier 2010.

- La SAS Frey Retail Fund 1, filiale conjointe avec des OPCI, a opté à compter de sa création en décembre 2011.
- La SAS IF Clos du Chêne, filiale à 100% de FREY SA, a opté à compter du 1^{er} janvier 2012.
- La SAS Chanteloup 01, filiale à 100% de IF Clos du Chêne, a opté à compter du 1^{er} janvier 2012.
- La SAS Chanteloup 02, filiale à 100% de IF Clos du Chêne, a opté à compter du 1^{er} janvier 2012.

Les résultats des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code Général des Impôts dont l'objet social est identique à celui de leurs associés SIIC ou filiales qui ont opté pour le régime des SIIC bénéficient de l'exonération sous condition de distribution au prorata des droits des associés SIIC. Aucune condition de détention minimale du capital de ces sociétés par les SIIC ou leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime des SIIC n'est exigée.

5.2 Conséquences de l'option

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

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

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

Les sociétés éligibles contrôlées par FREY, préalablement soumises à l'impôt sur les sociétés, seront également redevables de « l'exit tax » si elles optent pour le régime des SIIC dans les mêmes conditions.

De même, lorsque des immeubles, des droits immobiliers ou de participation dans des sociétés relevant du régime fiscal des sociétés de personnes deviennent éligibles à l'exonération d'impôt sur les sociétés postérieurement à l'option pour ce régime, les plus-values latentes constatées sur ces actifs, doivent également être soumises à « l'exit tax » au taux de 19 % sur quatre ans.

5.3 Régime fiscal

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

- les bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles au titre de l'activité relevant de ce régime doivent être distribués à hauteur de 95% (85% pour les exercices clos avant le 31 décembre 2013) avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les plus-values de cession d'immeubles, de droits immobiliers, de participations dans des sociétés visées à l'article 8 ayant un objet identique aux SIIC ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime des SIIC, doivent être distribuées à hauteur de 60% (50% pour les exercices clos avant le 31 décembre 2013) avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime des SIIC (ou d'une autre SIIC qu'elle contrôle) doivent être intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

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

Les revenus tirés de l'exercice d'activités accessoires sont imposables à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun. Le résultat du secteur imposable est sans influence sur le résultat du secteur exonéré et n'influence pas les obligations de distribution afférentes aux opérations exonérées.

Les SIIC et leurs filiales doivent ventiler entre leurs secteurs exonérés et imposables les produits et charges correspondants, et distinguer lors des distributions auxquelles elles procéderont la fraction des bénéfices provenant des activités exonérées de celles provenant des activités imposables.

Par ailleurs, un prélèvement de 20% est dû sur les dividendes payés à des actionnaires personnes morales détenant, directement ou indirectement, au moins 10% du capital de la Société et qui ne sont pas taxés à un taux au moins égal au tiers du taux d'impôt français soit 11,1%.

Les SIIC et leurs filiales ne sont pas soumises en 2013 à la contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés de 3% sur les dividendes distribués.

5.4 Sortie du régime

Comme expliqué au chapitre « Facteurs de risques », paragraphe [4.2], le non-respect des conditions d'accès au régime au cours des exercices postérieurs à l'entrée dans le régime entraîne la sortie du régime de la SIIC et en conséquence des filiales qui ont opté.

Dans l'hypothèse où la Société sortirait du régime des SIIC dans les dix ans suivant l'option, elle serait tenue d'acquitter un complément d'impôt sur les sociétés au taux normal de 33,33% sur le montant des plus-values qui ont été imposées au taux réduit de 19% du fait de l'option pour le régime des SIIC.

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

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

FACTEURS DE RISQUES

1. RISQUES FINANCIERS	83
1.1 Risques de taux / Risques liés à l'endettement de la société	84
1.2 Risques de liquidité.....	87
1.3 Risque sur actions.....	87
2. RISQUES LIES AUX ACTIFS.....	88
2.1 Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs.....	88
2.2 Risques liés aux hypothèques, nantissements et aux actifs immobilisés	89
3. RISQUES LIES A L'ACTIVITE	90
3.1 Risque locatif	90
3.1.1 Risques liés au non-paiement des loyers	90
3.1.2 Risques liés aux enseignes	90
3.1.3 Risques liés aux indexations des loyers.....	91
3.1.4 Risques liés à la réglementation des baux et à leur non renouvellement	91
3.1.5 Risques liés au non-respect par les locataires de leurs obligations	92
3.2 Risques liés aux autorisations administratives.....	92
3.3 Risques liés à l'environnement concurrentiel	94
3.4 Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couverture d'assurance appropriée.....	94
4. RISQUES LIES A LA SOCIETE	95
4.1 Décalage d'application du régime fiscal SIIC.....	95
4.2 Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées (« SIIC »), à la perte du bénéfice de ce statut ou à un éventuel changement des modalités de ce statut.....	96
4.3 Risques liés au départ de personnes clés.....	97
4.4 Risques liés aux faits exceptionnels et litiges	97

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le présent Document de référence, y compris les facteurs de risques décrits dans la présente section, avant de se décider à acquérir des actions de la Société.

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés ci-après.

Il est également renvoyé sur ce point aux risques décrits dans le rapport de gestion 2013 à l'assemblée générale annuelle de FREY SA statuant sur les comptes 2013 (cf. paragraphe 1.1.7 dudit rapport), qui est reproduit intégralement au chapitre « Rapport de gestion à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle » du présent Document de référence et auquel il convient de se reporter.

La Société ne peut exclure, toutefois, que d'autres risques puissent se matérialiser à l'avenir et avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou son développement.



1. RISQUES FINANCIERS

1.1 Risques de taux / Risques liés à l'endettement de la société

La valeur des actifs de la Société est et sera influencée par le niveau des taux d'intérêts. L'activité immobilière bénéficie depuis quelques années d'un environnement favorable caractérisé par des taux d'intérêt à long terme historiquement bas.

La mise en œuvre de la stratégie de croissance du Groupe nécessite que des dépenses importantes soient engagées pour développer de nouveaux actifs immobiliers. Une partie des financements nécessaires à ces développements est couverte par le recours à l'endettement même si la Société n'exclut pas d'avoir également recours au marché ou à ses fonds propres pour financer sa stratégie de croissance. En 2013, les taux ont été exceptionnellement et continuellement bas sur toute la période.

Au 31 décembre 2013, l'endettement du Groupe s'élève à un montant cumulé de 172,5 M€ et se répartit de la manière suivante :



La durée moyenne des prêts est de 12 ans.

Le taux moyen constaté de la dette long terme est de Euribor 3 mois plus 1,83%.

L'amortissement est trimestriel.

90 % des crédits bancaires sont basés sur l'Euribor 3 mois et couverts par des opérations de taux (SWAP ou CAP) plafonnant le coût financier et permettant de maintenir un niveau de cash-flow récurrent.

Au 31 décembre 2013, 63 % de la dette long terme n'est pas soumise aux variations de taux grâce à la souscription d'instruments de couvertures (SWAP, CAP, tunnels participatifs) et à la signature de contrats de financement adossés à des taux fixes.

Le taux moyen appliqué pour ces couvertures au 31 décembre 2013 est de 1,70 %, contre 2,38 % au 31 décembre 2012.

Compte tenu de l'ensemble des couvertures mises en place par la société, une hausse du taux d'intérêt EURIBOR 3 MOIS de 50, 100 et 150 points de base aurait un impact, respectivement, de 0,4 M€, 0,8 M€ et 1,2 M€ sur le résultat financier.

Il convient de préciser, qu'en application des normes de consolidation, la Société doit comptabiliser dans son bilan consolidé les variations de juste valeur sur ses opérations de couverture. Ces variations de juste valeur, calculées sur la différence entre l'opération de couverture mise en place et les anticipations de taux actualisées à la date de clôture, peuvent avoir un impact positif ou négatif sur les capitaux propres consolidés.

Au 31 décembre 2013, les instruments financiers détenus représentent une valeur de -3,1 M€ (hors intérêts courus) contre -3,9 M€ au 31 décembre 2012.

L'impact de la variation de juste valeur a été comptabilisé à hauteur de +0,7 M€ en résultat, hors impôt différé, et +0,2 M€ en capitaux propres, pour la part efficace de la couverture, hors impôt différé.

En novembre et décembre 2012, Frey a procédé à l'émission d'Obligations à Performance Immobilière Remboursable en Numéraire ou en Actions Nouvelles ou Existantes (OPIRNANE) lui permettant de diversifier ses sources de financement et d'allonger la maturité de sa dette.

Les caractéristiques de cet emprunt obligataire sont les suivantes :

Type de l'emprunt obligataire	OPIRNANE
Date d'émission	11/2012 et 12/2012
Montant de l'émission (en millions d'euros)	30
Prix d'émission/conversion (en euros)	18,50
Taux de conversion	1
Nombre de titres émis	1 621 691
Taux nominal (minimum)	6 %
Echéance	10 ans

L'OPIRNANE est un instrument hybride comprenant un contrat hôte, net des frais d'émission, évalué au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif et un dérivé incorporé devant être séparé et comptabilisé à la juste valeur par contrepartie du compte de résultat, cette juste valeur étant déterminée sur la base du taux d'intérêt, du cours et de la volatilité de l'action de la société Frey et des capitaux propres consolidé part du Groupe par action.

L'impact de la juste valeur du dérivé de l'OPIRNANE est de -1,5 M€ sur le résultat de la période. Le dérivé est valorisé à 3,6 M€ au 31 décembre 2013.

Les deux émissions successives d'OPIRNANE ont fait l'objet de deux notes d'opération visées par l'Autorité des marchés financiers sous les numéros 12-526 en date du 30 octobre 2012 et 12-589 en date du 5 décembre 2012. Ces notes d'opération sont consultables sur le site de la Société (www.frey.fr) ainsi que sur le site de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

Aucun covenant particulier n'est demandé par les établissements prêteurs, hormis le DSCR (Debt Service Coverage Ratio) ou ICR (Interest Cover Ratio) pour tous les prêts et un LTV minimum pour certains crédits.

Au 31 décembre 2013, l'ensemble des covenants sont respectés (pour plus d'informations sur les covenants bancaire, il est renvoyé au point 1.1.5 « Situation Financière et endettement » du rapport de gestion à l'assemblée générale ordinaire annuelle statuant sur les comptes 2013, tel qu'il figure au chapitre « Rapport de gestion à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle » du présent Document de Référence).

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

RATIOS DSCR		
Dettes concernées	Ratios demandés	Ratios 31/12/2013
1,1 M€	>100% (*)	78% (*)
13,7 M€	>105%	169% - 219%
44,5 M€	>110%	174% - 475%
32,7 M€	>120%	146% - 245%

(*) Accord de la banque sur la poursuite du contrat et la suppression du covenant pour les années futures

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

RATIOS ICR		
Dettes concernées	Ratios demandés	Ratios 31/12/2013
20,5 M€	>2,00	6,2

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

RATIOS LTV		
Dettes concernées	Ratios demandés	Ratios 31/12/2013
11,5 M€	<= 48,5%	47,5%
6,7 M€	<= 56,0%	47,4%
21,8 M€	<= 60,0%	40,8% - 52,4%
2,3 M€	<= 65,0%	64,9%
10,5 M€	<= 65,8%	58,1%
20,5 M€	<= 70,0%	46% (*)
1,3 M€	<= 75,0%	49,9%

(*) Le ratio indiqué correspond à un ratio net hors OPIRNANE.
Ratio net avec OPIRNANE = 55,2 %

1.2 Risques de liquidité

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Le développement de la Société sur l'activité de foncière s'appuie sur un recours important au crédit bancaire. La crise traversée par le système bancaire n'a pas affecté la Société.

Au cours de l'exercice 2013, les sociétés du Groupe ont signé des contrats de financement, emprunts et crédit-baux immobiliers, pour un montant nominal de 47,8 M€, permettant le financement des projets et des acquisitions 2013. L'ensemble de ces financements correspond à une dette consolidée, après prise en compte des pourcentages de consolidation, de 27,9 M€.

Deux lignes court terme représentant 14,1 M€ ont également été signées sur la période.

Pour plus de précisions sur les emprunts bancaires et les contrats de crédit-bail immobiliers, il est renvoyé aux points 5.2.9 « Passifs financiers non courants » et 5.2.14 « Passifs financiers courants » du chapitre « Comptes consolidés au 31 décembre 2013 » du présent Document de Référence.

Dans le cadre de la poursuite de son planning de financements, la Société ne rencontre pas de difficulté particulière. Les garanties et conditions de fonctionnement du crédit ne sont pas modifiées, seule la marge bancaire proposée reste assez élevée, les établissements financiers répercutant l'accroissement du taux de refinancement interbancaire.

Actuellement, la Société dispose d'excédents de trésorerie lui permettant de couvrir ses frais de structure et les besoins générés par le développement de son activité.

Depuis le 1er décembre 2010, FREY a conclu une convention de trésorerie avec chacune de ses filiales afin d'assurer la centralisation et la gestion de la trésorerie du groupe.

Du fait de ces différentes conventions, la société présente au 31 décembre 2013 des comptes courants actifs pour un total de 40,8 M€ et passifs pour un total de 2,3 M€.

La rémunération de ces comptes courants a généré chez FREY un produit financier de 1,3 M€ et une charge financière de 0,1 M€.

Pour accompagner son expansion et pour palier à d'éventuels décalages de trésorerie, la Société a également mis en place des lignes de découvert court terme.

1.3 Risque sur actions

A la date du présent Document de référence, aucune société du Groupe ne détient de participation dans des sociétés cotées et n'est par conséquent exposée à un risque sur actions.

FREY auto-détient ses propres actions exclusivement dans le cadre d'un contrat de liquidité, conforme à la Charte AFEI, conclu avec Invest Securities en mars 2008. Ce contrat de liquidité est plus amplement décrit au chapitre « Informations complémentaires », paragraphe 1.4 « Auto détention » du présent Document de référence ainsi qu'au paragraphe 4.8 « Bilan des opérations

réalisées dans le cadre de programmes de rachat d'actions autorisés » du rapport de gestion à l'assemblée générale ordinaire annuelle statuant sur les comptes 2013, tel qu'il figure au chapitre « Rapport de gestion à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle » du présent Document de référence.

Hormis ces éléments, la Société ne détient pas de titres autres que les parts et actions des sociétés filiales décrites et présentées au chapitre « Organigramme », paragraphe « Liste des filiales importantes » du présent Document de référence.

2. RISQUES LIÉS AUX ACTIFS

2.1 Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

Conformément aux recommandations Bartes de Ruyter, l'évaluation du patrimoine de la Société est diligentée au moins deux fois par an et confiée à un expert indépendant.

Au 31 décembre 2013, le patrimoine et les terrains destinés à porter les projets futurs de la Société ont fait l'objet d'une expertise indépendante de la part des cabinets COLOMER EXPERTISES, DTZ ou IBERTASA afin de déterminer leur juste valeur.

La répartition des missions et la rotation entre les experts ne s'effectuent pas selon des règles précises et prédéterminées : les experts missionnés par FREY interviennent en fonction notamment de la localisation des actifs à évaluer, de leur charge de travail, etc.

Les déclarations des experts sont reprises au chapitre « Informations provenant de tiers, déclaration d'experts et déclarations d'intérêts » du présent Document de Référence.

Les expertises des immeubles bâtis sont généralement effectuées (i) par capitalisation des revenus nets en fonction des rendements observés sur le marchés et (ii) en utilisant la méthode des « *discounted cash flow* » consistant à actualiser les flux futurs de revenus et de dépenses estimés sur une longue période. La valeur vénale d'un portefeuille d'actifs dépendant du rapport entre l'offre et la demande sur le marché à un moment donné et de nombreux autres facteurs susceptibles de variation significative notamment au regard de l'environnement économique.

Pour les terrains, les méthodes de valorisation retenues sont la méthode par comparaison et la méthode par la charge foncière estimant la différence entre le prix de vente potentiel et le coût de construction du promoteur.

Compte tenu de l'évaluation des actifs à la juste valeur, la valorisation du patrimoine de FREY est sensible à l'évolution des indicateurs retenus par les experts pour déterminer cette juste valeur, à savoir :

- le taux de capitalisation (ce taux correspond au rendement attendu par la Société dans le cadre d'une vente ou d'une exploitation à long terme de l'actif ; il exprime, en pourcentage, le rapport existant entre le revenu de l'immeuble et son prix de vente, ou sa valeur vénale). Une étude sur la sensibilité des immeubles de placement au taux de capitalisation est présentée au point 1.1.7.1 « Risques liés à l'environnement de la société » du rapport de gestion à l'assemblée générale ordinaire annuelle statuant sur les comptes 2013, tel qu'il figure au

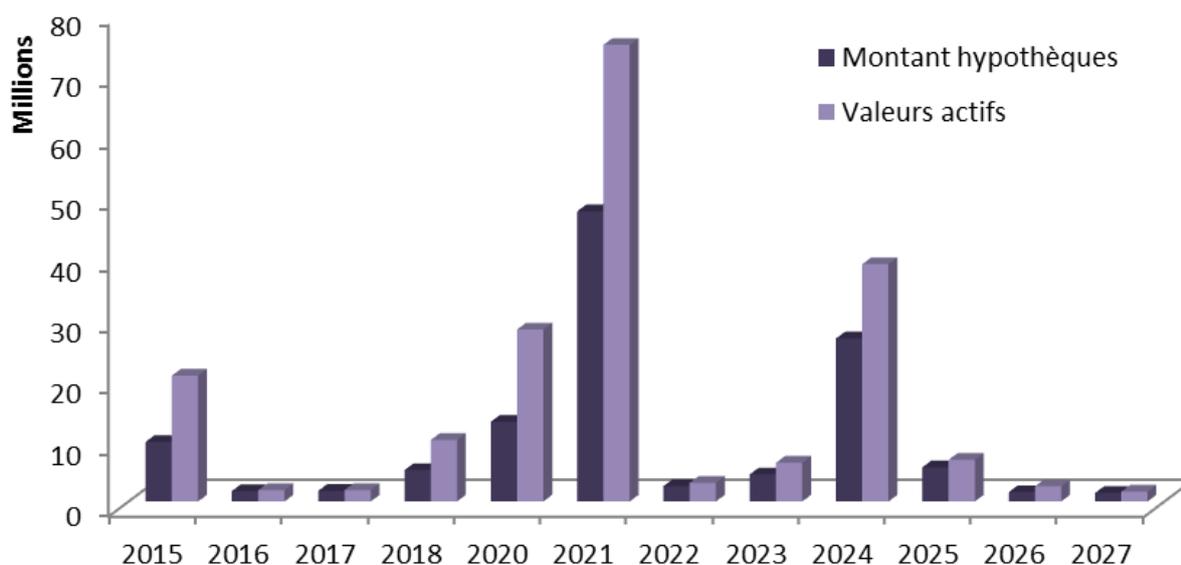
chapitre « Rapport de gestion à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle » du présent Document de référence.

- la valeur locative (le loyer annuel HT et HC effectif dans le cadre d'un bail signé ou attendu pour une cellule vide)
- le taux d'occupation (rapport entre le nombre de cellules données à bail et le nombre total de cellules commerciales détenues en patrimoine)
- l'état de l'offre et de la demande sur le marché immobilier des actifs commerciaux.

2.2 Risques liés aux hypothèques, nantissements et aux actifs immobilisés

Au 31 décembre 2013, le Groupe a accordé pour 127,8 M€ d'hypothèques et nantissements dans le cadre de financements consentis à FREY ou ses filiales par des établissements de crédit.

Le graphique ci-après présente les hypothèques et nantissements pris sur les actifs de la Société au 31 décembre 2013 par date d'échéance, ainsi que la valorisation au 31 décembre 2013 des immeubles correspondants.



3. RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ

3.1 Risque locatif

A la date du présent Document de Référence, le taux d'occupation du patrimoine détenu par FREY, exprimé en fonction de la surface commerciale, est de 94,9 %.

Le patrimoine livré depuis plus d'un an représente 120.000 m². Le taux d'occupation de ce patrimoine est de 98,4 %.

Le taux d'occupation du patrimoine livré depuis moins d'un an est de 88,2 %, pour une surface locative de 62.000 m².

3.1.1 Risques liés au non-paiement des loyers

Compte tenu de la part croissante dans le chiffre d'affaires du Groupe, des revenus générés par la location de ses actifs immobiliers à des tiers, le défaut de paiement des loyers est susceptible d'affecter les résultats de la Société.

Ce risque s'apprécie au regard de la politique de diversification de la Société visant à limiter le poids individuel de chaque locataire dans la formation du chiffre d'affaires.

Il convient de préciser que la prescription de l'action civile en matière de loyers impayés a été ramenée de 30 ans à 5 ans en application des nouvelles dispositions de la loi n°2008-561 du 17 juin 2008.

3.1.2 Risques liés aux enseignes

La Société détient un portefeuille d'actifs situés dans des Parcs d'Activité Commerciale, des Centres Commerciaux ou des centres villes loués à des enseignes nationales ou internationales. Des difficultés rencontrées par les partenaires présents ou futurs de la Société, la baisse d'attractivité de leurs enseignes, le ralentissement ou la cessation de leurs activités pourrait entraîner une diminution de la part variable de leurs loyers si ceux-ci sont indexés sur leurs chiffres d'affaires, voire le non-paiement des loyers et/ou le non renouvellement ou la résiliation de leurs baux commerciaux.

Une diminution de la part variable des loyers des actifs loués à ces partenaires ou les difficultés que la Société pourrait alors rencontrer à les relouer à des conditions avantageuses, pourraient avoir un effet défavorable significatif sur le rendement locatif total des actifs concernés, voir sur leur valorisation. Dans une telle hypothèse, l'activité, les résultats, la situation financière et les perspectives de la Société pourraient s'en trouver affectés.

Au 31 décembre 2013, quatre-vingt-quatorze baux signés (représentant 30 % du montant des loyers) avec les enseignes comportent une part variable de loyers liée au chiffre d'affaires réalisé.

Sur ces quatre-vingt-quatorze baux, seulement deux baux se composent exclusivement d'un loyer variable. De plus, aucune clause de loyer variable n'a pour l'instant été mise en

application. En conséquence, la baisse éventuelle du chiffre d'affaires des enseignes locataires n'est pas susceptible d'affecter significativement les résultats de FREY.

Afin de limiter ce risque, la Société procède, avant la signature d'un bail, à une évaluation financière de l'enseigne (production de budgets, de bilans et comptes de résultats). De plus, après plus de 30 années d'exercice, la Société dispose du recul et de l'expérience nécessaires pour apprécier la qualité d'une enseigne.

3.1.3 Risques liés aux indexations des loyers

Compte tenu de l'importance croissante de l'activité foncière de la Société, celle-ci est de plus en plus sensible à l'évolution des deux indices utilisés pour l'indexation des loyers : l'indice des loyers commerciaux (« ILC ») créé par la loi de Modernisation de l'Economie du 4 août 2008, dite LME, et l'indice du coût de la construction (« ICC »).

A périmètre constant, et sur la base des loyers 2012 facturés, hors effet franchises et paliers, l'indexation 2013 a généré une hausse des loyers de 1,9 %.

3.1.4 Risques liés à la réglementation des baux et à leur non renouvellement

En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à l'indexation des loyers relatifs à ces baux limitent notamment la possibilité d'augmenter les loyers pour corrélés leurs montants aux loyers du marché (voir chapitre « Aperçu des activités », paragraphe « Réglementation applicable aux baux commerciaux » du présent Document de référence).

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

A l'échéance du bail, en cas de refus de renouvellement par le bailleur, le preneur a droit à une indemnité d'éviction.

La Société ne peut garantir qu'elle sera à même de relouer rapidement et au même niveau de loyer ses actifs à l'échéance des baux.

L'absence de revenus générés par ces surfaces vacantes et les charges fixes y afférentes sont susceptibles d'affecter les résultats de la Société.

Il ne peut par ailleurs être exclu, lors du renouvellement des baux, que la Société soit confrontée à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs ou à des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matière de revalorisation des loyers.

Des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers, de calculs des indemnités d'éviction dues aux locataires pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

L'échéancier de renouvellement des baux est présenté au paragraphe 1.1.7.2 « Risques liés aux actifs » du rapport de gestion à l'assemblée générale ordinaire annuelle statuant sur les comptes 2013, tel qu'il figure au chapitre « Rapport de gestion à l'Assemblée générale ordinaire annuelle » du présent Document de référence.

3.1.5 Risques liés au non-respect par les locataires de leurs obligations

Les mesures mises en œuvre par la Société pour s'assurer que les locataires satisfont et satisferont aux réglementations qui leurs sont applicables se présentent comme suit :

a) Lors de la première mise en exploitation :

Toutes les obligations sont stipulées au locataire par le bail. La Société conduit un processus de due diligence complet portant notamment sur le respect des différentes réglementations par le locataire.

b) En cours de vie de l'actif :

Les attestations d'assurance des locataires seront exigées chaque année.

Une veille réglementaire est assurée par la Société afin de s'informer de l'évolution des réglementations.

Des visites aléatoires des actifs sont régulièrement effectuées afin d'identifier le cas échéant des manquements éventuels aux réglementations.

En cas de relocation, toutes les obligations seront transmises par le bail au locataire, un suivi du respect de celles-ci sera effectué, notamment en cas de travaux par le locataire.

Pour les immeubles complexes ou en copropriété, des instructions spécifiques de contrôle du respect des réglementations sont communiquées aux éventuels syndics d'immeubles et/ou gestionnaires techniques.

Des actifs complexes ou des locataires identifiés comme pouvant présenter un risque au regard du non-respect éventuel des réglementations, donnent lieu à un suivi spécifique.

3.2 Risques liés aux autorisations administratives

Le marché du développement d'immeubles et de Parcs Commerciaux se caractérise par de très fortes barrières à l'entrée, principalement administratives.

Le processus administratif de développement d'un projet de parc commercial peut durer de 2 à 5 ans et concerne principalement :

- l'autorisation d'exploitation commerciale (C.D.A.C.)
- les autorisations d'urbanisme (permis de construire)

L'autorisation d'exploitation commerciale est délivrée par la Commission Départementale d'Aménagement Commercial. Présidée par le Préfet, elle est composée de 5 élus, ainsi que de 3

personnalités qualifiées en matière de consommation, de développement durable et d'aménagement du territoire. Lorsque la zone de chalandise dépasse les limites du département, le Préfet complète la composition de la commission en désignant au moins un élu et une personnalité qualifiée de chaque autre département concerné.

Selon les lois et règlements en vigueur, tout commerce d'une surface de vente supérieure à 1.000 m² doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par la C.D.A.C. du département où se situe le projet.

Il est nécessaire d'avoir défini la nature d'activité de l'ensemble des magasins dont la surface de vente est supérieure à 300 m².

Lorsque le projet porte sur une surface de plancher supérieure à 40.000 m², il doit faire obligatoirement l'objet d'une étude d'impact et donc d'une enquête publique environnementale préalablement à l'instruction de la demande de permis de construire.

Dans le cas d'un projet compris entre 10.000 m² et 40.000 m² de surface de plancher, le projet peut également faire l'objet d'une étude d'impact, après un avis au cas par cas effectué par la DREAL, et donc d'une enquête publique environnementale préalablement à l'instruction de la demande de permis de construire.

Le permis de construire est délivré par le Maire de la Commune où se situe le projet après obtention de la C.D.A.C.

A ce stade d'avancement, les risques sont essentiellement les risques de recours contentieux contre les décisions de l'administration (autorisation commerciale, permis de construire).

Aujourd'hui, les recours exercés à l'encontre des décisions de CDAC sont examinés par la Commission Nationale d'Aménagement Commercial en premier recours, qui rend une décision pouvant à son tour être contestée devant la Cour Administrative d'Appel territorialement compétente en premier ressort et par le Conseil d'Etat en dernier ressort.

Les recours exercés sur les permis de construire sont examinés par la justice administrative dont la procédure peut, en cas d'appels successifs, comporter trois degrés : Tribunal Administratif, Cour Administrative d'Appel, Conseil d'Etat, ce qui peut conduire à des délais relativement longs.

Toutefois, la loi n° 2013-569 du 1^{er} juillet 2013 a habilité le Gouvernement à prendre par voie d'ordonnance toutes mesures de nature législative propre à accélérer le traitement des litiges dans le domaine de l'urbanisme et à prévenir les contestations dilatoires ou abusives.

Sur ce fondement, l'ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013 et le décret n°2013-879 du 1^{er} octobre 2013 relatifs au contentieux de l'urbanisme ont introduit ou modifié certains articles du code de l'urbanisme, visant à resserrer l'intérêt à agir, à renforcer les pouvoirs du juge administratif aux fins de régulariser les autorisations administratives contestées et à permettre aux défendeurs l'introduction d'actions indemnitaires en réparation du préjudice qu'ils subissent au titre de ces recours.

La Société estime que ces nouvelles dispositions participent à la stabilisation des autorisations d'urbanisme qui lui sont délivrées dans le cadre de son activité, et renforce sa capacité à mener à bien ses projets immobiliers.

Par ailleurs, on a pu observer par le passé, durant certaines périodes, une forte réduction du nombre d'attributions d'autorisations de CDAC reflétant une politique plus restrictive en matière d'urbanisme commercial. Si de telles politiques devaient se manifester de nouveau, cela pourrait avoir des conséquences défavorables sur les perspectives de développement de la Société.

En Espagne

Il existe une loi générale du commerce en Espagne, au niveau national, cette loi est reprise dans chacune des 17 provinces de manière très diverses, il est donc très important de connaître parfaitement la législation applicable dans la région de développement du projet.

Régulièrement les provinces mettent en place des moratoires durant lesquels aucune licence commerciale ne peut être délivrée.

Les commissions sont uniquement provinciales, sans recours au niveau national. Les membres sont des représentants syndicaux, professionnels, politiques.

Lorsqu'une autorisation est acquise, elle reste valable de un à deux ans et n'est pas susceptible de recours.

3.3 Risques liés à l'environnement concurrentiel

Dans la conduite de ses activités, la Société est confrontée à de nombreux acteurs et doit faire face à une forte concurrence, en particulier dans le cadre de son activité de production patrimoniale. Elle fait également face à une situation concurrentielle dans le cadre de son activité locative.

Cependant, FREY conserve une place d'acteur majeur sur le marché des retails parks, compte tenu de ses axes fondateurs forts.

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

La Société dispose d'équipes aux compétences très spécialisées, dédiées au développement de nouveaux projets avec pour objectif de trouver des terrains disponibles et propices au développement de parcs commerciaux. Cependant la concurrence d'autres acteurs pourraient renchérir le prix des terrains dans des proportions qui ne seraient pas compatibles avec les objectifs de la Société. Ceci pourrait avoir des conséquences défavorables sur l'activité de la Société, ses résultats et perspectives de développement.

De plus, contrairement à la France où les équipes de prospection foncière ont la possibilité de contracter avec les propriétaires des compromis sous conditions suspensives d'obtention des autorisations nécessaires (permettant ainsi le lancement d'une opération sans prise de risque financier sur le foncier), d'autres pays comme l'Espagne, par exemple, impose pour l'enregistrement d'une demande d'autorisation la propriété ferme d'une partie substantielle des terrains concernés engendrant ainsi un risque financier. Il convient de préciser que cette obligation de détention du foncier dépend de la législation imposée par la Province dans laquelle se situe le projet.

3.4 Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couverture d'assurance appropriée

Les coûts d'une couverture d'assurance et les niveaux de garantie obtenus dépendent de la capacité de négociation de la Société. Compte tenu de la taille du patrimoine à assurer et du niveau de couverture recherché, la Société pourrait ne pas obtenir de couverture d'assurance adéquate ou ne pas l'obtenir à un coût adapté, ce qui pourrait conduire la Société à assumer un niveau de risques plus élevé et/ou serait susceptible d'affecter significativement son activité, ses résultats, sa situation financière et ses perspectives de développement.

Aujourd'hui, la couverture des actifs immobiliers de la Société est réalisée par les sociétés d'assurance ALLIANZ et ALBINGIA.

Les assurances souscrites par la Société permettent de couvrir la reconstruction à neuf de l'ensemble des actifs immobiliers.

De manière générale, la Société estime que les polices d'assurances dont elle bénéficie sont adaptées au regard de la valeur des actifs assurés et du risque encouru.

En complément de ce paragraphe, la Société présente dans le chapitre « Aperçu des activités », paragraphe 4.3, les assurances obligatoires souscrites.

4. RISQUES LIÉS À LA SOCIÉTÉ

4.1 Décalage d'application du régime fiscal SIIC

A l'occasion de son introduction en bourse en avril 2008, FREY avait indiqué qu'elle opterait pour le régime fiscal des SIIC prévu à l'article 208 C du Code général des impôts avec effet à compter du 1^{er} juillet 2008.

La demande d'option effectuée dans les délais n'a toutefois pas été retenue par l'administration fiscale qui a considéré que la condition relative au montant du capital social, réalisée en cours d'exercice, la Société ayant porté son capital à 15 300 000 € le 27 octobre 2008 aurait dû être remplie dès le 1^{er} juillet 2008.

Estimant remplir toutes les conditions requises, FREY a présenté, au cours du premier trimestre 2009, une nouvelle demande d'option pour bénéficier du régime SIIC avec effet au titre de l'exercice ouvert le 1er janvier 2009.

Compte tenu de ce décalage, le montant d'exit tax exigible, après imputation du déficit fiscal au 31 décembre 2008, ressort à 1 456 711 €, à comparer au montant estimé à 442 362 € si l'option avait été effective au 1er juillet 2008.

Cet écart est lié à une augmentation du taux d'exit tax (porté de 16,5% à 19% par la loi de finances pour 2009) et à l'entrée de nouveaux actifs servant d'assiette au calcul de cet impôt.

La Société, considérant que cette situation ne lui était pas imputable, a confié à un cabinet d'avocats le soin d'engager une action à l'encontre du prestataire qui l'avait assisté sur le plan fiscal, en vue d'obtenir la réparation du préjudice qu'elle a subi à raison du décalage d'application du régime fiscal SIIC et en particulier le préjudice financier lié au montant supplémentaire d'exit tax évalué à 1.014 K€ qu'elle a à régler.

Le Tribunal de Grande Instance de Paris a rendu son jugement en première instance le 24 novembre 2010, condamné le prestataire et attribué à FREY une indemnité de 1.000 K€, dont la moitié avec exécution provisoire.

Ce jugement a fait l'objet d'un appel de la part de la partie condamnée en date du 16 décembre 2010.

FREY a perçu en date du 05 janvier 2011 l'indemnité allouée en première instance à titre provisionnel, soit 500 K€.

En date du 23 janvier 2013, la Cour d'Appel de Paris a infirmé le jugement rendu en première instance et a débouté Frey de sa demande. Les sommes perçues en janvier 2011 ont été restituées.

La Société s'est pourvue en cassation.

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

Comme indiqué au paragraphe 4.1 ci-dessus relatif au décalage d'application du régime fiscal SIIC, il est rappelé que la Société a opté à compter du 1er janvier 2009 pour le régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées (dit "régime SIIC") afin de bénéficier, dans certaines conditions, d'une exonération d'impôt sur les sociétés (voir le chapitre Aperçu des activités, paragraphe 5.3 du présent Document de référence).

La demande d'option pour bénéficier du régime fiscal des SIIC a été présentée en avril 2009 au titre de l'exercice ouvert à compter du 1er janvier 2009. Le délai de reprise de l'administration de droit commun de 3 ans expirait donc, au cas particulier, le 31 décembre 2012.

En conséquence, la validité de l'option pour le régime SIIC à compter du 1er janvier 2009 est maintenant définitivement acquise à la Société.

Le bénéfice du régime SIIC est subordonné à la redistribution d'une part importante des profits réalisés (soit 95% des bénéfices de location d'immeubles, 60% sur deux années des plus-values de cession de certains actifs et 100% des dividendes perçus d'une filiale ayant opté). Le respect de cette obligation de redistribution pourrait constituer une contrainte susceptible de limiter les capacités d'autofinancement du Groupe et la mise en œuvre d'une stratégie de développement de son patrimoine et, ainsi, avoir un effet défavorable à moyen terme sur les perspectives et les résultats du Groupe.

Par ailleurs, pour les acquisitions d'immeubles, de droits immobiliers ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière réalisées jusqu'au 31 décembre 2011, la Société, en tant que SIIC, pouvait faire bénéficier au vendeur d'une fiscalité favorable (taux d'imposition : 19% au lieu de 33,33%) sous le régime de l'article 210 E du Code Général des Impôts. Elle devrait alors s'engager à conserver ces immeubles, droits ou titres pendant un délai de cinq années, ce qui pourrait constituer pour la Société une contrainte limitant les possibilités d'arbitrage. Le non-respect de cet engagement est en effet sanctionné par l'application d'une pénalité de 25 % de la valeur d'acquisition de ces biens pour lesquels l'engagement de conservation n'est pas respecté.

Pour l'exercice 2011, l'acquisition d'un actif de 4 000 m² à Seclin (59) a été placée sous ce régime.

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

L'une des conditions d'application du régime SIIC est que la Société ayant opté ne doit pas être détenue, directement ou indirectement, par un ou plusieurs actionnaire(s) agissant de concert au sens de l'article L 233-10 du Code de Commerce (autres que des sociétés elles-mêmes soumises au régime SIIC), représentant 60 % ou plus de son capital ou de ses droits de vote (sous réserve d'un nombre limité d'exceptions temporaires liées à la réalisation de certaines opérations de restructuration) : toutefois, si cet événement intervient pour la première fois au cours d'une période de 10 années suivant l'option ou au cours des 10 années suivantes, et à la condition que le plafond de détention soit à nouveau respecté à la clôture de l'exercice, la société ne sort pas du régime SIIC mais perd

simplement le bénéfice de l'exonération d'impôt sur les sociétés au titre de l'exercice de dépassement, ce qui est alors un facteur de dégradation des résultats de la SIIC ; lorsqu'elle rentre de nouveau dans le régime, elle doit acquitter l'impôt sur les sociétés au taux de 19% sur les plus-values latentes acquises pendant la période de sortie temporaire du régime.

En revanche, si la Société ayant opté pour le régime des SIIC perd définitivement ce régime dans les dix années suivant l'option, elle est notamment redevable d'un complément d'impôt sur les sociétés portant le taux d'imposition de ses plus-values latentes sur immeubles et parts de société à prépondérance immobilière soumises à l'exit tax à la date de l'option pour le régime SIIC, à 33,33% et donc susceptible d'affecter, éventuellement de manière significative, son patrimoine et ses résultats. Elle doit également acquitter un prélèvement de 25% sur le montant des plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération, diminuées d'un dixième par année passées dans le régime d'exonération, et réintégrer au résultat imposable les bénéfices non distribués et correspondant aux résultats exonérés

Enfin, d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux sociétés d'investissements immobiliers cotées seraient également susceptibles d'affecter l'activité, la situation financière et les résultats de la Société.

4.3 Risques liés au départ de personnes clés

La conduite des activités de la Société et la réalisation de ses objectifs de développement reposent en partie sur la fidélité de certains de ses cadres, membres des organes de direction, de Surveillance et membres non dirigeants siégeant au comité stratégique mis en place au sein de la Société, lesquels jouissent d'une expérience significative et d'une notoriété reconnue dans le secteur de l'immobilier.

Le départ d'une ou plusieurs de ces personnes pourrait avoir un effet défavorable significatif sur la capacité de la Société à atteindre ses objectifs de rentabilité et de résultats ainsi qu'à poursuivre sa politique de développement.

Afin de limiter le risque de départ volontaire d'un Homme Clé, la Société met en place des dispositifs visant à fidéliser ces Hommes Clés par le biais notamment de plan d'attribution gratuite d'actions aux personnes clés, afin de les fidéliser. Le premier plan d'attribution gratuite d'actions a été adopté par le Conseil d'Administration du 21 février 2014 (cf chapitre « Salariés » paragraphe 2 « Participations et stocks options » et chapitre « Rémunérations et avantages » paragraphe 4 « Plan d'attribution gratuites d'actions en date du 21 février 2014 » du présent Document de Référence).

Toutefois, la Société estime que, si elle venait à démettre l'une de ces personnes ou si l'une d'entre elles venait à démissionner de ses fonctions, la Société serait en mesure d'assurer la réalisation des missions laissées vacantes par la personne concernée, le cas échéant après une période d'adaptation, sans que cette vacance soit de nature à avoir un effet défavorable significatif sur la continuité de l'exploitation de la Société.

4.4 Risques liés aux faits exceptionnels et litiges

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe autre que la procédure visée au paragraphe 4.2 ci-dessus.

INFORMATION SUR LES TENDANCES

1. PRINCIPALES TENDANCES AYANT AFFECTE LA PRODUCTION, LES VENTES ET LES STOCKS, LES COUTS ET LES PRIX DE VENTE DEPUIS LE 1ER JANVIER 2014..... 99
2. EXISTENCE DE TOUTE TENDANCE CONNUE, INCERTITUDE OU DEMANDE OU TOUT ENGAGEMENT OU EVENEMENT RAISONNABLEMENT SUSCEPTIBLE D'INFLUER DE MANIERE SENSIBLE SUR LES PERSPECTIVES DE LA SOCIETE 99

1. PRINCIPALES TENDANCES AYANT AFFECTÉ LA PRODUCTION, LES VENTES ET LES STOCKS, LES COUTS ET LES PRIX DE VENTE DEPUIS LE 1ER JANVIER 2014

Perspectives et stratégie

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

Aujourd'hui, le groupe développe 11 grands projets à moyen terme (280.000 m², 500 M€ d'investissement), notamment remportés sur concours, témoignant de la confiance accordée par les grands donneurs d'ordres et les enseignes. FREY a été une nouvelle fois élue « bailleur » préféré cette année.

Programmes respectueux et économes pour l'environnement, mais au-delà, développés pour créer des lieux de commerce conviviaux pour la famille, FREY a dans ce domaine signé en 2013 un partenariat avec Dock 39 pour doter ses grands parcs d'un concept d'espaces de jeux toujours plus attractifs.

Pour 2014, le groupe devrait livrer au second semestre, 3 programmes totalisant 40.000 m², dont plus de la moitié sera conservée en patrimoine. Il s'agit de projets dont les travaux ont démarré cette année : le Greencenter® de Terville (30 000 m²), les parcs de Marinadour à Bayonne (10) et de La porte de Belfort à Belfort Bessoncourt.

2. EXISTENCE DE TOUTE TENDANCE CONNUE, INCERTITUDE OU DEMANDE OU TOUT ENGAGEMENT OU ÉVÉNEMENT RAISONNABLEMENT SUSCEPTIBLE D'INFLUER DE MANIÈRE SENSIBLE SUR LES PERSPECTIVES DE LA SOCIÉTÉ

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

Malgré un contexte économique mondial très dégradé, FREY n'a pas connaissance d'élément raisonnablement susceptible d'influer de manière sensible sur ses perspectives. Le Groupe poursuivra en 2014 son développement dans les conditions annoncées au marché et aux actionnaires :

- 4 projets sont actuellement en construction :



SuperGreen®, situé à Terville (57), Greencenter d'une surface de 30.000 m², destiné à être conservé en patrimoine pour 19.800 m².

Le retail park de Belfort Bessoncourt Golf (90) pour une surface totale de 5.500 m², acquis en 2013 en partie inachevé (3.300 m² restant à construire) et destiné à être cédé au véhicule FRF.



L'ensemble commercial Marinadour à Bayonne (64), pied d'immeuble d'une surface de 5.000 m², réalisé par Kaufman & Broad, et aménagé par FREY.





Torcy Bay I (77).

Cet actif, de 7.300 m², a été acquis par le véhicule FRF en janvier 2013. Des travaux de réaménagement sont en cours, avec notamment la création d'un bowling.

Ces actifs seront livrés entre le troisième trimestre 2014 et le premier trimestre 2015.

La Société se fixe un objectif de croissance soutenue en s'appuyant sur ses très bonnes capacités d'organisation et la qualité de ses équipes. La Société estime qu'elle devrait être en mesure d'investir, pour des opérations conservées en patrimoine ou destinées à être cédées, un montant de l'ordre de 500 M€ à horizon 2016, comme présentés au chapitre « Informations concernant l'émetteur », paragraphe « Principaux investissements futurs de la Société et projets en cours » et au chapitre « Trésorerie et Capitaux », paragraphe « Sources de financement attendues » du présent Document de Référence.

Dans les conditions de marché actuelles, la Société continuera à recourir à des financements bancaires pour ses immeubles construits (achevés) dont l'effet de levier représentera par rapport à la valeur économique de son patrimoine immobilier (juste valeur), un ratio (dit Loan to Value) de 60% maximum.

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

La matérialisation de certains risques décrits au chapitre « Facteurs de Risques » du présent Document de Référence pourrait avoir un impact sur les activités de la Société et sa capacité à réaliser son objectif de croissance.

PREVISION OU ESTIMATION DU BENEFICE

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



ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE

1.	CHANGEMENT DE MODE D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ - ADOPTION DE LA FORME À CONSEIL D'ADMINISTRATION	105
1.1.	COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	105
1.2.	ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS	115
1.3.	DECLARATIONS CONCERNANT LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	115
2.	DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ	115
3.	DIRECTOIRE	116
4.	CONSEIL DE SURVEILLANCE	116
5.	PRESENTATION DE L'ÉQUIPE DE DIRECTION	122
6.	CONFLITS D'INTÉRÊTS POTENTIELS AU NIVEAU DES ADMINISTRATEURS	123

1. CHANGEMENT DE MODE D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ - ADOPTION DE LA FORME À CONSEIL D'ADMINISTRATION

L'assemblée générale mixte du 24 juin 2013 a décidé de modifier le mode d'administration de la Société par adoption de la formule à Conseil d'administration. Nous vous présentons (1) la composition à ce jour du Conseil d'administration et rappelons (2) la composition du Conseil de surveillance et du Directoire au titre de l'exercice écoulé et en vigueur jusqu'au 24 juin 2013.

1.1. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

A la date du présent Document de référence, le Conseil d'administration est composé de 12 membres :



Debouts, de gauche à droite :

M. Hugues GRIMALDI (représentant la société Prédica), M. Jean-Noël DRON, Mme Aude FREY, M. Nicolas URBAIN, M. Jean-Pierre CEDELLE, Mme Valérie PANCRAZI, M. Gilles EMOND, M. Xavier PIERLET (représentant la société Xavier PIERLET).

Assis, de gauche à droite :

Mme Magali CHESSE, M. Antoine FREY, M. Jean LAVIEILLE.

Absent :

M. Thomas RIEGERT

<u>M. Antoine FREY</u>	<u>RENSEIGNEMENTS PERSONNELS</u>
Président du Conseil d'administration et Directeur Général Date de première nomination : 24/06/2013	<p>Etat civil : Nationalité française, né en 1974 à Reims.</p> <p>Juriste de formation : Université R. Schuman de Strasbourg</p> <p>Adresse professionnelle : 1 rue René Cassin – 51430 BEZANNES</p> <p>Parallèlement à ses études universitaires, Antoine Frey s'est lancé dans la presse écrite gratuite, puis dans la distribution spécialisée.</p> <p>De la fin des années 90 jusqu'en 2005, Antoine Frey a réalisé ses premières opérations immobilières de commerce de périphérie dans ses propres structures. Il s'est associé ponctuellement avec la Société pour la réalisation de projets de grande taille.</p> <p>En 2005, la décision d'un rapprochement a été prise.</p> <p>En janvier 2006, Antoine Frey est nommé co-directeur général de la Société avant d'en prendre la Présidence en novembre 2006.</p> <p>Monsieur Antoine Frey est l'époux de Madame Aude FREY, membre du Conseil d'administration.</p>
Date d'échéance du mandat : assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018	<u>MANDANTS EXERCES ACTUELLEMENT</u>
	<p>a) <u>Sociétés françaises</u></p> <p><u>Président :</u></p> <p>SASU FREY AMENAGEMENT ET PROMOTION (anciennement dénommée IF Promotion)</p> <p>SAS FIDELTASUN</p> <p>SAS PAI 01 (représentant légal Frey Aménagement et Promotion)</p> <p>SAS FREY RETAIL FUND 1 (représentant légal Frey)</p> <p>SAS IF Clos du Chêne (représentant légal Frey)</p> <p>SAS CHANTELOUP 01 (représentant légal Frey)</p> <p>SAS CHANTELOUP 02 (représentant légal Frey)</p> <p>SAS EPC (représentant légal Frey Aménagement et Promotion)</p> <p><u>Gérant :</u></p> <p>SARL Horus</p> <p>SNC IF Gestion et Transactions</p> <p>SCI KEFREN</p> <p>SCI KEOPS 02</p> <p>SCI KEOPS</p> <p>SNC Pôle Europe (représentant légal Frey)</p> <p>SNC La Rive de la Garonne (représentant légal Frey Aménagement et Promotion)</p> <p>SCI L'Orgeval (représentant légal Frey Aménagement et Promotion)</p> <p>SNC IF Neuilly Sous Clermont (représentant légal Frey)</p> <p>SNC IF Chêne Vert (représentant légal Frey)</p> <p>SCI SECLIN 01</p> <p>SNC IF QUADRANT NORD (représentant légal Frey)</p> <p>SNC IF SAINT PARRES (représentant légal Frey)</p> <p>SNC IF BENER (représentant légal Frey)</p> <p>SNC IF TORCY (représentant légal Frey)</p> <p>SNC IF PLEIN SUD (représentant légal Frey)</p> <p>SNC IF BEZANNES (représentant légal Frey)</p> <p>SCCV AAP (représentant légal Frey Aménagement et Promotion)</p> <p>SCI Seclin 02 (représentant légal Seclin 01)</p> <p>SCI PAI 02 (représentant légal IF Saint Parre)</p> <p>SCI IF Plein Est (représentant légal Frey)</p>

	<p>SCI IF Plein Ouest (représentant légal Frey) SCI IF Sud Ouest (représentant légal Frey) SCI FREY RETAIL FUND 2(représentant légal Frey) SCCV Orgeval 2 (représentant légal Horus) SCI IF ALLONDON (représentant légal de Frey) SCI IF VALENTINE (représentant légal de Frey) SCI FREY MURS 01 (représentant légal de Frey) SCI FAP Golf (représentant légal Frey Aménagement et Promotion) SC L'Agenaise d'Investissement (représentant légal Frey) SC Sopic Frey (représentant légal Frey) SCI de l'Isle St Hubert (représentant légal de Frey) SCI du Golf (représentant légal FAP Golf pour FAP)</p> <p>b) <u>Sociétés étrangères</u> <u>Administrateur :</u> Frey Invest Parla Natura (représentant légal Frey Invest) Frey Durango (représentant légal Frey Invest) Firmament</p> <p style="text-align: center;"><u>AUTRES MANDATS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES</u></p> <p>a) <u>Sociétés françaises</u> <u>Administrateur :</u> Akir Finances <u>Président :</u> KEOPS <u>Gérant :</u> SCI Reims Nord et SCI Pré des Terres DBE Compiègle SARL SNC Horim SCI Terville 01 (représentant légal Frey Aménagement et Promotion) SNC Blanc Mesnil 01(représentant légal Horus) SNC Blanc Mesnil 02 (représentant légal Horus) SCI Noyelle Promo (représentant légal Frey Aménagement et Promotion) SCI IF Cormontreuil 01 (représentant légal Frey) SCI Sallanches Promotion (représentant légal Frey Aménagement et promotion)</p> <p>b) <u>Société étrangère</u> <u>Administrateur :</u> Parla Brico (représentant légal Frey Invest)</p>
<p>Mme Aude FREY Membre du Conseil d'administration</p> <p>Date de première nomination : 24/06/2013</p> <p>Date d'échéance du mandat : assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018</p>	<p style="text-align: center;"><u>RENSEIGNEMENTS PERSONNELS</u></p> <p>Etat civil : Nationalité française, née en 1975 à Reims. Madame Aude FREY est docteur en pharmacie. Elle est l'épouse de Monsieur Antoine FREY, Président du Conseil d'administration et Directeur Général.</p> <p style="text-align: center;"><u>MANDANTS EXERCES ACTUELLEMENT</u></p> <p><u>Gérante :</u> SELARL Pharmacie Saint Maurice</p> <p style="text-align: center;"><u>AUTRES MANDATS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES</u></p> <p>Néant</p>

<p><u>M. Jean-Pierre Cedelle</u> Membre du Conseil d'administration</p> <p>Date de première nomination : 24/06/2013</p> <p>Date d'échéance du mandat : assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018</p>	<p style="text-align: center;"><u>RENSEIGNEMENTS PERSONNELS</u></p> <p>Etat civil : Nationalité française, né en 1953.</p> <p>Etudes supérieures / Diplômes : - Ecole du Bâtiment et des Travaux Publics (EBTP)</p> <p>Adresse professionnelle : 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes</p> <p>Expériences professionnelles : Ingénieur méthode sur plusieurs chantiers à l'étranger (Arabie Saoudite, Irak, Nigeria) – Directeur Technique Immobilière Frey – Président Immobilière Frey</p> <p style="text-align: center;"><u>MANDANTS EXERCES ACTUELLEMENT</u></p> <p>Membre de l'ODEC Marne Membre du Conseil d'administration du Stade de Reims</p> <p style="text-align: center;"><u>AUTRES MANDATS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES</u></p> <p><u>Administrateur :</u> Compagnie Frey Financière Frey SEVL VATRY Settimo Sveluppo</p> <p><u>Président :</u> Montebello Domaines Frey Invest Talevera</p> <p><u>Membre du Conseil de Surveillance :</u> Paul Jaboulet Aîné Gourmel</p> <p>Trésorier adjoint à la CCI de Reims Membre titulaire de la CRCI Membre de la CNEC / CNAC Membre du Conseil d'Administration de l'Aviron Bayonnais</p>
<p><u>M. Jean-Noël DRON</u> Membre du Conseil d'administration</p> <p>Date de première nomination : 24/06/2013</p> <p>Date d'échéance du mandat : assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018</p>	<p style="text-align: center;"><u>RENSEIGNEMENTS PERSONNELS</u></p> <p>Etat civil : Nationalité française, né en 1972 à Laxou.</p> <p>Diplômes : Licence de Droit.</p> <p>Fondateur et Gérant de Sociétés.</p> <p>Adresse professionnelle : 29 rue des Grandes Arcades – 67000 Strasbourg</p> <p>Parallèlement à ses études, Jean-Noël DRON s'est lancé dans la presse écrite gratuite en association avec Antoine FREY, avant de se tourner vers le secteur de la restauration. Il a depuis développé ses activités dans ce secteur en acquérant plusieurs brasseries en Alsace. Il est à la tête du plus important groupe de restauration autonome en Alsace.</p> <p style="text-align: center;"><u>MANDANTS EXERCES ACTUELLEMENT</u></p> <p><u>Président du Directoire :</u> SAS SORERES</p> <p><u>Président :</u> SAS SESM SA BROGLIE SAS Trasco HP</p>

	<p>GIE Soretas SAS TRASCO – Société Alsacienne de Restauration SAS Société d’exploitation de débit de vins au Clou SAS Café Max</p> <p><u>Gérant :</u> SARL Trasco SARL Trasco – Belle Epoque SARL Trasco – Embassy SARL Trasco - Lyes SARL Trasco – Société Messine de Restauration SARL Groupement des Viticulteurs SARL Werner-Brucker SARL Chez André SCI Chaîne d’Or SCI DRON SCI DRON 01 SCI Kammerzell SCI Kleber 1 SCI Kleber 2</p> <p><u>Directeur Général:</u> SAS ALSACE A TABLE</p> <p style="text-align: center;"><u>AUTRES MANDATS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES</u></p> <p>SAS ALSACE A TABLE : Président du Directoire</p>
<p><u>M. Thomas RIEGERT</u> Membre du Conseil d’administration</p> <p>Date de première nomination : 24/06/2013</p> <p>Date d’échéance du mandat : assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2018</p>	<p style="text-align: center;"><u>RENSEIGNEMENTS PERSONNELS</u></p> <p>Etat civil : De nationalité française, né en 1970 à Strasbourg.</p> <p>Adresse professionnelle : 37 avenue de Colmar – 67100 Strasbourg</p> <p>Il est Président du Conseil d’administration de Cafés Reck SA depuis 2001, entreprise familiale de torréfaction en Alsace. Membre du bureau et élu de la Chambre de Commerce et d’Industrie de Strasbourg et du Bas Rhin. Avant 2001, Thomas RIEGERT a exercé différentes fonctions au sein de la société Cafés Reck SA avant d’en prendre la présidence.</p> <p style="text-align: center;"><u>MANDANTS EXERCES ACTUELLEMENT</u></p> <p><u>Gérant :</u> Société Civile TR AND CO Sàrl TR PARTICIPATIONS SCI JOMALITO SCI TR OROVERDE</p> <p style="text-align: center;"><u>AUTRES MANDATS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES</u></p> <p><u>Gérant :</u> SARL Compagnie des Vosges</p>

<p><u>M. Nicolas URBAIN</u> Membre du Conseil d'administration</p> <p>Date de première nomination : 24/06/2013</p> <p>Date d'échéance du mandat : assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018</p>	<p style="text-align: center;"><u>RENSEIGNEMENTS PERSONNELS</u></p> <p>Etat civil : Nationalité française, né en 1960.</p> <p>Etudes supérieures / Diplômes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - DESS droit des affaires et de fiscalité (Paris II) - Diplôme d'Expert-Comptable <p>Adresse professionnelle : 6 rue de Téhéran – 75008 Paris</p> <p>Expériences professionnelles : CLINVEST Paris et New-York, direction de sociétés de l'industrie pharmaceutique, direction de sociétés de services et d'investissements immobiliers, Conseil en ingénierie financière</p> <p style="text-align: center;"><u>MANDANTS EXERCES ACTUELLEMENT</u></p> <p><u>Président du conseil d'administration :</u> Financière Sicomax</p> <p><u>Président :</u> « ID » Immobilier Développement Effi Re</p> <p><u>Gérant :</u> CDB Finances</p> <p><u>Membre du conseil de surveillance et Vice-Président du Conseil :</u> Outside Living Industries SA</p> <p><u>Directeur Général :</u> EFFICAP</p> <p style="text-align: center;"><u>AUTRES MANDATS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES</u></p> <p><u>Président du conseil d'administration :</u> Société Générale Commerciale de l'Est SGCE</p>
<p><u>Madame Valérie PANCRAZI</u> Membre du Conseil d'administration</p> <p>Date de première nomination : 24/06/2013</p> <p>Date d'échéance du mandat : assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018</p>	<p style="text-align: center;"><u>RENSEIGNEMENTS PERSONNELS</u></p> <p>Etat civil : Nationalité française, née en 1963.</p> <p>Etudes supérieures / Diplômes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ecole Polytechnique, - Ecole Nationale des Ponts et Chaussées - DESS Marchés Financiers (Paris IX Dauphine) <p>Ingénieur Conseil</p> <p>Expert auprès de la Cour d'Appel de Paris</p> <p style="text-align: center;"><u>MANDANTS EXERCES ACTUELLEMENT</u></p> <p><u>Présidente :</u> VAP Conseils</p> <p style="text-align: center;"><u>AUTRES MANDATS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES</u></p> <p>Néant</p>

<p><u>M. Jean LAVIEILLE</u> Membre du Conseil d'administration</p> <p>Date de première nomination : 24/06/2013</p> <p>Date d'échéance du mandat : assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018</p>	<u>RENSEIGNEMENTS PERSONNELS</u>
	<p>Etat civil : Nationalité française, né en 1951.</p> <p>Etudes supérieures / Diplômes-Formations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Institut National des Sciences Appliquées (INSA) - Institut Français de Gestion (IFG) - Institut Européen d'Administration des Affaires (INSEAD) <p>Directeur Adjoint des Investissement – AEW Europe</p>
	<u>MANDANTS EXERCES ACTUELLEMENT</u>
	<p>a) <u>Sociétés françaises</u></p> <p><u>Président :</u> SASU PREF 24</p> <p><u>Gérant :</u> EURL Entrepôts Bonneuil en France II EURL Entrepôts Eurocentre Toulouse II EURL Logisitis Entrepôts 22 EURL Distripole Dourges II EURL Entrepôts Clesud II EURL Entrepôts Porte les Valences II SARL Eurooffice 411</p> <p><u>Membre du Directoire :</u> SPPICAV Logistis</p> <p>b) <u>Sociétés étrangères</u></p> <p><u>Gérant :</u> SRL San Salvo SRL Carpiano 2 SRL Castel San Giovanni 1 SRL Logistica Bentivoglio SRL Fagnano SRL Brignano Logistica SRL Brignano Logistica Due SPRL Seagate Ostende SRL Naces Constanti (co-gérant) SRL Castel San Gicanni 3 (co-gérant) SPRL Eurooffice 461 Leasehold (co-gérant)</p> <p><u>Membre du supervisory board :</u> BV Anatol Invest 1 BV Anatol Invest Holding</p> <p><u>Membre du board of directors :</u> AS IBC AS Myslbek</p>
	<u>AUTRES MANDATS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES</u>
	<p><u>Administrateur :</u> SPPICAV AEW IMCOM UN</p>

<p><u>M. Gilles EMOND</u> Membre du Conseil d'administration</p> <p>Date de première nomination : 24/06/2013</p> <p>Date d'échéance du mandat : assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018</p>	<p style="text-align: center;"><u>RENSEIGNEMENTS PERSONNELS</u></p> <p>Etat civil : Nationalité française, né en 1962. Head of Participations & Structuring – AG Real Estate</p> <p style="text-align: center;"><u>MANDANTS EXERCES ACTUELLEMENT</u></p> <p><u>Administrateur :</u> DBFM Scholen van Morgen FScholen</p> <p>AG Real Estate Group Asset Management (en abrégé AGREGAM)</p> <p>APERIO</p> <p style="text-align: center;"><u>AUTRES MANDATS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES</u></p> <p><u>Administrateur :</u> Access Kanaalkom Nobel Nobel (ex De Noordzee) Nouvelles Galeries du Boulevard Anspach Toleda</p>
<p><u>La société Xavier PIERLET</u> Membre du Conseil d'administration</p> <p>Date de première nomination : 24/06/2013 Représentée par Monsieur Xavier PIERLET (Chief Investment Officer – AG Real Estate)</p> <p>Date d'échéance du mandat : assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018</p>	<p style="text-align: center;"><u>RENSEIGNEMENTS PERSONNELS</u></p> <p>Société privée à responsabilité limitée (SPRL) immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Belgique sous le numéro 0816.570.843 Siège Social : 1190 Bruxelles (Forest), avenue des Sept Bonniers 182 - BELGIQUE</p> <p style="text-align: center;"><u>MANDANTS EXERCES ACTUELLEMENT</u></p> <p><u>Administrateur :</u> Access AG Real Estate AG RE B2C AG Real Estate Property Management AG RE Westinvest AG Real Estate Asset Management AG Real Estate Group Asset Management Agridec Centre 58 Citymo Crystal – Cortenberg Devimo Consult Gent Zuid Interparking Julie Brichant Unit 3 L'Investissement Foncier Cortenberg-Le Corrège Ladolcevita Ninia AG Real Estate Westloan (changement de dénomination sociale) Nouvelles Galeries du Boulevard Anspach</p>

	<p>RDV – Invest RF – Invest (administrateur-délégué) RV – Invest (administrateur-délégué) Senre (gérant) Shopimmo Société Hôtelière du Wiltcher's Socodema 2000 Toleda Invest Warehouse and Industrial Properties Immo Nation AG Real Estate Co-Production in Development</p> <p style="text-align: center;">AUTRES MANDATS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES</p> <p><u>Administrateur :</u> AG Real Estate Management Burlington Nobel Nobel (ex De Noordzee) Urbis Mosella Consult (gérant) RR 60 Tess-Invest</p>
<p><u>La société PREDICA – PREVOYANCE DIALOGUE DU CREDIT AGRICOLE</u> Membre du Conseil d'administration Représentée par Monsieur Hugues GRIMALDI (Responsable portefeuille de placement – Crédit Agricole Assurances)</p> <p>Date de première nomination : 24/06/2013</p> <p>Date d'échéance du mandat : assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018</p>	<p style="text-align: center;">RENSEIGNEMENTS</p> <p>Société anonyme, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 334 028 123 Siège Social : 50/56 rue de la Procession, 75015 PARIS</p> <p style="text-align: center;">MANDANTS EXERCES ACTUELLEMENT</p> <p>a) Sociétés françaises <u>Administrateur :</u> SCA Altarea OPCI AEW Immocommercial OPCI CAA Commerces 2 SICAV CAAM Mone Cash SA Eurosic SA Foncière des Régions SA Foncière de Développement Logement la Soie SA Gecina SA La Médicale de France SAS Lesica Sa Médica OPCI MESSIDOR OPCI PREDICA Bureaux OPCI PREDICA Commerces OPCI PREDICA Habitation SA Prévisio Obsèques OPCI River Ouest SA SANEF (Hit) SA Urbis Park</p>

	<p><u>Membre - Conseil de Surveillance :</u> SAS CA Grands Crus SCA Effi – Invest I SCA Effi – Invest II SCA Foncière des Murs SA Interfimo SCPI Lion SCPI SAS Ofélia SA SOPRESA SCPI Unipierre Assurance</p> <p><u>Président :</u> SAS Citadel SAS Citadel Holding</p> <p><u>Gérant :</u> SARL Prédicare (co-gérant)</p> <p><u>Censeur :</u> Aéroport de Paris</p> <p>b) <u>Sociétés étrangères</u> Néant</p> <p style="text-align: center;"><u>AUTRES MANDATS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES</u></p> <p><u>Censeur :</u> SIPAREX ASSOCIOE</p>
<p><u>Madame Magali CHESSE</u> Membre du Conseil d'administration</p> <p>Date de première nomination : 24/06/2013</p> <p>Date d'échéance du mandat : assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018</p>	<p style="text-align: center;"><u>RENSEIGNEMENTS</u></p> <p>Etat civil : Nationalité française, née en 1974.</p> <p>Responsable des Stratégies d'investissements Actions - Crédit Agricole Assurances</p> <p style="text-align: center;"><u>MANDANTS EXERCES ACTUELLEMENT</u></p> <p>a) <u>Sociétés françaises</u></p> <p><u>Membre du Conseil de Surveillance :</u> SCA Effi Invest I (représentant légal de PREDICA) SCA Effi Invest II (représentant légal de PREDICA)</p> <p><u>Administrateur :</u> SA Ramsay Santé</p> <p><u>Représentant permanent :</u> PREDICA, censeur au Conseil d'Administration de Siparex Associés, SA</p> <p>b) <u>Sociétés étrangères</u></p> <p><u>Administrateur :</u> SA Prédica Infrastructure</p> <p style="text-align: center;"><u>AUTRES MANDATS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES</u></p> <p><u>Administrateur :</u> Mezzanis Fund SA</p>

1.2. ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS

Madame Valérie PANCRAZI et Monsieur Jean LAVIEILLE ont été désignés en qualité d'administrateurs indépendants aux termes de l'assemblée générale du 24 juin 2013.

Au vu des éléments et déclarations qu'ils ont communiqués à la Société, Madame Valérie PANCRAZI et Monsieur Jean LAVIEILLE remplissent les conditions énoncées par le Code Middlenext pour être qualifiés d'administrateurs indépendants.

En conséquence, la Société se conforme aux recommandations dudit Code Middlenext, en termes de nombre d'administrateurs indépendants.

1.3. DÉCLARATIONS CONCERNANT LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Aucun des administrateurs de la Société :

- n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude, d'une incrimination ou d'une sanction publique officielle prononcée contre lui par les autorités statutaires ou réglementaires ;
- n'a été impliqué dans une faillite, mise sous séquestre ou liquidation en tant que dirigeant ou mandataire social ;
- n'a été empêché d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou de participer à la gestion d'un émetteur.

2. DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

Le 24 juin 2013, Conseil d'administration a décidé à l'unanimité de désigner **Monsieur François VUILLET-PETITE** en qualité de Directeur Général Délégué de la Société pour une durée de 5 ans :

<p><u>M. François VUILLET-PETITE</u> Directeur général Délégué</p> <p>Date de première nomination : 24/06/2013</p> <p>Durée de mandat : 5ans</p> 	<p style="text-align: center;"><u>RENSEIGNEMENTS PERSONNELS</u></p> <p>Etat civil : Nationalité française, né à Reims, en 1968. Titulaire d'un diplôme d'école de commerce Adresse professionnelle : 1 rue René Cassin – 51430 BEZANNES François Vuillet-Petite est présent au sein de FREY depuis plus de 10 ans. Il fut le Directeur Commercial, Responsable d'Opérations puis Adjoint du Directeur Général. Auparavant, il fut Directeur de deux concessions motos en région parisienne.</p>
	<p style="text-align: center;"><u>MANDANTS EXERCES ACTUELLEMENT</u></p> <p><u>Gérant :</u> SNC PIERRY 01 SCI LEONTINE <u>Membre du Conseil d'Administration :</u> SEM Agencia</p>
	<p style="text-align: center;"><u>AUTRES MANDATS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES</u></p> <p>Néant</p>

Au cours des cinq dernières années, **Monsieur François VUILLET-PETITE** :

- n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude, d'une incrimination ou d'une sanction publique officielle prononcée contre lui par les autorités statutaires ou réglementaires ;
- n'a été impliqué dans une faillite, mise sous séquestre ou liquidation en tant que dirigeant ou mandataire social ;
- n'a été empêché d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou de participer à la gestion d'un émetteur.

3. DIRECTOIRE

Jusqu'au 24 juin 2013 le Directoire était composé de 2 membres :

<p><u>M. Antoine FREY</u> Président du Directoire</p> <p>Date de première nomination : 18/06/2007</p> <p>Date de renouvellement : 30/06/2011 (effet 18/06/2011)</p> <p>Date d'échéance du mandat : 18/06/2015</p>	<u>RENSEIGNEMENTS PERSONNELS</u>
	Voir ci-dessus tableau relatif à la composition du Conseil d'administration Etant précisé que Monsieur Antoine Frey est le cousin de Madame Céline Le Gallais-Frey, ancien Membre du Conseil de Surveillance.
	<u>MANDANTS EXERCES ACTUELLEMENT</u>
	Voir ci-dessus tableau relatif à la composition du Conseil d'administration
<p><u>M. François VUILLET-PETITE</u> Membre du Directoire Directeur Général de FREY</p> <p>Date de première nomination : 29/09/2009</p> <p>Date de renouvellement : 30/06/2011 (effet 18/06/2011)</p> <p>Date d'échéance du mandat : 18/06/2015</p>	<u>RENSEIGNEMENTS PERSONNELS</u>
	Voir ci-dessus tableau relatif au Directeur Général Délégué
	<u>MANDANTS EXERCES ACTUELLEMENT</u>
	Voir ci-dessus tableau relatif au Directeur Général Délégué
	<u>AUTRES MANDATS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES</u>
	Voir ci-dessus tableau relatif à la composition du Conseil d'administration

4. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jusqu'au 24 juin 2013, la Société était dotée d'un Conseil de surveillance. La composition du Conseil de surveillance au cours de l'exercice 2013 était la suivante :

<p><u>M. Jean-Pierre Cedelle</u> Président du Conseil de surveillance Conseiller Spécial du Président de FREY SA</p> <p>Première nomination : 30/06/2011</p>	<u>RENSEIGNEMENTS PERSONNELS</u>
	Voir ci-dessus tableau relatif à la composition du Conseil d'administration
	<u>MANDANTS EXERCES ACTUELLEMENT</u>
	Voir ci-dessus tableau relatif à la composition du Conseil d'administration
	<u>AUTRES MANDATS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES</u>
	Voir ci-dessus tableau relatif à la composition du Conseil d'administration

<p><u>M. Jean-Noël DRON</u> Membre du Conseil de surveillance Gérant d'un groupe de restaurant en Alsace</p> <p>Première nomination : 18/06/2007</p>	<p style="text-align: center;"><u>RENSEIGNEMENTS PERSONNELS</u></p> <p>Voir ci-dessus tableau relatif à la composition du Conseil d'administration.</p> <p style="text-align: center;"><u>MANDANTS EXERCES ACTUELLEMENT</u></p> <p>Voir ci-dessus tableau relatif à la composition du Conseil d'administration</p> <p style="text-align: center;"><u>AUTRES MANDATS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES</u></p> <p>Voir ci-dessus tableau relatif à la composition du Conseil d'administration</p>
<p><u>Mme Céline LE GALLAIS - FREY¹</u> Membre du Conseil de surveillance Présidente Directrice Générale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Compagnie Frey ▪ Montebello Domaines ▪ Société Générale de Champagne <p>Première nomination : Cooptation par décision du Conseil le 25/09/2009 – Ratification par l'assemblée du 29/06/2010</p>	<p style="text-align: center;"><u>RENSEIGNEMENTS PERSONNELS</u></p> <p>Etat civil : Nationalité française, née en 1980 à Reims.</p> <p>Etudes supérieures / Diplômes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diplômée de l'ESCE - Titulaire d'un master de finance à la City University de Londres <p>Adresse professionnelle : 3 rue René Cassin – 51430 BEZANNES</p> <p>Après avoir travaillé dans le fonds d'investissement américain, Hicks Muse Tate and Furst, Céline Le Gallais-Frey a intégré la société Compagnie Frey tout en ayant une implication dans la branche immobilière du Groupe. Elle est actuellement Directrice Générale de la Compagnie Frey.</p> <p>Madame Céline Le Gallais-Frey est la fille de Monsieur Jean-Jacques FREY et la cousine de Monsieur Antoine Frey.</p> <p style="text-align: center;"><u>MANDANTS EXERCES ACTUELLEMENT</u></p> <p>a) Sociétés françaises</p> <p><u>Présidente :</u> Frey Nouvelles Energies, Vignobles du Château SAS Financière FREY SAS SODIPAR SAS FR 01 SAS FR 02 SAS FR 03 SAS FR 04 SAS FR 05 SAS FR 06 SAS FR 07 SAS Privas 01 SAS</p> <p><u>Membre du Conseil de Surveillance :</u> Champagne Billecart Salmon</p> <p><u>Gérante :</u> SCI Le Camp du Roy SCI Les Grands Champs (représentant légal Le Camp du Roy) Vesles 01 Vesles 02 Vesles 04 Vesles 05 Vesles 06 Vesles 07 Vesles 08</p>

¹ Il est rappelé que Madame Céline Le GALLAIS-FREY a démissionné de ses fonctions de Président du Conseil de surveillance avec effet au 30 juin 2011 et de membre du Conseil de surveillance en date du 30 avril 2013

Vesles 09
Vesles 11
Vesles 12
Vesles 13
SCI Jaux 03
SCI Parc Frey 16
SCI Les Séquoias
JJSF
Wattigny 01
SNC Bondy 01 (représentant légale de Cie Frey)
SNC Parques 10 (représentant légale de Cie Frey)
SNC Archer 01 (représentant légale de Cie Frey)
SNC Thionville 01 (représentant légale de Cie Frey)
SNC Thionville 02 (représentant légale de Cie Frey)
SNC Thionville 03 (représentant légale de Cie Frey)
SNC Cecadel (représentant légale de Cie Frey)
SCI Le Haut des Parques (représentant légale de Cie Frey)
SCI Nevers Pêche (représentant légale de Cie Frey)
SCI Saint Thiebault Pêche (représentant légale de Cie Frey)
Solar Privas (représentant légale de FNE)
Solar 3 (représentant légale de FNE)
Vent de Brunelle (représentant légale de FNE)

Administrateur :

Paul Jaboulet Aîné

a) Sociétés étrangères

Administrateur :

Frey Invest Talavéra
Compagnie Financière de Castiglione
LX PRIV
Akir Investments
Akir Participations
Champagne Montebello Holding
Billecart Expansion Holding
Castiglione Real Estate
Montebello Finances
Solyx Finances
Mayora
LXFR 01
LXFR 02
LXFR 03
LXFR 04
LXFR 05
LXFR 06
LXFR 07

AUTRES MANDATS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES

Présidente :

Frey Margérian Energie
Solar Mimizan
Frey Energie Noua (Roumanie)

	<p>Chanteloup 01 SAS Chanteloup 02 SAS Privas 01 SAS Frey Méthanergy <u>Directrice Générale :</u> Financière Frey <u>Administrateur :</u> Frey Methanergy <u>Membre du Conseil de Surveillance :</u> Paul Jaboulet Aîné <u>Gérante :</u> Solar 2 (représentant légal de FNE) Solar 4 (représentant légal de FNE) Solar 5 (représentant légal de FNE) Vent de Thiérache 01 (représentant légal de FNE) Vent de Thiérache 02 (représentant légal de FNE)</p>
<p><u>M. John PENNING¹</u> Membre du Conseil de surveillance Managing Director Saphir Capital Partner Première nomination : 30/06/2011</p>	<p style="text-align: center;"><u>RENSEIGNEMENTS PERSONNELS</u></p> <p>Etat civil : Nationalité Luxembourgeoise, né en 1972. Etudes supérieures / Diplômes : - Licencié en sciences politiques et Relations Internationales ; - Masters in Business Administration</p> <p>Adresse professionnelle : 9b, Blvd du Prince Henri L-1724 Luxembourg Expériences professionnelles : DnP, Deloitte, Saphir Capital Partners</p> <p style="text-align: center;"><u>MANDANTS EXERCES ACTUELLEMENT</u></p> <p><u>Président :</u> Troc de l'Île Troc Europe SAS</p> <p><u>Administrateur :</u> Sting SA Sogeva SA Foyer SA Otago SA Manly SA Troc Europe SA MGO SA SCP Investments SA</p> <p><u>Gérant :</u> Coogee SARL DnP SARL</p> <p style="text-align: center;"><u>AUTRES MANDATS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES</u></p> <p>Administrateur, Compagnie de Banque Privée SA, Luxembourg Senior Manager, Deloitte, Luxembourg Managing Partner, DnP SARL, Luxembourg</p>

¹Il est rappelé que Monsieur John PENNING a démissionné de ses fonctions membre du Conseil de surveillance avec effet au 27 avril 2013

<p><u>Mme Chrystelle PROTH¹</u> Membre du Conseil de surveillance Directrice Financière de Compagnie Frey</p> <p>Première nomination : 30/06/2011</p>	<p style="text-align: center;"><u>RENSEIGNEMENTS PERSONNELS</u></p> <p>Etat civil : Nationalité Française, né en 1973. Etudes supérieures / Diplômes : DESCF Adresse professionnelle : 3 rue René Cassin – 51 430 BEZANNES Expériences professionnelles : Expert conseil KPMG + DAF</p> <p style="text-align: center;"><u>MANDANTS EXERCES ACTUELLEMENT</u></p> <p><u>Administrateur :</u> Compagnie Frey Montebello Domaines Société Générale de Champagne Compagnie Financière de Castiglione Akir Investments Akir Participations</p> <p style="text-align: center;"><u>AUTRES MANDATS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES</u></p> <p><u>Administrateur :</u> L. Gourmel (représentant légal de Cie Frey)</p>
<p><u>M. Thomas RIEGERT</u> Vice-Président du Conseil de surveillance Président du Conseil d'Administration de Cafés Reck</p> <p>Première nomination : 18/06/2007 (Membre du Conseil) 09/05/2011 (Vice-Président)</p>	<p style="text-align: center;"><u>RENSEIGNEMENTS PERSONNELS</u></p> <p>Voir ci-dessus tableau relatif à la composition du Conseil d'administration</p> <p style="text-align: center;"><u>MANDANTS EXERCES ACTUELLEMENT</u></p> <p>Voir ci-dessus tableau relatif à la composition du Conseil d'administration</p> <p style="text-align: center;"><u>AUTRES MANDATS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES</u></p> <p>Voir ci-dessus tableau relatif à la composition du Conseil d'administration</p>
<p><u>M. Nicolas URBAIN</u> Membre du Conseil de surveillance Président d'Eurocréances SAS</p> <p>Première nomination : 30/06/2011</p>	<p style="text-align: center;"><u>RENSEIGNEMENTS PERSONNELS</u></p> <p>Voir ci-dessus tableau relatif à la composition du Conseil d'administration</p> <p style="text-align: center;"><u>MANDANTS EXERCES ACTUELLEMENT</u></p> <p>Voir ci-dessus tableau relatif à la composition du Conseil d'administration</p> <p style="text-align: center;"><u>AUTRES MANDATS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES</u></p> <p>Voir ci-dessus tableau relatif à la composition du Conseil d'administration</p>
<p><u>La société AG FINANCES</u> Membre du Conseil de surveillance</p> <p>Cooptation par le CS du 30/04/2013 Ratifié par l'AGM du 24 juin 2013</p>	<p style="text-align: center;"><u>RENSEIGNEMENTS</u></p> <p>Société anonyme de droit belge immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Belgique sous le numéro 0466.967.995 Siège Social : 1210 BRUXELLES, Boulevard Saint-Lazare 4-10 - BELGIQUE</p> <p style="text-align: center;"><u>MANDANTS EXERCES ACTUELLEMENT</u></p> <p>N.C.</p> <p style="text-align: center;"><u>AUTRES MANDATS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES</u></p> <p>N.C.</p>

¹ Il est rappelé que Madame Chrystelle PROTH a démissionné de ses fonctions de membre du Conseil de surveillance en date du 30 avril 2013

<p><u>La société PREDICA – PREVOYANCE DIALOGUE DU CREDIT AGRICOLE</u></p>	<p><u>RENSEIGNEMENTS</u></p>
<p>Membre du Conseil de surveillance Représentée par Monsieur Hugues GRIMALDI (Responsable portefeuille de placement – Crédit Agricole Assurances)</p>	<p>Société anonyme, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 334 028 123 Siège Social : 50/56 rue de la Procession, 75015 PARIS</p>
<p>Cooptation par le CS du 30/04/2013 Ratifié par l'AGM du 24 juin 2013</p>	<p><u>MANDANTS EXERCES ACTUELLEMENT</u></p>
	<p>b) <u>Sociétés françaises</u></p> <p><u>Administrateur :</u> SA Urbis Park SA Resico OPCI AEW Immocommercial SPPICAV OPCI Prédica Habitation SPPICAV OPCI Prédica Bureaux (représentant permanent de SCI Ilefa 102) SPPICAV OPCI Prédica Commerces SPPICAV OPCI River Ouest SPPICAV OPCI CAA Commerces 2 (Président du CA) SPPICAV OPCI Lapillus I SPPICAV OPCI Messidor</p> <p><u>Gérant :</u> SARL Euro Marseille Invest (co-gérant) SCI Euromarseille 1 (co-gérant) SCI Euromarseille 2 (co-gérant) SCI Holding Euro Lafayette SAS Parholding (comité des associés)</p> <p>c) <u>Sociétés étrangères</u></p> <p><u>Gérant :</u> SARL Prédicare (co-gérant)</p>
	<p><u>AUTRES MANDATS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES</u></p>
	<p><u>Co-gérant :</u> SCI PARHAUS SCI PARCHAMPS SCI PARGAL SCI PARCHAR SCI PARSHERBES</p>

5. PRÉSENTATION DE L'ÉQUIPE DE DIRECTION

Le Conseil d'Administration est assisté d'une équipe de direction composée de :

M. François-Xavier ANGLADE



Directeur de l'Asset Management

Diplômé de l'ESCP (MS Audit), il a exercé auparavant différentes fonctions dans des sociétés foncières, chez Unibail6Rodamco et Simon Ivanhoé.

Membre du Comité de Direction

M. Guillaume ARTAUD



Directeur Juridique

Il est titulaire d'un DESS Droit de l'Urbanisme et de la Construction (Bordeaux). Il était auparavant juriste immobilier chez Décathlon.

M. Cyrille DEMARQUE



Directeur Etudes – Marketing et Project Management

Il est titulaire d'un DEA de Droit Public. Auparavant chez Décathlon en tant que Chargé d'Expansion, il a rejoint FREY en 2000 pour prendre en charge le service Etudes – Marketing France. Ce pôle réalise toutes les études de marché, études d'impact, analyses sectorielles, demandes d'autorisations...

M. Emmanuel LA FONTA



Directeur Administratif et Financier

Titulaire d'une MSG à Paris Dauphine, d'un DESS de Finance et d'un MBA Management Général à l'ESSEC, il a été recruté en juin 2008 pour prendre la fonction de Directeur Administratif et Financier. Après 7 années dans la banque en tant qu'analyste financier, il a occupé depuis 2000 différentes fonctions au sein de directions financières de sociétés dédiées à l'immobilier.

Membre du Comité de Direction

M. Grégory SAMOCKI



Directeur Commercial France

Issu d'une école de commerce, il a intégré FREY en 2006 et a pris la direction du service commercial début 2013. La mission de son équipe est d'imaginer un mix merchandising adapté à chaque projet puis de commercialiser les projets auprès des enseignes.

6. CONFLITS D'INTÉRÊTS POTENTIELS AU NIVEAU DES ADMINISTRATEURS

Il n'existe aucune restriction acceptée par l'un quelconque des administrateurs concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation dans le capital social de l'émetteur, à l'exception du droit de première offre consentie par les sociétés PREDICA, AG FINANCE et FIRMAMENT PARTICIPATIONS (ex. Concert FIRMAMENT) aux termes du pacte d'actionnaires conclu le 30 avril 2013 (ci-après le « Pacte d'Actionnaires »), (cf. chapitre « Principaux actionnaires » du présent Document de Référence).

Il n'existe aucun conflit d'intérêts potentiel entre les devoirs, à l'égard de la Société, de l'un quelconque des administrateurs et leurs intérêts privés et/ou autres devoirs.

Il n'existe aucun arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'un quelconque des administrateurs a été sélectionné en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que membre de la direction générale.

Il est toutefois précisé qu'en application du Pacte d'Actionnaires :

- Madame Aude FREY, Monsieur Thomas RIEGERT, Monsieur Jean-Noël DRON, Monsieur Nicolas URBAIN, Monsieur Jean-Pierre CEDELLE et Monsieur Antoine FREY ont été désignés en tant que membres du Conseil d'administration sur proposition du Concert FIRMAMENT (désormais la société FIRMAMENT PARTICIPATIONS) ;
- La société PREDICA (représentée par Monsieur Hugues GRIMALDI) et Madame Magali CHESSE ont été désignés en tant que membres du Conseil d'administration sur proposition de PREDICA ;
- La société Xavier PIERLET et Monsieur Gilles EMOND ont été désignés en tant que membres du Conseil d'administration sur proposition de la société AG FINANCE.

A la date du présent Document de référence, il n'existe aucun actif appartenant directement ou indirectement à l'un quelconque des administrateurs ou à des membres de leur famille, qui soit utilisé par FREY.

RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES

1.	REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX ET DIRIGEANTS.....	125
2.	INFORMATIONS RELATIVES A L'EXISTENCE AU BENEFICE DES MANDATAIRES SOCIAUX DIRIGEANTS DE FREY SA : D'UN CONTRAT DE TRAVAIL, DE REGIMES SUPPLEMENTAIRES DE RETRAITE, D'INDEMNITES OU D'AVANTAGES DUS OU SUSCEPTIBLES D'ETRE DUS A RAISON DE LA CESSATION OU DE CHANGEMENT DE FONCTIONS OU POSTERIEUREMENT A CELLES-CI, D'INDEMNITES DE NON-CONCURRENCE	129
3.	SOMMES PROVISIONNEES OU CONSTATEES PAR AILLEURS PAR LA SOCIETE OU SES FILIALES AUX FINS DU VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES	129
4.	PLAN D'ATTRIBUTION GRATUITE D' ACTIONS EN DATE DU 21 FEVRIER 2014.....	129

1. RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX ET DIRIGEANTS

Les tableaux et informations figurant au présent chapitre ont été établis conformément à la Position-Recommandation AMF n°2009-16 du 10 décembre 2009, telle que modifiée le 17 décembre 2013, intitulée Guide d'élaboration des Documents de Référence, relative à l'information à donner dans les documents de référence sur les rémunérations des mandataires sociaux en lien avec leur mandat.

Le tableau ci-après présente toutes les rémunérations et les avantages de toute nature versés par la Société et les sociétés contrôlées par la Société, à chaque mandataire social ou dirigeant au cours de l'exercice écoulé, que ce soit dans le cadre du mandat social, d'un contrat de travail ou de missions ou mandats exceptionnels :

Tableau de l'ensemble des Rémunérations et Avantages (exercice 2013) :

Bénéficiaires	Rémunérations (brutes)				Avantages et autres éléments de rémunération			Engagements de toutes natures pris par la société au bénéfice de ses mandataires sociaux et correspondant à des éléments de rémunérations dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci
	fixe	variable	Exceptionnelle	Jetons de présence	Avantages en nature/ en espèces	Attribution d'actions gratuites / d'options de souscription ou d'achat d'actions	Autres titres de capital, titres de créances, titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances	
Monsieur Antoine FREY (Dirigeant)	300 000 €	30 000 €	Néant	6.000 €	30 848 €	N/A	Néant	Néant
Monsieur François VUILLET-PETITE (Dirigeant non mandataire social)	140 000 € ⁽¹⁾	Néant	15 000 € ⁽¹⁾	N/A	8 838 €	N/A	Néant	Néant
Madame Céline LE GALLAIS FREY	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	N/A	Néant	Néant
Monsieur Jean-Noël DRON	Néant	Néant	Néant	3.000 €	Néant	N/A	Néant	Néant
Monsieur Thomas RIEGERT	Néant	Néant	Néant	5.000 €	Néant	N/A	Néant	Néant
Monsieur Jean-Pierre CEDELLE	204 000€ ⁽¹⁾	Néant	Néant	5.000 €	Néant	N/A	Néant	Néant
Monsieur Nicolas URBAIN	Néant	Néant	Néant	1.000 €	Néant	N/A	Néant	Néant
Monsieur John PENNING	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	N/A	Néant	Néant
Madame Chrystelle PROTH	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	N/A	Néant	Néant
Madame Magali CHESSE	Néant	Néant	Néant	3.000 €	Néant	N/A	Néant	Néant
Monsieur Gilles EMOND	Néant	Néant	Néant	4.000 €	Néant	N/A	Néant	Néant

Bénéficiaires	Rémunérations (brutes)				Avantages et autres éléments de rémunération			Engagements de toutes natures pris par la société au bénéfice de ses mandataires sociaux et correspondant à des éléments de rémunérations dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci
	fixe	variable	Exceptionnelle	Jetons de présence	Avantages en nature/ en espèces	Attribution d'actions gratuites / d'options de souscription ou d'achat d'actions	Autres titres de capital, titres de créances, titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances	
Madame Aude FREY	Néant	Néant	Néant	5.000 €	Néant	N/A	Néant	Néant
Monsieur Jean LAVIEILLE	Néant	Néant	Néant	6.000 €	Néant	Néant	N/A	Néant
Madame Valérie PAN CRAZI	Néant	Néant	Néant	5.000 €	Néant	Néant	N/A	Néant
Société Xavier PIERLET	Néant	Néant	Néant	2.000 €	Néant	Néant	N/A	Néant
Société Prédica	Néant	Néant	Néant	5.000 €	Néant	Néant	N/A	Néant

⁽¹⁾ rémunération au titre d'un contrat de travail

Il est précisé que, exception faite de la rémunération variable de M. Antoine FREY, l'intégralité des rémunérations indiquées ci-dessus a été versée.

La Société et/ou l'une quelconque de ses filiales n'a provisionné ni constaté aucune somme aux fins de versements de pensions, retraites et autres avantages au profit des membres du Conseil d'administration.

Tableau comparatif des rémunérations et Avantages (exercice 2012) :

Les rémunérations et avantages de toute nature versés par la Société et les sociétés contrôlées par la Société à chacun des mandataires sociaux au cours de l'année 2012 sont indiqués dans le tableau ci-dessous.

Bénéficiaires	Rémunérations (brutes)				Avantages et autres éléments de rémunération			Engagements de toutes natures pris par la société au bénéfice de ses mandataires sociaux et correspondant à des éléments de rémunérations dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci
	fixe	variable	Exceptionnelle	Jetons de présence	Avantages en nature/ en espèces	Attribution d'actions gratuites / d'options de souscription ou d'achat d'actions	Autres titres de capital, titres de créances, titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances	
Monsieur Antoine FREY	300 000 €	50 000 €	30.000 €	N/A	15 374 €	N/A	Néant	Néant
Monsieur François VUILLET-PETITE	140 000 € ⁽¹⁾	Néant	Néant	N/A	6 664 € ⁽¹⁾	N/A	Néant	Néant

Bénéficiaires	Rémunérations (brutes)				Avantages et autres éléments de rémunération			Engagements de toutes natures pris par la société au bénéfice de ses mandataires sociaux et correspondant à des éléments de rémunérations dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci
	fixe	variable	Exceptionnelle	Jetons de présence	Avantages en nature/ en espèces	Attribution d'actions gratuites / d'options de souscription ou d'achat d'actions	Autres titres de capital, titres de créances, titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances	
Madame Céline LE GALLAIS FREY	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	N/A	Néant	Néant
Monsieur Benoît LEGOUT	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	N/A	Néant	Néant
Monsieur Jean-Noël DRON	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	N/A	Néant	Néant
Monsieur Thomas RIEGERT	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	N/A	Néant	Néant
Monsieur Jean-Pierre CEDELLE	204 000€ ⁽¹⁾	Néant	30 000 € ⁽²⁾	Néant	Néant	N/A	Néant	Néant
Monsieur Nicolas URBAIN	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	N/A	Néant	Néant
Monsieur John PENNING	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	N/A	Néant	Néant
Madame Chrystelle PROTH	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	N/A	Néant	Néant
Madame Magali CHESSE	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Monsieur Gilles EMOND	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Madame Aude FREY	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Monsieur Jean LAVIEILLE	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Madame Valérie PANCRAZI	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Société Xavier PIERLET	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Société Prédica	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

⁽¹⁾ rémunération au titre d'un contrat de travail

Rémunération variable du Président Directeur Général :

Le Conseil de surveillance, sur avis du Comité des rémunérations, a décidé lors de sa séance du 29 mars 2013 que Monsieur Antoine FREY (Président et Directeur Général, ancien Président du Directoire) bénéficierait, en plus de sa rémunération fixe annuelle, d'une rémunération variable calculée selon les modalités fixées lors de la réunion du Conseil de surveillance du 17 juillet 2012 telle que proposées par le Comité des Rémunérations en date du 17 juillet 2012.

Le principe de la rémunération variable s'articulant autour de 3 points, est le suivant :

- 1^{er} point : détermination de l'Assiette
 - o L'Assiette est calculée par la moyenne des variations, constatées sur les 2 années précédentes, de 2 indicateurs clés. A titre d'exemple, la rémunération variable payée en N est calculée sur la moyenne des 2 variations (N-3 / N-2) et (N-2 / N-1).
 - o Ces indicateurs clés sont :
 - 1 indicateur de mesure de la performance de l'activité de foncière : le Chiffre d'Affaires de l'activité Foncière.
 - 1 indicateur de mesure de la valeur d'une action FREY : l'ANR part du groupe par action.
 - o La contribution des indicateurs à l'assiette est équivalente
 - o Les chiffres sont issus des comptes consolidés validés et certifiés par les Commissaires aux Comptes.
- 2^{ième} point : détermination des seuils de déclenchement de la rémunération variable :
 - o 3 seuils de déclenchement ont été retenus, en fonction de l'Assiette ci-dessus calculée :
 - au-dessous de 15%,
 - entre 15% et 30%,
 - au-dessus de 30%.
- 3^{ième} point : détermination du montant brut de la prime variable
 - o Le montant brut dépend du seuil de déclenchement :
 - si l'Assiette est < à 15% : 15.000€
 - si l'Assiette est comprise entre 15% et 30% : 30.000€
 - si l'Assiette est > 30% : 50.000€
 - o Pour information, le niveau moyen de prime variable dans le groupe FREY oscille entre 10% et 20% du salaire annuel brut.

Précision étant apportée que dans le cas où l'Assiette serait négative, aucune rémunération variable ne sera due.

Politique de répartition des jetons de présence :

L'assemblée générale du 24 juin 2013 a décidé de fixer à la somme de 75 000 euros le montant global maximum des jetons de présence pouvant être alloués aux membres du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2013.

Le Conseil d'administration a décidé le 24 septembre 2013 que l'allocation des jetons de présence pour l'exercice 2013 serait réalisée de la manière suivante :

- 1 000 euros brut par réunion du Conseil d'administration et par administrateur effectivement présent.

2. INFORMATIONS RELATIVES À L'EXISTENCE AU BÉNÉFICE DES MANDATAIRES SOCIAUX DIRIGEANTS DE FREY SA : D'UN CONTRAT DE TRAVAIL, DE RÉGIMES SUPPLÉMENTAIRES DE RETRAITE, D'INDEMNITÉS OU D'AVANTAGES DUS OU SUSCEPTIBLES D'ÊTRE DUS À RAISON DE LA CESSATION OU DE CHANGEMENT DE FONCTIONS OU POSTÉRIEUREMENT À CELLES-CI, D'INDEMNITÉS DE NON-CONCURRENCE

Dirigeants / Mandataires sociaux	Contrat de travail	Régime de retraite supplémentaire	Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions	Indemnités relatives à une clause de non concurrence
Antoine FREY Président du Directoire jusqu'au 24 juin 2013 Début mandat : 18/06/2007 Président Directeur général depuis le 24 juin 2013	NON	NON	NON	NON
François VUILLET – PETITE Membre du Directoire et Directeur Général jusqu'au 24 juin 2013 Début mandat : 25/09/2009 Directeur Général Délégué depuis le 24 juin 2013	OUI ⁽¹⁾	NON	NON	NON

⁽¹⁾ les rémunérations et avantages en nature perçus par Monsieur François VUILLET-PETITE dans le cadre de son activité salariée au sein du Groupe FREY sont détaillés dans le tableau figurant au paragraphe précédent « Rémunération des Mandataires Sociaux et Dirigeants »

Il est par ailleurs précisé à titre informatif que Monsieur Jean-Pierre CEDELLE, actuellement membre du Conseil d'administration, et ancien Président du Conseil de surveillance, est titulaire d'un contrat de travail à durée indéterminée au sein du Groupe FREY.

3. SOMMES PROVISIONNÉES OU CONSTATÉES PAR AILLEURS PAR LA SOCIÉTÉ OU SES FILIALES AUX FINS DU VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES

Au cours des deux derniers exercices, la Société, ni aucune de ses filiales, n'a provisionné, ni constaté, aucune somme aux fins de versements de pensions, retraites et autres avantages au profit de l'un quelconque des membres du Conseil d'administration, du Directoire ou du Conseil de Surveillance.

4. PLAN D'ATTRIBUTION GRATUITE D' ACTIONS EN DATE DU 21 FEVRIER 2014.

Aux termes de ses délibérations, le Conseil d'administration de la société FREY SA réuni le 21 février 2014 a décidé, conformément à l'autorisation consentie par l'assemblée générale mixte des actionnaires en date

du 24 juin 2013 (21ème résolution), et en application des dispositions des articles L.225-129-1 et suivants du Code de commerce, de mettre en œuvre un plan d’attributions gratuite d’actions, aux fins de fidéliser les personnes clés du Groupe (cf chapitre « Salariés » paragraphe 2 « Participation et stocks options » du présent Document de Référence).

Ce plan d’attribution gratuite d’actions bénéficie à certains mandataires sociaux ou dirigeants. Le nombre d’actions attribués auxdits mandataires sociaux ou dirigeants, ainsi que les caractéristiques de ce plan, sont résumés dans le tableau suivant :

Actions attribuées gratuitement à chaque mandataire social ou dirigeant						
Noms des mandataires sociaux ou dirigeants	Numéro de Plan et date	Nombre d’actions attribuées	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d’acquisition	Date de Disponibilité	Conditions de performance
Monsieur Antoine FREY (Dirigeant)	1	-	-	-	-	-
Monsieur François VUILLET-PETITE (Dirigeant non mandataire social)	1	4 000	80 040	21/02/2016	21/02/2018	<p>1. Variation des capitaux propres Groupe consolidés en QP +6 % sur 2 ans ⁽¹⁾</p> <p>2. Variation de l’activité de foncière consolidée (loyers facturés) établie dans les comptes consolidés + 8 % sur 2 ans ⁽¹⁾</p> <p>Si les 2 critères sont respectés, les AGA sont attribuées.</p> <p>Si un seul critère surperforme ⁽²⁾, alors les AGA sont attribuées.</p>
Monsieur Jean-Noël DRON	1	-	-	-	-	-
Monsieur Thomas RIEGERT	1	-	-	-	-	-
Monsieur Jean-Pierre CEDELLE	1	-	-	-	-	-
Monsieur Nicolas URBAIN	1	-	-	-	-	-
Madame Magali CHESSE	1	-	-	-	-	-

Actions attribuées gratuitement à chaque mandataire social ou dirigeant						
Noms des mandataires sociaux ou dirigeants	Numéro de Plan et date	Nombre d'actions attribuées	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de Disponibilité	Conditions de performance
Monsieur Gilles EMOND	1	-	-	-	-	-
Madame Aude FREY	1	-	-	-	-	-
Monsieur Jean LAVIEILLE	1	-	-	-	-	-
Madame Valérie PANCRAZI	1	-	-	-	-	-
Société Xavier PIERLET	1	-	-	-	-	-
Société Prédica	1	-	-	-	-	-
TOTAL	-	4 000	80 040	-	-	-

⁽¹⁾ Sur la base de comptes consolidés audités et certifiés par les CAC

⁽²⁾ Surperforme = réalise une performance supérieure de 75% par rapport à l'objectif initial

FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

1.	FONCTIONNEMENT ET MANDATS DES ADMINISTRATEURS	133
1.1	<i>Conseil d'Administration (Articles 13 et 14 des statuts)</i>	<i>133</i>
1.2	<i>Direction Générale.....</i>	<i>136</i>
1.3	<i>Rémunération des membres du Conseil d'administration et de la Direction Générale</i>	<i>137</i>
2.	INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICES LIANT LES ADMINISTRATEURS A LA SOCIETE OU L'UNE DE SES FILIALES	138
3.	COMITES.....	138
4.	DECLARATION RELATIVE AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	140
4.1	<i>Rapport spécial du Président du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise et les procédures de contrôle interne au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013.....</i>	<i>142</i>
4.2	<i>Rapport des commissaires aux comptes établi en application de l'article L.225-235 du code de commerce sur le rapport du Président du Conseil de surveillance de la société Frey - Exercice clos le 31 décembre 2013</i>	<i>160</i>

1. FONCTIONNEMENT ET MANDATS DES ADMINISTRATEURS

1.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION (ARTICLES 13 ET 14 DES STATUTS)

La Société est administrée par un Conseil d'administration composé de six (6) membres au moins et de quinze (15) membres au plus.

Nomination - Révocation - Démission des membres du Conseil d'administration

Nomination

Les membres du Conseil d'administration, personnes physiques ou personnes morales, sont élus par l'Assemblée Générale ordinaire des actionnaires parmi ou en dehors de ses membres.

En cas de fusion ou de scission, la nomination peut être faite par l'Assemblée Générale extraordinaire. L'accès aux fonctions de membre du Conseil d'administration est soumis aux conditions de cumul de mandats édictées par la loi. Tout administrateur qui se trouve en infraction avec les limitations ci-dessus doit, dans les trois (3) mois de sa nomination, se démettre de son ou de ses autre(s) mandat(s). À défaut, à l'expiration dudit délai, il est réputé démissionnaire de son mandat au sein de la Société. Aucune personne ne peut être nommée administrateur si elle tombe sous le coup des incompatibilités, déchéances ou interdictions prévues par les lois et règlements en vigueur.

Au moins deux tiers des membres du Conseil d'administration doivent être âgés de moins de 70 ans.

Durée des fonctions - Renouvellement

Les administrateurs sont nommés dans leurs fonctions par l'Assemblée Générale ordinaire des actionnaires pour une durée de six (6) ans.

Les fonctions d'un administrateur prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale ordinaire annuelle des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat.

A l'expiration de leur mandat, les administrateurs sont rééligibles.

Démission - Vacance

Lorsqu'un membre du Conseil d'administration vient à démissionner ou à décéder en cours de fonctions, il peut être remplacé par cooptation dès lors que le nombre des membres du Conseil d'administration restant en exercice n'est pas inférieur au minimum statutaire.

Lorsque, en raison des mêmes événements, le nombre des administrateurs est devenu inférieur au nombre statutaire sans être réduit au-dessous du minimum légal, le Conseil d'administration a l'obligation de procéder aux nominations provisoires nécessaires pour compléter son effectif dans le délai de trois (3) mois à compter du jour où s'est produite la vacance.

Les nominations effectuées par le Conseil d'administration, en vertu de ces dispositions, sont soumises à la ratification de la prochaine Assemblée Générale ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil d'administration n'en demeurent pas moins valables.

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Lorsque le Conseil d'administration néglige de procéder aux nominations requises ou si l'Assemblée Générale n'est pas convoquée, tout intéressé peut demander en justice la désignation d'un

mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale à l'effet de procéder aux nominations ou de ratifier les nominations en cause. Le mandataire en question est désigné par le Président du Tribunal de Commerce statuant sur requête.

Lorsque le nombre des administrateurs devient inférieur au minimum légal, les administrateurs restants doivent convoquer immédiatement l'Assemblée Générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil d'administration.

Révocation

Les membres du Conseil d'administration sont révocables par l'Assemblée Générale ordinaire à tout moment, sans préavis ni indemnité. L'Assemblée Générale ordinaire n'a pas à justifier sa décision.

Organisation et délibérations du Conseil d'administration

Président du Conseil

Le Conseil d'administration élit un Président, personne physique, choisi parmi ses membres. La durée des fonctions du Président est de six (6) ans, mais elle ne pourra en tout état de cause pas excéder la durée de son mandat d'administrateur. Le Président est rééligible.

Le Président représente le Conseil d'administration. Il organise et dirige les travaux de celui-ci dont il rend compte à l'Assemblée Générale et exécute ses décisions. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Le Conseil d'administration détermine la rémunération du Président.

Le Président peut, à toute époque, être révoqué par décision du Conseil d'administration. Le Président révoqué conserve son mandat d'administrateur.

Secrétaire

Le Conseil d'administration choisit parmi ses membres ou non un secrétaire qui a pour mission de tenir ou de faire tenir matériellement à jour les registres et documents du Conseil d'administration.

Réunions du Conseil d'administration

Le Président peut réunir le Conseil d'administration aussi souvent qu'il est nécessaire. Les réunions du Conseil se tiennent au lieu déterminé dans la convocation par le Président, et de préférence au siège de la Société ou à Paris.

La convocation des membres du Conseil d'administration, accompagnée de tous les documents nécessaires à la bonne information des administrateurs, est faite par tous moyens et même par simple lettre, par télécopie ou par email, envoyée huit (8) jours ouvrables avant la date prévue pour ladite réunion. Ce délai peut être réduit à trois (3) jours ouvrables en cas d'urgence.

Quatre (4) administrateurs peuvent également réunir le Conseil d'administration aussi souvent qu'il est nécessaire sur un ordre du jour qu'ils déterminent. La réunion du Conseil se tient obligatoirement, dans cette hypothèse, au siège de la Société. Elle est convoquée dans les conditions visées au paragraphe précédent.

Si le Conseil d'administration ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, des administrateurs représentant au moins le tiers des membres du Conseil peuvent demander au Président la convocation d'un Conseil sur un ordre du jour déterminé.

Le Directeur Général peut également demander au Président la convocation d'un Conseil sur un ordre du jour déterminé.

Les réunions du Conseil d'administration peuvent être organisées par des moyens de visioconférence dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, son décret d'application et le règlement

intérieur du Conseil. Elles peuvent aussi être organisées par des moyens de télécommunication permettant l'identification des administrateurs et leur participation effective et, ce, dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, son décret d'application et le règlement intérieur du Conseil.

Quorum - Majorité

Le Conseil d'administration ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés, chaque administrateur disposant d'une voix. La voix du Président n'est pas prépondérante.

La participation des administrateurs au Conseil d'administration par voie de visioconférence ou de télécommunication est prise en compte pour le calcul du quorum et de la majorité, à l'exception de la participation relative aux décisions suivantes : établissement des comptes annuels et du rapport de gestion et établissement des comptes consolidés et du rapport sur la gestion du groupe s'il n'est pas inclus dans le rapport.

Représentation - Présidence - Secrétariat de séance

Tout membre du Conseil d'administration peut donner, par lettre, télégramme, courriel ou tout autre document écrit à un autre membre du Conseil d'administration pouvoir de le représenter à une séance du Conseil d'administration.

Chaque membre du Conseil d'administration ne peut disposer, au cours d'une même séance, que d'une seule des procurations reçues par application de l'alinéa précédent. Ces dispositions sont applicables au représentant permanent d'une personne morale, membre du Conseil d'administration.

La séance est ouverte sous la présidence du Président du Conseil d'administration. En cas d'absence ou d'empêchement du Président, le Conseil désigne à chaque séance celui de ses membres présents qui doit présider la séance. En cas d'absence de secrétaire permanent, le Conseil peut désigner, lors de chaque séance, une personne quelconque pour remplir cette fonction.

Registre de présence - Procès-verbaux des délibérations

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil d'administration participant à la séance du Conseil et qui mentionne le nom des administrateurs présents, réputés présents ou représentés au sens de l'article L. 225-37 du Code de commerce. Il mentionne le nom des administrateurs ayant participé aux délibérations par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.

Les procès-verbaux sont conservés et tenus dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en vigueur. Les copies ou extraits de procès-verbal des délibérations sont valablement certifiés par le Président du Conseil d'administration, le Directeur général, les Directeurs généraux délégués ou un fondé de pouvoir habilité à cet effet.

Au cours de la liquidation de la Société, ces copies ou extraits sont valablement certifiés par un seul liquidateur.

Pouvoirs du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration exerce ses pouvoirs collégalement. À cet effet, chaque administrateur reçoit en temps opportun tous renseignements utiles sur les décisions à prendre. De plus, chacun des administrateurs a le droit de demander que soient mis à sa disposition tous les éléments nécessaires à sa pleine information sur la conduite des affaires sociales.

Au titre de ses pouvoirs généraux, il détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Dans les limites de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués

par la loi aux assemblées d'actionnaires, le Conseil d'administration se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Le Conseil d'administration adoptera un règlement intérieur qui, en complément de ce qui précède, pourra déterminer les décisions concernant la Société qui devront être soumises à son approbation préalable et pourra fixer le niveau de majorité requis pour cette approbation. Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Le déplacement du siège social dans le même département ou dans un département limitrophe peut être décidé par le Conseil d'administration sous réserve de ratification de cette décision par la prochaine Assemblée Générale ordinaire.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve. Toute limitation des pouvoirs du Conseil d'administration est inopposable aux tiers.

Le Conseil d'administration peut décider la création en son sein de comités dont il fixe la composition et les attributions et qui exercent leur activité sous sa responsabilité, sans que lesdites attributions puissent avoir pour objet de déléguer à un comité les pouvoirs qui sont attribués au Conseil d'administration lui-même par la loi ou les statuts ni pour effet de réduire ou de limiter les pouvoirs du Directeur général.

Le Conseil d'administration établira un règlement intérieur qui réglera, en complément des présents statuts, les questions concernant ses réunions et délibérations, ainsi que les éventuelles limitations de pouvoirs à titre interne du Directeur Général et des Directeurs généraux délégués.

1.2 DIRECTION GÉNÉRALE

Choix du mode d'exercice de la direction générale

La direction générale de la Société est assurée, sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'administration, soit par un tiers, personne physique, administrateur ou non, nommé par le Conseil d'administration, portant le titre de Directeur Général.

Le choix des modalités d'exercice de la direction générale est effectué par le Conseil d'administration lors de la réunion du Conseil procédant à la nomination du Président. Cette décision est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés. Les actionnaires et les tiers en sont informés dans les conditions réglementaires.

Nomination - Révocation - Démission du Directeur Général

Nul ne peut être nommé Directeur Général - ou le demeurer - s'il se trouve sous l'effet d'une condamnation définitive quelconque entraînant l'incapacité de diriger, de gérer ou de contrôler à un titre quelconque une entreprise commerciale ou industrielle ou une société commerciale.

Le Directeur Général est nommé par le Conseil d'administration qui fixe sa rémunération et, le cas échéant, les limitations de ses pouvoirs à titre interne. Il doit être âgé au maximum de 70 ans révolus au plus. Le Directeur Général est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine réunion du Conseil d'administration lorsqu'il atteint la limite d'âge.

La durée des fonctions du Directeur Général est de six (6) ans. Le Directeur général est rééligible.

Le Directeur Général peut être révoqué à tout moment par décision du Conseil d'administration. Si elle est décidée sans juste motif, sa révocation peut donner lieu au versement de dommages et intérêts sauf lorsque le Directeur Général cumule ses fonctions avec celles de Président du Conseil d'administration.

Pouvoirs du Directeur Général

Sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires ou au Conseil d'administration et dans la limite de l'objet social, le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société.

Le Directeur Général assume sous sa responsabilité la direction générale de la Société et sa représentation dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Toute limitation des pouvoirs du Directeur Général est inopposable aux tiers.

Directeurs généraux délégués

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général, avec le titre de Directeurs généraux délégués. Leur nombre ne peut excéder cinq (5).

Les Directeurs généraux délégués sont nommés pour cinq (5) ans par le Conseil d'administration qui fixe leur rémunération et, le cas échéant, les limitations de ses pouvoirs à titre interne autres que celles déjà prévues par les présents statuts. La durée des fonctions d'un Directeur général délégué ne peut néanmoins excéder celle du mandat du Directeur général. Un Directeur général délégué est rééligible.

Nul ne peut être nommé Directeur général délégué - ou le demeurer - s'il se trouve sous l'effet d'une condamnation définitive quelconque entraînant l'interdiction de diriger, de gérer ou de contrôler à un titre quelconque une entreprise commerciale ou industrielle ou une société commerciale.

Un Directeur général délégué doit être âgé de 65 ans révolus au plus. Un Directeur général délégué est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine réunion du Conseil d'administration lorsqu'il atteint la limite d'âge.

En cas d'empêchement du Directeur Général, le ou les Directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil d'administration, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général.

Un Directeur général délégué peut, sur proposition du Directeur Général, être révoqué à tout moment par décision du Conseil d'administration. Si elle est décidée sans juste motif, sa révocation peut donner lieu au versement de dommages et intérêts.

Chaque Directeur général délégué est investi à l'égard des tiers des mêmes pouvoirs que le Directeur Général et assume sous sa responsabilité la direction générale de la Société et sa représentation dans ses rapports avec les tiers.

La Société est engagée même par les actes d'un Directeur général délégué qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Toute limitation des pouvoirs d'un Directeur général délégué est inopposable aux tiers.

1.3 RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale ordinaire peut allouer aux administrateurs, en rémunération de leur activité, à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle que cette Assemblée Générale détermine sans être liée par des décisions antérieures. Son montant est porté aux charges d'exploitation.

Le Conseil d'administration répartit librement entre ses membres les sommes globales allouées à ceux-ci sous forme de jetons de présence. Il peut notamment allouer aux membres du Conseil d'administration qui font partie de comités une part supérieure à celle des autres. Le Conseil d'administration peut en outre allouer des rémunérations exceptionnelles pour les missions ou mandats spécifiques confiés à ses membres ; ces rémunérations, également portées aux charges d'exploitation, sont alors soumises à la procédure spéciale visant les conventions réglementées.

Aucune rémunération, permanente ou non, autre que celles prévues ci-dessus, ne peut être versée aux administrateurs. Toutefois, le Conseil d'administration peut autoriser le remboursement des frais de voyage et de déplacement et des dépenses engagées par ses membres dans l'intérêt de la Société.

Le nombre des membres du Conseil d'administration liés à la Société par un contrat de travail ne peut dépasser le tiers des membres en fonction. Toutefois, les administrateurs élus par les salariés ne sont pas comptés pour la détermination de ce nombre.

La rémunération du Président du Conseil d'administration, celle du Directeur Général et celle du ou des Directeurs généraux délégués sont fixées par le Conseil d'administration dans les conditions visées aux présents statuts ; elle peut être fixe ou variable selon des modalités arrêtées par le Conseil d'administration ou, à la fois fixe et variable.

Des engagements peuvent être pris au bénéfice du Président, du Directeur Général ou Directeurs généraux délégués correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci. Dans ce cas, ces engagements sont soumis à la procédure d'approbation des conventions particulières prévue à l'article L.225-38 du Code de commerce.

2. INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICES LIANT LES ADMINISTRATEURS À LA SOCIÉTÉ OU L'UNE DE SES FILIALES

Il n'existe aucun contrat de prestations de services liant les administrateurs et la Société ou l'une quelconque de ses filiales.

3. COMITÉS

Le Conseil, lors de sa réunion du 24 juin 2013, a décidé la création de nouveaux Comités, savoir : un Comité d'Investissement, un Comité des Nominations et des Rémunérations et un Comité d'Audit.

Les membres des Comités sont choisis parmi les membres du Conseil. Ces Comités ont un rôle d'étude et de préparation de certaines délibérations du Conseil et soumettent au Conseil leurs avis, propositions ou recommandations. Ces Comités n'ont qu'un rôle consultatif.

Les Comités peuvent dans l'exercice de leurs attributions, après en avoir informé le Président du Conseil, procéder ou faire procéder aux frais de la Société à toutes études susceptibles d'éclairer les délibérations du Conseil, et auditionner les commissaires aux comptes. Ils rendent compte des avis obtenus.

Chaque Comité rend compte (via son Président) au Conseil de ses travaux, avis, propositions ou recommandations. Une description de l'activité de ces Comités est insérée chaque année dans le rapport annuel de la Société.

Le Règlement intérieur adopté à l'unanimité le 24 juin 2013 par le Conseil d'administration détermine les attributions et modalités de fonctionnement de chaque Comité.

- Comité d'investissement

Le Comité d'Investissement est composé de cinq (5) membres choisis parmi les membres du Conseil pour la durée de leur mandat. Ils sont désignés par le Conseil statuant à la majorité absolue (nouveau règlement intérieur du 24 juin 2013 - titre 2).

Conformément aux stipulations de l'article 3.3 du Pacte d'actionnaires dont la signature est intervenue le 30 avril 2013 entre PREDICA, AG FINANCE, le Concert FIRMAMENT et Monsieur Antoine FREY, le Conseil d'administration du 24 juin 2013 a décidé la création d'un comité d'Investissement et a désigné en qualité de premiers membres :

- M. Antoine FREY
- M. Gilles EMOND
- M. Hugues GRIMALDI
- M. Jean-Pierre CEDELLE
- M. Jean LAVIEILLE

La présence de trois (3) des membres du Comité d'Investissement au moins est nécessaire pour la validité des réunions.

Les avis du Comité d'Investissement sont adoptés à la majorité des trois quarts (¾) des membres présents ou représentés.

- Comité des rémunérations

Le Comité des Nominations et des Rémunérations est composé de quatre (4) membres choisis parmi les membres du Conseil pour la durée de leur mandat. Ils sont désignés par le Conseil statuant à la majorité absolue (règlement intérieur du 24 juin 2013 - titre 3).

Conformément aux stipulations de l'article 3.5 du Pacte d'actionnaires intervenu entre PREDICA, AG FINANCE, le Conseil FIRMAMENT et Monsieur Antoine FREY le 30 avril 2013, le Conseil d'administration du 24 juin 2013 a décidé à l'unanimité de la création d'un Comité des nominations et rémunérations et désigne en qualité de premiers membres :

- Société XAVIER PIERLET
- M. Hugues GRIMALDI
- M. Thomas RIEGERT
- Mme Valérie PANCRAZI

La présence de la moitié des membres du Comité des Nominations et des Rémunérations au moins est nécessaire pour la validité des réunions.

Les avis du Comité des Nominations et des Rémunérations sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés.

- Comité d'audit

Le Comité d'Audit est composé de cinq (5) membres choisis parmi les membres du Conseil pour la durée de leur mandat. Ils sont désignés par le Conseil statuant à la majorité absolue (règlement intérieur du 24 juin 2013 - titre 4).

Conformément aux stipulations de l'article 3.4 du Pacte d'actionnaires intervenu entre PREDICA, AG FINANCE, le Conseil FIRMAMENT et Monsieur Antoine FREY, le Conseil d'administration du 24 juin 2013 a décidé la création d'un Comité d'Audit et a désigné en qualité de premiers membres :

- Mme Magali CHESSE
- M. Jean Noël DRON
- M. Gilles EMOND
- Mme Valérie PANCRAZI
- M. Jean LAVIEILLE

La présence de trois (3) des membres du Comité d'Audit au moins est nécessaire pour la validité des réunions

Les avis du Comité d'Audit sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés.

Le Comité d'Audit aura notamment pour mission :

- d'examiner (i) les méthodes comptables et les modalités d'évaluation des actifs de la Société, (ii) les projets de comptes sociaux et consolidés, (iii) les propositions de nomination des commissaires aux comptes et (iv) les conventions règlementées ;
- d'assurer le contrôle de la gestion et la vérification et la clarté des informations qui seront fournies aux actionnaires et au marché ;
- d'examiner les niveaux de risque et les procédures pour s'en prémunir.

Le Comité d'Audit rend compte au Conseil de ses travaux, exprime tous avis ou toute suggestion qui lui sembleraient opportuns et porte à sa connaissance les points qui nécessitent une décision du Conseil.

4. DÉCLARATION RELATIVE AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Suite à la délibération du Conseil de surveillance du 18 avril 2011, la société FREY SA se réfère désormais au Code de gouvernement d'entreprise MiddleNext pour les valeurs moyennes et petites.

En effet, compte tenu de sa taille et de sa structure le Conseil de Surveillance en relation avec la Direction générale de FREY, a mené au cours de l'année 2010 une réflexion pour déterminer les principes et recommandations susceptibles d'être mis en œuvre et appliqués au sein de la Société et du Groupe.

A l'issue de cette réflexion, la société FREY a adhéré le 18 avril 2011 au Code de gouvernement d'entreprise MiddleNext pour les valeurs moyennes et petites de décembre 2009.

La Société estime avoir appliqué l'ensemble des recommandations du Code MiddleNext à l'exception de celles mentionnées dans le rapport du Président du Conseil de surveillance figurant au paragraphe 2.1 ci-après.

L'ensemble de l'analyse et des mesures prises dans le cadre de l'adhésion au Code MiddleNext sont décrites dans le rapport du Président du Conseil de Surveillance établi en application de l'article L.225-68 du Code de Commerce, approuvé par le Conseil de surveillance lors de la réunion du 29 mars 2013

et présenté à l'assemblée générale ordinaire annuelle de FREY SA statuant sur les comptes 2012 et qui figure au paragraphe 2.1 ci-après.

Pour la rédaction de ce rapport, la société s'est appuyée sur les questionnaires relatifs (i) à la gestion des risques et (ii) au contrôle interne comptable et financier présentés dans le Guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne publié par l'AMF le 22 juillet 2010.

La Société rappelle que, jusqu'au 24 juin 2013, aucun comité d'audit ad hoc n'avait été institué. Toutefois, lors de la réunion du Conseil de surveillance du 18 avril 2011, la Société avait décidé de se placer dans le cadre des exceptions à l'obligation d'instaurer un Comité d'Audit et d'attribuer les compétences dudit comité à son Conseil de Surveillance.

Lors de la réunion du Conseil de surveillance du 29 mars 2013, ce dernier s'est réuni en formation de comité d'audit pour la première fois. Il n'a été formulé aucune observation sur les documents et informations transmis.

Depuis le 24 juin 2013, la Société est dotée d'un Comité d'audit ad hoc dont les caractéristiques ont été décrites au chapitre « Fonctionnement des Organes d'Administration et de Direction », paragraphe 3 du présent Document de référence.

Il est enfin précisé que FREY SA est membre de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF) depuis octobre 2010, et qu'à ce titre elle a adhéré au code de déontologie des SIIC établi par cette Fédération.

4.1 RAPPORT SPÉCIAL DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En application des dispositions de l'article L. 225-37, al. 6 du Code de commerce, il vous est rendu compte, aux termes du présent rapport, de la composition, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration de FREY SA (Titre 1) ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par et au sein de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013 (Titre 2).

Ce rapport vous présente également les informations et renseignements énumérés aux alinéas 7, 8 et 9 de l'article L. 225-37 du Code de commerce (Titre 3).

Il est rappelé que la Société a adhéré (i) en octobre 2010 à la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières et en conséquence à son code de déontologie et (ii) le 18 avril 2011 au Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites de décembre 2009 (Code MiddleNext) qui peut être consulté sur le site internet de MiddleNext (www.middlenext.com).

Ce rapport a été préparé avec l'appui de la Direction Générale sur la base du « Cadre de référence du contrôle interne - Guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites », publié par l'Autorité des marchés financiers (AMF) le 22 juillet 2010.

Il a été présenté au Conseil d'administration lors de la réunion du 21 février 2014, au cours de laquelle il a été approuvé.

Ce rapport s'inscrit dans une démarche descriptive des procédures existantes et mises en place au sein de la Société au cours de l'exercice 2013.

Le Conseil d'administration précise qu'il a pris connaissance des points présentés dans la rubrique « points de vigilance » mentionnés dans le Code MiddleNext.

TITRE 1 – COMPOSITION, CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

En suite de la cession par les sociétés AKIR Investments et AKIR Participations de leurs participations au capital de la Société FREY, intervenue le 30 avril 2013 et qui a conduit à une modification de la structure de l'actionnariat de la Société¹, l'assemblée générale mixte du 24 juin 2013 a décidé de modifier le mode d'administration de la Société par adoption de la formule à Conseil d'administration. Nous vous présentons (1) la composition à ce jour du Conseil d'administration et rappelons (2) la composition du Conseil de surveillance au titre de l'exercice écoulé et en vigueur jusqu'au 24 juin 2013.

I- COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les principales qualités attendues d'un membre du Conseil d'administration sont l'expérience de l'entreprise, l'engagement personnel dans les travaux du Conseil, la compréhension du monde économique et financier, la capacité de travailler en commun dans le respect mutuel des opinions, le courage d'affirmer une position éventuellement minoritaire, le sens des responsabilités à l'égard des actionnaires et des autres parties prenantes, l'intégrité.

Le Conseil d'administration de la société FREY SA est actuellement composé de 12 membres.

Le 30 avril 2013, l'Autorité des marchés financiers (AMF) a été informée de la conclusion, le 30 avril 2013, d'un pacte d'actionnaires entre la société anonyme Predica² d'une part, la société anonyme de droit belge AG Finance³ de seconde part et M. Antoine Frey et les sociétés de droit luxembourgeois Firmament Capital Investissement⁴ (FCI) et Firmament Capital Développement⁵ (FCD) d'autre part, vis-à-vis de la société FREY (le « Pacte d'Actionnaires »).

En application de ce Pacte d'Actionnaires, la nomination de 6 administrateurs a été proposée par Firmament Capital⁶, celle de 2 administrateurs par AG Finance⁷, et celle de 2 autres administrateurs par Predica⁸.

La candidature des deux administrateurs indépendants au sens des règles du code AFEP/MEDEF et du code Middledext désignés par l'assemblée générale mixte du 24 juin 2013, a été proposée par l'ensemble des autres administrateurs à l'unanimité.

¹ Voir communiqué de presse de la société FREY en date du 30 avril 2013, consultable sur le site internet de la société Frey.com, rubrique Finance, communiqué de presse.

² La société Predica - Prevoyance Dialogue du Crédit Agricole (sise 50/56 rue de la procession, 75015 Paris) est contrôlée au plus haut niveau par société contrôlée par Crédit Agricole SA.

³ Contrôlée par la société AG Insurance, elle-même contrôlée par la société Ageas SA/NV, détenues majoritairement par des investisseurs institutionnels ou non, sans qu'aucun d'eux n'exerce de contrôle sur la société.

⁴ Société (sise 6 rue Guillaume Schneider, L-2522 Luxembourg, Grand Duché de Luxembourg) contrôlée par M. et Mme Antoine Frey.

⁵ Société (sise 1 rue des Glacis, L-1682 Luxembourg, Grand Duché de Luxembourg) contrôlée par M. et Mme Antoine Frey.

⁶ Dans l'hypothèse où les entités contrôlées par M. Antoine Frey viendraient à détenir moins de 30% du capital de FREY, Firmament capital s'engage à réduire d'un siège son nombre d'administrateur (le nombre des administrateurs serait alors réduit à 11. Il est par ailleurs précisé qu'en tout état de cause, les administrateurs de Firmament capital ne comprendront pas plus de 2 dirigeants exécutifs au sein de FREY.

⁷ Dans l'hypothèse où AG Finance viendrait à détenir moins de 10% du capital de FREY, AG Finance s'engage à réduire son nombre d'administrateur afin de ne proposer la désignation que d'un seul administrateur au conseil d'administration de FREY.

⁸ Dans l'hypothèse où Predica viendrait à détenir moins de 10% du capital de FREY, Predica s'engage à réduire son nombre d'administrateur afin de ne proposer la désignation que d'un seul administrateur au conseil d'administration de FREY.

La composition du Conseil d'administration à la date du présent rapport est la suivante :

Noms et prénoms ou dénomination sociale du membre ¹	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction(s) principale(s) exercée(s) dans la société
Antoine FREY	24/06/2013	AGOA statuant sur les comptes 2018	Président et Directeur Général
Aude FREY	24/06/2013	AGOA statuant sur les comptes 2018	Administrateur
Thomas RIEGERT	24/06/2013	AGOA statuant sur les comptes 2018	Administrateur
Nicolas URBAIN	24/06/2013	AGOA statuant sur les comptes 2018	Administrateur
Jean-Pierre Cedelle	24/06/2013	AGOA statuant sur les comptes 2018	Administrateur
Jean-Noël DRON	24/06/2013	AGOA statuant sur les comptes 2018	Administrateur
Jean LAVIEILLE	24/06/2013	AGOA statuant sur les comptes 2018	Administrateur
Valérie PANCRAZI	24/06/2013	AGOA statuant sur les comptes 2018	Administrateur
Gilles EMOND	24/06/2013	AGOA statuant sur les comptes 2018	Administrateur
La société Xavier PIERLET dont le représentant permanent est Monsieur Xavier PIERLET	24/06/2013	AGOA statuant sur les comptes 2018	Administrateur
La société PREDICA dont le représentant permanent est Monsieur Hugues GRIMALDI	24/06/2013	AGOA statuant sur les comptes 2018	Administrateur
Magali CHESSE	24/06/2013	AGOA statuant sur les comptes 2018	Administrateur

Les autres mandats et fonctions exercés par les membres du Conseil d'administration au cours de l'exercice écoulé sont présentés à la section 6.1 du rapport de gestion du Conseil d'administration sur la situation et l'activité de la Société et du Groupe FREY au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Au regard des différents critères retenus pour caractériser l'indépendance des membres du Conseil d'administration (notamment absence de lien familial proche avec un mandataire social, indépendance à l'égard des actionnaires significatifs de la Société), les personnes suivantes peuvent être qualifiées de membres du Conseil d'administration indépendants :

- Madame Valérie PANCRAZI
- Monsieur Jean LAVIEILLE

¹ L'ensemble des administrateurs sont de nationalités françaises à l'exception de Monsieur Gilles EMOND et de la société Xavier PIERLET et de son représentant permanent qui sont de nationalité belge

Au vu des éléments et déclarations qu'ils ont communiqués à la Société, Madame Valérie PANCRAZI et Monsieur Jean LAVIEILLE remplissent les conditions énoncées par le Code Middenext pour être qualifiés d'administrateurs indépendants.

Principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil

Le Conseil est composé de neuf hommes et trois femmes, soit 25% de femmes en conformité avec la loi n°2011-103 du 27 janvier 2011 qui prévoit l'obligation pour les sociétés cotées sur un marché réglementé d'avoir un pourcentage d'au moins 20 % de femmes dans leurs conseils d'administration ou de surveillance à compter de 2014 et d'au moins 40% de femmes à compter de 2017.

II- COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE (en vigueur jusqu'au 24 juin 2013)¹

Au 24 juin 2013, le Conseil de Surveillance était composé de 6 membres :

Noms et prénoms ou dénomination sociale du membre	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat	Fonctions principale exercée dans la société
Jean-Pierre CEDELLE	30/06/2011	AGOA statuant sur les comptes 2017	Président du Conseil de surveillance
Jean-Noel DRON	18/06/2007	AGOA statuant sur les comptes 2013	Membre du Conseil de surveillance
Thomas RIEGERT	18/06/2007	AGOA statuant sur les comptes 2013	Vice-Président du Conseil de surveillance
Nicolas URBAIN	30/06/2011	AGOA statuant sur les comptes 2016	Membre du Conseil de surveillance
La Société AG FINANCE	Cooptation par décision du Conseil du 30 avril 2013, Ratification par l'assemblée générale du 24 juin 2013	AGOA statuant sur les comptes 2016	Membre du Conseil de surveillance
La Société PREDICA	Cooptation par décision du Conseil du 30 avril 2013, Ratification par l'assemblée générale du 24 juin 2013	AGOA statuant sur les comptes 2012	Membre du conseil de surveillance

¹ Il est rappelé que Mesdames Céline LEGALLAIS-FREY et Christelle PROTH ont démissionné de leurs fonctions de membres du Conseil de surveillance avec effectivité au 30 avril 2013.

Il est rappelé que Monsieur John PENNING a démissionné de ses fonctions de membre du Conseil de surveillance avec effet au 27 avril 2013.

III- CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Missions du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre.

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Information du Conseil d'administration

Les travaux du Conseil d'administration sont préparés sur la base des éléments communiqués par le Président Directeur Général qui adresse à chacun des membres du Conseil les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Les membres du Conseil peuvent, à cette occasion, demander que leur soient communiqués toutes informations ou documents complémentaires préalablement ou lors des réunions du Conseil au cours desquelles le Président Directeur Général et le Directeur Administratif et Financier de la Société sont en outre invités à commenter ces documents ou informations.

En outre, le Conseil d'administration est informé de manière permanente et par tous moyens, par le Président Directeur Général, de tout événement et/ou opération significatif relatif à la Société ou l'une quelconque de ses filiales.

Direction Générale de la Société

Le Président du Conseil d'administration assure également la Direction Générale de FREY SA.

Aucune stipulation statutaire et/ou extrastatutaire ne vient limiter ou encadrer les compétences et pouvoirs que le Président Directeur Général tient de la loi et des règlements en vigueur.

Lors de la réunion du 24 juin 2013, le Conseil d'administration a désigné, pour une durée de 5 ans, Monsieur François VUILLET-PETITE, en qualité de Directeur Général Délégué avec pour mission d'assister le Président Directeur Général, auquel il est subordonné, dans la gestion courante et administrative de la Société. A ce titre, Monsieur François VUILLET-PETITE est présent au sein de FREY depuis plus de 10 ans. Il fut le Directeur Commercial, Responsable d'Opérations puis Adjoint du Directeur Général.

Monsieur François VUILLET-PETITE dispose du pouvoir légal de représenter la Société.

Fonctionnement du Conseil d'administration

Conditions d'organisation des travaux du Conseil d'administration

Le Président Directeur Général organise les travaux du Conseil d'administration qu'il réunit, dans les conditions légales et réglementaires, toutes les fois que nécessaire et, en particulier, lorsque la marche des affaires de la Société et du Groupe le justifie.

Le Conseil d'administration est un organe collégial : ses délibérations engagent l'ensemble de ses membres.

Règlement intérieur :

En application du Pacte d'Actionnaires, il a été adopté un nouveau règlement intérieur du Conseil d'administration aux termes duquel certaines décisions doivent être soumises à l'approbation préalable dudit Conseil¹, savoir :

1. approbation des axes de développement stratégique de la société FREY et du budget annuel, ainsi que leurs avenants significatifs ultérieurs² ;
2. engagements fermes pris par la société, directement ou par l'intermédiaire d'une filiale, hors les actifs détenus par la société³ ;
3. investissement réalisé sur des actifs déjà détenus par FREY, directement ou par l'intermédiaire d'une filiale, si ledit investissement n'est pas prévu au budget annuel et excède 5 M€ ;
4. cession d'actifs ou de participations dès lors que la valeur des actifs concernés ou sous-jacents excède 10 M€ ;
5. endettement ou prise en charge de passifs dès lors, dans chaque cas, que le montant total excède 7,5 M€ ;
6. fixation de la rémunération du président directeur général et des directeurs généraux délégués ;
7. autorisation annuelle à donner au président directeur général pour consentir des cautions, avals et garanties des engagements des filiales de la société FREY relatives à des opérations autres que celles visées aux points 2 et 3 et pour une enveloppe que ce dernier proposera ;
8. nomination et révocation du président directeur général et des directeurs généraux délégués.

Il est par ailleurs prévu que les décisions visées au point 8 (cf. supra) seront valablement adoptées par le Conseil à la majorité des membres, pour autant que la moitié des membres soient présents, le Président du Conseil n'ayant pas de voix prépondérante en cas de partage et que les décisions visées au 1 à 7 (inclus) ci-dessus seront valablement adoptées à la majorité des 2/3, pour autant que la moitié des membres soient présents.

Comités mis en place au sein du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 24 juin 2013, a décidé la mise en place de nouveaux Comités en remplacement des précédents, savoir : un Comité d'Investissement, un Comité des Nominations et des Rémunérations et un Comité d'Audit.

Les membres des Comités sont choisis parmi les membres du Conseil. Ces Comités ont un rôle d'étude et de préparation de certaines délibérations du Conseil et soumettent au Conseil leurs avis, propositions ou recommandations. Ces Comités n'ont qu'un rôle consultatif.

Les Comités peuvent dans l'exercice de leurs attributions, après en avoir informé le Président du Conseil, procéder ou faire procéder aux frais de la Société à toutes études susceptibles d'éclairer les délibérations du Conseil, et auditionner les commissaires aux comptes. Ils rendent compte des avis obtenus.

¹ Ces décisions ne concernent que des opérations significatives et non courantes.

² Les parties au Pacte d'Actionnaires ont précisé que ces décisions ne pourront conduire à une situation de blocage de la société FREY.

³ Si (i) l'engagement ne conduit pas nécessairement à l'acquisition d'un actif ou la réalisation d'un projet, mais que le total des coûts, charges, frais, dépenses et honoraires de toute nature liés à un projet d'investissement déterminé qui seront supportés par la société quelle que soit l'issue du projet excèdent 5 M€ ; ou si (ii) la valeur des actifs concernés ou sous-jacents excède 15 M€, à savoir les prix et coûts d'acquisition s'agissant d'actifs existant directement exploitables et le prix de revient global s'agissant de projets de développement ou d'actifs à redévelopper ; ou si (iii) l'investissement n'entre pas dans le cadre des axes de développement stratégique de la société approuvés par le conseil d'administration et que son montant global excède 5 M€.

Chaque Comité rend compte (via son Président) au Conseil de ses travaux, avis, propositions ou recommandations. Une description de l'activité de ces Comités est insérée chaque année dans le rapport annuel de la Société.

Le Règlement intérieur adopté à l'unanimité le 24 juin 2013 par le Conseil d'administration détermine les attributions et modalités de fonctionnement de chaque Comité.

- **Comité d'investissement**

Le Comité d'Investissement est composé de cinq (5) membres choisis parmi les membres du Conseil pour la durée de leur mandat. Ils sont désignés par le Conseil statuant à la majorité absolue (nouveau règlement intérieur du 24 juin 2013 - titre 2).

Les premiers membres sont :

- M. Antoine FREY
- M. Gilles EMOND
- M. Hugues GRIMALDI
- M. Jean-Pierre CEDELLE
- M. Jean LAVIEILLE

La présence de trois (3) des membres du Comité d'Investissement au moins est nécessaire pour la validité des réunions.

Le comité d'investissement a un rôle consultatif et ne prend aucune décision. Il délibère notamment sur (i) les engagements fermes pris par la société, directement ou par l'intermédiaire d'une filiale, hors les actifs détenus par la société¹, (ii) les investissements réalisés sur des actifs déjà détenus par la société, directement ou par l'intermédiaire d'une filiale, si ledit investissement n'est pas prévu au budget annuel et excède 2 M€ et (iii) la cession d'actifs ou de participations dès lors que la valeur des actifs concernés ou sous-jacents excède 5 M€.

Les avis du Comité d'Investissement sont adoptés à la majorité des trois quarts (¾) des membres présents ou représentés.

Au cours de l'exercice 2013, le Comité d'Investissement s'est réuni quatre fois savoir les 18 octobre, 8 novembre, 11 décembre et 17 décembre 2013

- **Comité des Nominations et des Rémunérations**

Le Comité des Nominations et des Rémunérations est composé de quatre (4) membres choisis parmi les membres du Conseil pour la durée de leur mandat. Ils sont désignés par le Conseil statuant à la majorité absolue (règlement intérieur du 24 juin 2013 - titre 3).

¹ Si (i) l'engagement ne conduit pas nécessairement à l'acquisition d'un actif ou la réalisation d'un projet, mais que le total des coûts, charges, frais, dépenses et honoraires de toute nature liés à un projet d'investissement déterminé qui seront supportés par la société quelle que soit l'issue du projet excèdent 2 M€ (en ce compris les coûts de pré-développement et les engagements financiers fermes corrélatifs à la maîtrise du foncier ; ou si (ii) la valeur des actifs concernés ou sous-jacents excède 5 M€, à savoir les prix et coûts d'acquisition s'agissant d'actifs existant directement exploitables et le prix de revient global s'agissant de projets de développement ou d'actifs à redévelopper ; ou si (iii) l'investissement n'entre pas dans le cadre des axes de développement stratégique de la société approuvés par le conseil d'administration.

Les premiers membres sont :

- Société XAVIER PIERLET
- M. Hugues GRIMALDI
- M. Thomas RIEGERT
- Mme Valérie PANCRAZI

La présence de la moitié des membres du Comité des Nominations et des Rémunérations au moins est nécessaire pour la validité des réunions.

Le Comité des Nominations et des Rémunérations a notamment pour mission :

- d'examiner toute candidature à la nomination à un poste d'administrateur devant être soumise à l'assemblée générale et de formuler sur ces candidatures un avis auprès du Conseil d'Administration ;
- de préparer à l'approche de l'expiration de leur mandat des recommandations pour le renouvellement ou la succession du président du Conseil d'Administration et du Directeur général ;
- d'examiner le mode et le montant des rémunérations des dirigeants de la Société ;
- d'examiner les programmes de stock-options, d'attribution d'actions gratuites, les règlements et l'attribution de celles-ci, ainsi que tout plan ou programme d'intéressement au sein de la Société.

Les avis du Comité des Nominations et des Rémunérations sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés.

Au cours de l'exercice 2013, le Comité des Nominations et des Rémunérations n'a pas encore eu l'occasion de se réunir.

Le comité des rémunérations a statué une fois sous son ancienne forme le 29 mars 2013.

Le Conseil d'administration a également statué sur ces points le 24 juin 2013.

• **Comité d'audit**

Le Comité d'Audit est composé de cinq (5) membres choisis parmi les membres du Conseil pour la durée de leur mandat. Ils sont désignés par le Conseil statuant à la majorité absolue (règlement intérieur du 24 juin 2013 - titre 4).

Les premiers membres sont :

- Mme Magali CHESSE
- M. Jean Noël DRON
- M. Gilles EMOND
- Mme Valérie PANCRAZI
- M. Jean LAVIEILLE

La présence de trois (3) des membres du Comité d'Audit au moins est nécessaire pour la validité des réunions

Le Comité d'Audit a notamment pour mission :

- d'examiner (i) les méthodes comptables et les modalités d'évaluation des actifs de la Société, (ii) les projets de comptes sociaux et consolidés, (iii) les propositions de nomination des commissaires aux comptes et (iv) les conventions règlementées ;
- d'assurer le contrôle de la gestion et la vérification et la clarté des informations qui seront fournies aux actionnaires et au marché ;
- d'examiner les niveaux de risque et les procédures pour s'en prémunir.

Les avis du Comité d'Audit sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés.

Le Comité d'Audit rend compte au Conseil de ses travaux, exprime tous avis ou toute suggestion qui lui sembleraient opportuns et porte à sa connaissance les points qui nécessitent une décision du Conseil.

Au cours de l'exercice 2013, le Comité d'Audit s'est réuni une fois, le 20 septembre 2013.

Confidentialité des informations

Les administrateurs, ainsi que toute personne assistant aux réunions du Conseil d'administration, sont tenus à une stricte obligation de confidentialité et de réserve s'agissant des informations qui leur sont communiquées par la Société, qu'ils reçoivent dans le cadre des délibérations du Conseil, et des informations présentant un caractère confidentiel ou présentées comme telles par le Président du Conseil d'administration.

Si le Conseil d'administration a connaissance d'une information confidentielle, précise et susceptible d'avoir, au moment de sa publication, une incidence sensible sur le cours du titre de la Société, ses membres doivent s'abstenir de communiquer cette information à un tiers tant qu'elle n'a pas été rendue publique et s'interdire de réaliser toute opération sur les titres de la Société.

Réunions du Conseil d'administration

La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations.

Le Conseil d'administration ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés, chaque administrateur disposant d'une voix. La voix du Président n'est pas prépondérante.

Depuis le changement de gouvernance de FREY SA intervenue le 24 juin 2013, le Conseil d'administration s'est réuni à six reprises au cours de l'exercice 2013, savoir les 24 juin, 29 juillet, 24 septembre, 25 octobre, 2 décembre et 11 décembre 2013 avec un taux de participation moyen de 72 %.

Au cours de ces différentes réunions, le Conseil d'administration de FREY SA a, notamment, traité les principaux sujets suivants :

- Désignation de Monsieur Antoine FREY en qualité de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général - Choix du mode d'exercice de la direction générale ;
- Fixation de la rémunération du Président Directeur Général – maintien des rémunérations fixes et variables actuelles de Monsieur Antoine FREY en tant que Président Directeur Général ;
- Désignation de Monsieur François VUILLET-PETITE en qualité de Directeur Général Délégué ;
- Examen et autorisation du financement du Programme Bayonne réalisé en VEFA par Kaufman & Broad ;

- Examen et adoption du nouveau règlement intérieur du Conseil d'administration ;
- Désignation des premiers membres du Comité d'investissement ;
- Désignation des premiers membres du Comité d'audit ;
- Désignation des premiers membres du Comité des nominations et des rémunérations ;
- Examen des modalités de l'offre de refinancement du programme situé à THONON LES BAINS, autorisation de consentir les garanties et sûretés y afférentes ;
- Examen des modalités de l'apport de la totalité des parts sociales de la société IF CORMONTREUIL 01 à la société FREY RETAIL FUND 2 ; autorisation de réaliser cette opération d'apport et autorisation de consentir les sûretés et garanties afférentes au refinancement préalable à l'apport ;
- Examen des modalités de l'acquisition d'un actif situé à BESSONCOURT (90) par l'acquisition simultanée des terrains et de la totalité des titres de la société détentrice des bâtiments, ainsi que la reprise du financement attaché ; autorisation de réaliser cette acquisition et autorisation de consentir les sûretés et garanties afférentes à la reprise du financement
- Rapport semestriel d'activité;
- Compte-rendu de la mise en œuvre du contrat de liquidité – Bilan semestriel ;
- Examen des modalités de l'offre de financement d'un programme sis à SALAISE SUR SANNE et autorisation de consentir les garanties attachées ;
- Jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'administration ;
- Délégations financières sur les cautions, avals et garanties ;
- Examen de l'opération d'aménagement et de développement menée à STRASBOURG – Zone Commerciale Nord ; Décision sur les engagements à prendre au titre de l'appel public à candidature lancé par la Communauté Urbaine de Strasbourg ;
- Information sur l'avancement de l'opération menée à TERVILLE (Moselle) ; Examen des modalités du financement de la phase 1 de l'opération ; Autorisation de consentir les sûretés et cautions y afférentes ;
- Information sur le projet mené à MONTPELLIER (Hérault) ; Présentation des engagements à prendre au titre du dossier de candidature à l'appel public à concours de la Collectivité ;
- Présentation des termes et modalités d'attribution d'actions gratuites au profit des salariés de la Société, des mandataires sociaux ou de certaines catégories d'entre eux ; Décision de procéder à des attributions gratuites d'actions ;
- Examen de la politique de renforcement des fonds propres pour les investissements à réaliser au cours de l'exercice 2014 ; Décision de procéder à l'émission de produits financiers de type obligataire.

Participation aux réunions du Conseil par moyens de visioconférence

La participation des administrateurs au Conseil d'administration par voie de visioconférence ou de télécommunication est prise en compte pour le calcul du quorum et de la majorité, à l'exception de la participation relative aux décisions suivantes : établissement des comptes annuels et du rapport de gestion et établissement des comptes consolidés et du rapport sur la gestion du groupe s'il n'est pas inclus dans le rapport.

La Société dispose de moyens matériels de visioconférence dont les caractéristiques techniques répondent aux exigences et contraintes légales et réglementaires applicables.

Au cours de l'exercice écoulé, le Conseil d'administration a utilisé les moyens de visioconférence susvisés lors du Conseil d'administration du 11 décembre 2013,

Comptes rendus de séance

Les délibérations du Conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux retranscrits sur un registre spécial contenant des feuillets mobiles, cotés et paraphés. Ce registre est signé par les membres du Conseil d'administration participant à la séance du Conseil et qui mentionne le nom des administrateurs présents, réputés présents ou représentés au sens de l'article L. 225-37 du Code de commerce. Il mentionne le nom des administrateurs ayant participé aux délibérations par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire auprès de tous tiers et administrations sont certifiés par le Président du Conseil d'administration, le Directeur général, les Directeurs généraux délégués ou un fondé de pouvoir habilité à cet effet.

Évaluation des travaux du Conseil et des Comités spécialisés

Compte tenu de la taille de la Société, le mode de fonctionnement du Conseil est jugé satisfaisant de sorte qu'il n'est pas nécessaire de prévoir un système d'évaluation de ses travaux ou des travaux des comités.

Réunions du Conseil de surveillance et du Directoire (avant le 24 juin 2013)

- Réunions du Conseil de surveillance

Au cours de l'exercice 2013, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises, savoir, les 29 mars et 30 avril à 9 h et à 17 h, avec un taux moyen de participation de 80%.

- Réunions du Directoire

Au cours de l'exercice 2013, le Directoire s'est réuni une seule fois, le 25 mars avec un taux moyen de participation de 100%.

TITRE 2 – PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES MISES EN PLACE PAR LA SOCIETE

I. CADRE CONCEPTUEL

Il est précisé que ce rapport a été élaboré par le Président du Conseil avec l'assistance de la Direction Générale de FREY SA préalablement à sa présentation au Conseil d'administration lors de la réunion du 21 février 2014, au cours de laquelle il a été approuvé.

Pour la rédaction du présent rapport, la Société s'est appuyée, sur le Code de gouvernement d'entreprise MiddleNext pour les valeurs moyennes et petites.

La société FREY a adhéré le 18 avril 2011 au Code de gouvernement d'entreprise MiddleNext pour les valeurs moyennes et petites de décembre 2009.

Outre les principes clés du gouvernement d'entreprise qu'elle s'attache à appliquer, comme la responsabilité et l'intégrité des dirigeants, l'exercice collégial et éclairé par le Conseil d'administration de son pouvoir de surveillance ou encore la transparence et la diffusion de l'information, les procédures actuellement en vigueur au sein de la Société ont principalement pour objectif :

- de veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations ainsi que les comportements des personnels respectent les politiques définies par les organes sociaux, par les lois et règlements applicables ainsi que les valeurs, normes et règles internes à l'entreprise ;
- de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux de la Société reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société.

Le contrôle interne vise à fournir une assurance raisonnable quant à l'atteinte de ces objectifs mais ne peut évidemment fournir une garantie absolue que les risques sont totalement éliminés.

Tout système de contrôle et de gestion présente, en effet, des limites qui peuvent résulter de nombreux facteurs, incertitudes, dysfonctionnements, défaillances qui peuvent être non inhérents à la Société, au Groupe et/ou ses collaborateurs.

II. PERIMETRE DU CONTROLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne couvre l'ensemble des activités de FREY SA et de ses filiales. FREY SA applique son dispositif de contrôle interne aux sociétés entrant dans le périmètre de consolidation de ses comptes.

III. ACTEURS DU CONTROLE INTERNE

Le contrôle interne est exercé sous la responsabilité du Comité de Direction de la Société. Ce comité initie les procédures et les rend obligatoires, tout en jouant un rôle d'exécution, de contrôle, de conseil et d'expertise.

Les autres acteurs privilégiés du contrôle interne au sein de la Société sont :

- le Conseil d'administration,
- le Comité d'audit,
- le Comité de direction,
- le Comité stratégique,
- la Direction Financière.

Ensemble, ils ont en charge la mise en place du système de contrôle interne. Ils organisent et coordonnent les opérations de contrôle adaptées et nécessaires aux objectifs ci-dessus décrits.

3.1 Le Conseil d'administration

Il est renvoyé sur ce point à l'ensemble des informations et renseignements figurant au Titre 1 ci-dessus.

3.2 Le Comité de Direction

Le Comité de Direction comprend actuellement 4 membres :

Président Directeur Général	M. Antoine FREY
Directeur Général Délégué	M. François VUILLET-PETITE
Directeur de l'Asset Management	M. François-Xavier ANGLADE
Directeur Administratif et Financier	M. Emmanuel LA FONTA

Le Comité de Direction de la Société se réunit une fois par semaine, en fonction de la présence de ses membres. Il examine la marche des affaires et leur adéquation avec les objectifs budgétaires.

3.3 Le Comité stratégique

Le Comité stratégique comprend actuellement 7 membres :

Président Directeur Général	M. Antoine FREY
Directeur Général Délégué	M. François VUILLET-PETITE
Directeur Administratif et Financier	M. Emmanuel LA FONTA
Directeur de l'Asset Management	M. François-Xavier ANGLADE
Directeur Juridique	M. Guillaume ARTAUD
Directeur Etudes – Marketing et Project Management	M. Cyrille DEMARQUE
Directeur Commercial	M. Grégory SAMOCKI

Ce comité se réunit de manière hebdomadaire pour valider les projets de développement et procéder aux revues budgétaires.

3.4 La Direction Financière de FREY SA

Les données comptables et budgétaires sont examinées et analysées en commun par le Président Directeur Général, le Directeur Administratif et Financier (Monsieur Emmanuel LA FONTA) et le Directeur Comptable du Groupe (Monsieur Sébastien UZZANU).

Les départements comptable, contrôle de gestion et contrôle financier du Groupe leur communiquent régulièrement les informations financières, comptables et budgétaires concernant chacune des sociétés du Groupe.

IV. LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

4.1 Organisation et structuration

Le contrôle interne est exercé sous la responsabilité du Comité de Direction de la Société (cf. paragraphe 3.1 du Titre 2 ci-dessus).

Le Comité de Direction de FREY SA et, plus particulièrement, la Direction Financière du Groupe, assure un premier niveau de contrôle ayant pour objet :

- La gestion du réseau informatique,
- La gestion de la trésorerie du Groupe,
- La gestion des risques financiers,
- L'animation des processus de planification,
- L'analyse des coûts et des écarts,
- Le contrôle de la cohérence des restitutions des systèmes d'information financière.

Par ailleurs, au sein des deux filiales spécialisées de FREY, FREY AMENAGEMENT ET PROMOTION et IF GESTION & TRANSACTIONS, une structure fonctionnelle et hiérarchique complète assiste le dirigeant dans l'accomplissement des objectifs stratégiques assignés à la filiale.

Un recoupement des données entre le Comité de Direction et la direction opérationnelle de ces filiales permet une analyse critique des performances et des risques liés à chacune des activités exercées par le Groupe.

Enfin, l'organisation opérationnelle de la Société et du Groupe s'appuie, sur les compétences internes du Comité de Direction, de la Direction Financière, de la Direction Juridique, des managers des différentes entités du Groupe, des équipes de direction de chaque filiale et, enfin, de l'ensemble des salariés du Groupe.

Cette organisation, en place depuis de nombreuses années, assure à la Société souplesse et réactivité dans son fonctionnement.

4.2 Processus concourant à l'élaboration de l'information comptable et financière

L'élaboration de l'information comptable et financière destinée aux actionnaires, notion qui recouvre d'une part la conformité aux principes comptables généralement admis et d'autre part la traduction comptable et financière de l'activité du Groupe, est plus particulièrement assurée par la Direction Générale et la Direction Comptable et Financière.

- la Direction Générale encadre les processus d'arrêté des comptes et fixe le calendrier et les principaux points spécifiques (engagements, provisions...),
- la Direction Comptable et Financière (comptabilité, trésorerie et contrôle de gestion), sous l'autorité directe du Président Directeur Général, est responsable de la sincérité et de la fiabilité des comptes des sociétés du Groupe et de leur conformité à la réglementation, notamment en matière fiscale. Cette Direction, qui assure également les relations avec les Commissaires aux comptes, est actuellement composée de 8 personnes.

A l'initiative de la Direction Générale, le processus budgétaire débute au cours du quatrième trimestre de l'exercice. Les hypothèses servant de base à l'établissement des budgets des filiales sont validées par le Comité de Direction puis consolidées pour constituer le budget définitif, approuvé en début d'année. L'organisation en termes d'information financière est centralisée au niveau de FREY SA :

- a) Les informations comptables et financières de chacune des sociétés du Groupe sont saisies régulièrement par le service comptable de la Société et font l'objet d'une revue semestrielle par la Direction Comptable et Financière et la Direction Générale.

La gestion de l'activité foncière est organisée autour d'un logiciel de gestion locative qui couvre les circuits clients et fournisseurs liés à l'ensemble des sites en exploitation du Groupe.

Les données comptables extraites de cet outil sont intégrées dans le logiciel comptable via une interface automatique.

Les factures fournisseurs sont systématiquement contrôlées par la Direction comptable et financière après acceptation par le service concerné. Les rapprochements bancaires et l'ensemble des contrôles comptables standards sont systématiquement effectués.

- b) Le Directeur Administratif et Financier s'assure régulièrement de la bonne tenue de la comptabilité de la Société et de ses filiales par le service comptable.
- c) Les comptes sociaux et les comptes consolidés sont établis par la Direction Comptable et Financière sous la responsabilité du Conseil d'administration, après avis consultatif du Comité d'Audit.

Un cabinet externe d'expertise comptable appartenant à un réseau international doté d'une forte notoriété, assure pour le compte de la Société l'établissement des comptes consolidés du Groupe FREY. Le travail du cabinet, qui utilise le logiciel de consolidation Viareport, est suivi par la Direction comptable et financière de la Société à toutes les étapes de la production des comptes consolidés. Le cabinet est un des principaux acteurs de son marché et intervient régulièrement pour le compte de sociétés cotées.

Les comptes sociaux et comptes consolidés annuels font l'objet de la part des Commissaires aux comptes d'un audit à la clôture de chaque exercice. Les comptes consolidés semestriels font l'objet, quant à eux, d'un examen limité. La coordination avec les travaux des Commissaires aux comptes est assurée par le Directeur Financier de la Société.

4.3 Procédures de contrôle au niveau opérationnel

Au niveau opérationnel, des procédures de contrôle ont été mises en place pour s'assurer de la réalisation et de l'optimisation des opérations décidées par les organes de direction et de la maîtrise des risques résultant ou pouvant résulter de l'activité de la Société et des filiales.

Les risques de toute nature sont analysés au niveau du Comité de Direction de FREY SA et de la direction opérationnelle des deux filiales spécialisées, FREY AMENAGEMENT ET PROMOTION et IF GESTION & TRANSACTIONS. Les mesures appropriées pour en limiter l'impact éventuel au niveau du Groupe sont approuvées par le Président Directeur Général.

V. ANALYSE ET MAITRISE DES RISQUES

La Société met en œuvre des processus de dispositifs de surveillance et de maîtrise de ses risques, adaptés à ses activités, ses moyens et son organisation.

Les risques majeurs auxquels la Société est confrontée sont détaillés au chapitre 1.1.7 « Description des principaux risques » du rapport de gestion du Conseil d'administration sur la situation et l'activité de la Société et du Groupe FREY au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Par ailleurs, le *reporting* régulier des responsables opérationnels des filiales du Groupe permet à la Direction Générale de suivre les risques propres à chaque filiale.

TITRE 3 – AUTRES INFORMATIONS SUR LE CONTROLE INTERNE

➤ Rémunération des mandataires sociaux

Les rémunérations et avantages de toute nature attribués aux mandataires sociaux au cours de l'exercice écoulé sont présentés à la section 6.2 du rapport de gestion du Conseil d'administration sur la situation et l'activité de la Société et du Groupe FREY au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

➤ Règlement Intérieur, Mise en place de nouveaux Comités

Il est par ailleurs rappelé que de nouveaux Comités ont été créés au sein du Conseil d'administration, savoir : un Comité d'Investissement, un Comité des Nominations et des Rémunérations et un Comité d'Audit.

Le Règlement intérieur adopté à l'unanimité le 24 juin 2013 par le Conseil d'administration détermine les attributions et modalités de fonctionnement de chaque Comité.

Il est renvoyé sur ce point aux informations présentées au paragraphe III du Titre 1 ci-dessus.

La Société n'a procédé au cours de l'exercice écoulé, à aucune attribution gratuite d'actions.

La Société n'a consenti au cours de l'exercice écoulé aucun plan d'option de souscription et/ou d'achat d'actions. S'agissant des plans d'options de souscription et/ou d'achat d'actions en vigueur, il est renvoyé sur ce point aux informations présentées à la section 5.1 du rapport de gestion du Conseil d'administration sur la situation et l'activité de la Société et du Groupe FREY SA au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

➤ Participation des actionnaires aux assemblées générales

Les conditions et modalités de participation des actionnaires aux assemblées générales sont présentées aux articles 16 à 23 des statuts.

La participation des actionnaires aux assemblées générales est également régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et applicables aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

➤ Publication des informations prévues à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique ayant pour cible FREY SA sont présentés, conformément à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce, au paragraphe 4.10 du rapport de gestion du Conseil d'administration sur la situation et l'activité de la Société et du Groupe FREY SA au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

TITRE 4 – EVALUATION ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION DU PROCESSUS DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

La Société n'a pas mis en place de procédure d'évaluation de son contrôle interne, cependant elle a, au cours de l'exercice 2013, amélioré ses procédures de contrôle interne et de gestion des risques par :

- Le renforcement de l'équipe du service d'Asset Management ;
- le renforcement des procédures comptables,
- le renforcement de l'équipe comptable ;
- la création d'un poste de contrôleur financier.

Dans l'optique d'une constante amélioration des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, la Société entend poursuivre, au cours de l'année 2014, le renforcement des directions et des équipes techniques.

Le Président du Conseil d'administration
Monsieur Antoine FREY

4.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ FREY - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de la société FREY et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil de d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ; et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

INFORMATIONS CONCERNANT LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES RELATIVES À L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président.

Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au

traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du Conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

AUTRES INFORMATIONS

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Paris et Reims, le 28 février 2014

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton
International

FCN

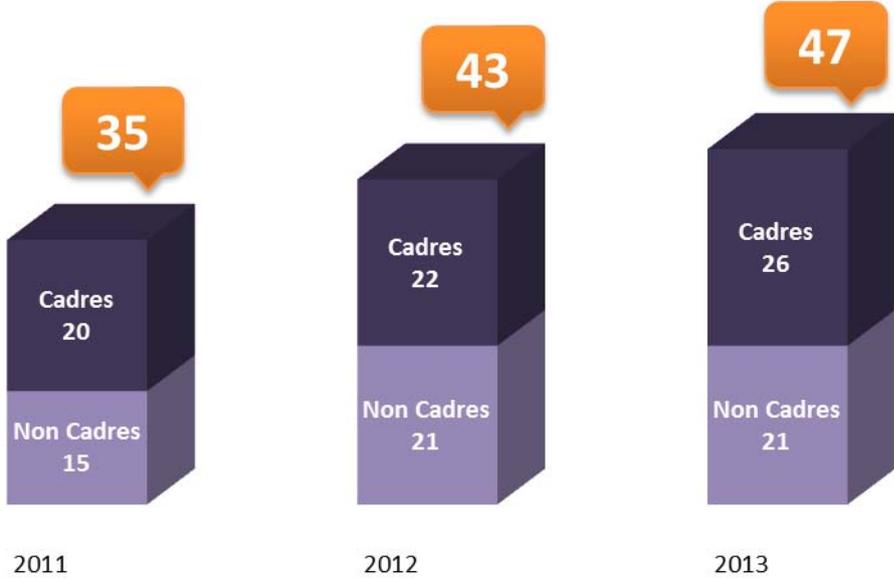
Christian Bande
Associé

Alain Fontanesi
Associé

SALARIÉS

1.	NOMBRE DE SALARIES.....	163
2.	PARTICIPATIONS ET STOCKS OPTIONS	164
3.	PARTICIPATION DES SALARIES DANS LE CAPITAL DE LA SOCIETE	164
	3.1 Contrats d'intéressement et de participation.....	164
	3.2 Options consenties aux salariés	165

1. NOMBRE DE SALARIÉS



2. PARTICIPATIONS ET STOCKS OPTIONS

A la date du présent Document de référence, les membres du Conseil d'Administration détiennent chacun directement au moins une action de la Société sur les 6 885 000 actions composant le capital social.

Monsieur Antoine FREY, Président du Directoire, détient indirectement, via la société FIRMAMENT qu'il contrôle, 3.042.172 actions de la Société, représentant 44,19 % du capital.

Un plan d'attribution d'actions gratuites (Plan n°1) a été décidé par le Conseil d'Administration du 21 février 2014 après que ce dernier en ait approuvé le principe lors de sa réunion du 11 décembre 2013, selon les modalités des Articles L.225-197-1 à L.225-197-6 du Code de commerce.

Les conditions définies par le Conseil sont les suivantes :

- Attribution discrétionnaire aux personnes clés du Groupe
- Présence du salarié au jour de l'attribution définitive
- Critères de performance économique :
 - Variation des capitaux propres QP Groupe consolidés(*) en QP : +6 % sur 2 ans
 - Variation des loyers facturés(*) : + 8 % sur 2 ans

(*) sur la base de comptes consolidés audités et certifiés par les CAC
- ⇒ Si les deux critères sont respectés, les AGA sont attribuées.
- ⇒ Si un seul critère surperforme (*i.e. réalise une performance supérieure de 75% par rapport à l'objectif initial*), alors les AGA sont attribuées.
- ⇒ Ces critères s'apprécient à la date d'attribution des titres par le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'administration a décidé, lors de sa réunion du 21 février 2014, d'attribuer 9 625 actions à 10 bénéficiaires. Les premières actions seront donc potentiellement distribuées le 21 février 2016.

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

3. PARTICIPATION DES SALARIÉS DANS LE CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ

3.1 Contrats d'intéressement et de participation

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, et depuis le début de l'exercice en cours la Société n'a procédé à aucune acquisition d'actions destinées aux salariés.

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

La Société a néanmoins mis en place, en avril 2007, un accord d'intéressement au profit de tout le personnel justifiant de 3 mois d'ancienneté. Cet accord, d'une durée de 3 ans courant à compter du 1er janvier 2007, a été renouvelé pour la deuxième fois en juin 2013 pour une nouvelle période de 3 ans.

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

Depuis le renouvellement intervenu en 2010, l'intéressement versé a représenté en moyenne plus de 2,5 mois de salaire net.

Au titre de 2013, la Direction a décidé de verser un complément d'intéressement d'un montant égal à 25% du montant calculé au titre de l'exercice 2013 en application de la formule définie par le contrat d'intéressement en vigueur dans le Groupe

3.2 Options consenties aux salariés

Un plan d'attribution d'actions gratuites a été voté par le Conseil d'Administration du 11 décembre 2013, selon les modalités des Articles L.225-197-1 à L.225-197-6 du code de commerce.

Les conditions définies par le Conseil sont les suivantes sont exposées au paragraphe 2 « Participations et Stocks Options » ci-dessus.

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

A ce jour, les salariés de la Société ne détiennent directement ou indirectement aucune action de la Société qui serait soumise à une clause d'incessibilité prévue par la réglementation en vigueur.

Les informations concernant les salariés et la politique salariale de la Société sont développées dans le chapitre 4 « Enjeux sociaux et sociétaux » du rapport RSE intégralement reproduit en annexe 4 du rapport de gestion figurant au chapitre Rapport de gestion à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle 2013 du présent Document de Référence.

PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

1.	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES AU 28 FEVRIER 2013	167
2.	DROITS DE VOTE DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES DE FREY SA.....	174
3.	CONTROLE DE L'EMETTEUR	175
4.	ACCORDS POUVANT ENTRAINER UN CHANGEMENT DE CONTROLE.....	175

1. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES AU 28 FEVRIER 2014

Le tableau ci-dessous indique la répartition du capital et des droits de vote de la Société au cours des 3 dernières années :

ACTIONNARIAT	28/02/2014			30/08/2013			30/03/2012		
	Nombre d'actions	% du capital	% droit de vote (1)	Nombre d'actions	% du capital	% droit de vote (1)	Nombre d'actions	% du capital	% droit de vote (1)
Principaux actionnaires :									
Firmament Participations (2)	3 042 173	44,19%	44,26%						
- Firmament Capital Développement (3)	-	-	-	1 462 131	21,24%	21,27%	1 462 131	21,24%	21,55%
- Firmament Capital Investissement (3)	-	-	-	1 580 042	22,95%	22,99%	1 580 042	22,95%	23,21%
<i>Sous-total actions - Firmament Participations et M. Antoine FREY</i>	3 042 173	44,19%	44,26%	3 042 173	44,19%	44,26%	3 042 173	44,19%	44,76
- AKIR Participations (4)	-	-	-	-	-	-	1 308 150	19,00%	19,01%
- Akir Investments (4)	-	-	-	-	-	-	1 308 150	19,00%	19,01%
<i>Action de concert Akir et M. Jean-Jacques FREY/ Mme Céline Le Gallais-Frey</i>	-	-	-	-	-	-	2 616 340	38,00%	38,01%
PREDICA	1 377 000	20,00%	20,03%	1 377 000	20,00%	20,03%	-	-	-
AG FINANCE	1 377 000	20,00%	20,03%	1 377 000	20,00%	20,03%	-	-	-
EFFI INVEST I	474 478	6,89%	6,90%	474 478	6,89%	6,90%	-	-	-
Mandataires sociaux (5)	397	0,01%	0,01%	397	0,01%	0,01%	207	-	-
Auto-détention	10 910	0,16%	N/A	10 910	0,16%	N/A	18 552	0,27%	N/A
Auto-contrôle		NEANT			NEANT			NEANT	
Public :									
- titres au porteur	603 042	8,76%	8,77%	603 042	8,76%	8,77%	1 207 975	17,55%	17,23%
- titres au nominatif	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT	NEANT
TOTAL	6 885 000	100,00%	100%	6 885 000	100,00%	100%	6 885 000	100,00%	100%

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

⁽²⁾ Les sociétés Firmament Capital Développement et Firmament Capital Investissement ont fusionné le 24 janvier 2014 au profit de la société de droit luxembourgeois Firmament, nouvellement créée et dont le capital s'élève à 27 525 000 euros. Le siège social de la société Firmament est en cours de transfert du Luxembourg vers la France, ladite société adoptant à compter de ce transfert la forme juridique d'une société en commandite par actions de droit français, ainsi que la dénomination sociale FIRMAMENT PARTICIPATIONS. A la date du présent Document de Référence, les formalités relatives au transfert du siège social sont en cours auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de Reims. Le capital social de la société FIRMAMENT PARTICIPATIONS est détenu à hauteur d'environ 97,5% par Monsieur Antoine FREY et de 2,5% par son épouse Madame Aude FREY. Le gérant de la société FIRMAMENT PARTICIPATIONS sera son associé commandité, la société FIRMAMENT GESTION SAS, immatriculée au RCS de Reims sous le numéro [800 554 982](#), et dont le capital social est détenu à 100% par Monsieur Antoine FREY, ce dernier occupant par ailleurs la fonction de président de cette société. FIRMAMENT PARTICIPATIONS a une activité le holding.

⁽³⁾ FIRMAMENT CAPITAL DEVELOPPEMENT et FIRMAMENT CAPITAL INVESTISSEMENT étaient des sociétés anonymes de droit luxembourgeois constituées le 14 décembre 2010 par la scission de la société FIRMAMENT CAPITAL. Leur capital social s'élevait respectivement à 15.838.000 € et 11.687.000 €. Monsieur et Madame Antoine FREY étaient les deux seuls associés de ces sociétés.

FIRMAMENT CAPITAL DEVELOPPEMENT et FIRMAMENT CAPITAL INVESTISSEMENT étaient des sociétés holding qui avaient pour objet toutes les opérations se rapportant directement ou indirectement à la prise de participations sous quelque forme que ce soit, à l'administration, à la gestion, au contrôle et à la mise en valeur de participations dans toutes sociétés établies au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger.

⁽⁴⁾ AKIR PARTICIPATIONS et AKIR INVESTMENTS sont des sociétés anonymes de droit luxembourgeois constituée le 30 décembre 2011 et dont le capital social s'élève à 1.350.000 € chacune.

AKIR PARTICIPATIONS et AKIR INVESTMENTS ont pour associé unique la société Montebello Finances. Elles sont détenues et contrôlées, directement et indirectement, par le Groupe Familial de Monsieur Jean-Jacques FREY.

AKIR PARTICIPATIONS et AKIR INVESTMENTS sont des sociétés holding qui ont pour objet toutes les opérations se rapportant directement ou indirectement à la prise de participations sous quelque forme que ce soit, à l'administration, à la gestion, au contrôle et à la mise en valeur de participations dans toutes sociétés établies au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger.

⁽⁵⁾ Le sous-total Mandataires sociaux inclus les actions détenues par le Directeur Général Délégué François VUILLET-PETITE.

Il s'agit ici des participations directes des mandataires.

La répartition du capital et des droits de vote de la Société présentée au 31 décembre 2013, est à jour à la date de dépôt du présent Document de référence.

Les pourcentages de droits de vote ont été calculés en tenant compte des informations relatives au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social de la société FREY figurant dans le communiqué normé diffusé le 17 mai 2013, conformément aux articles L.233-8, II du Code de commerce, et 223-16 du règlement général de l'AMF, savoir :

Date	Nombre d'actions	Nombre de droits de vote
17/05/2013	6.885.000	Théoriques : 6.885.000 Exerçables : 6.874.090

¹ Total des droits de vote déduction faite des actions privées du droit de vote.

Déclaration de franchissements de seuils (article L. 233-7 du Code de commerce)

- Par courrier reçu le 2 mai 2013, complété par un courrier reçu le 3 mai 2013, le concert composé des sociétés Akir Participations et Akir Investments¹ (5 rue C.M Spoo, L-2546 Luxembourg, Grand Duché de Luxembourg) a déclaré avoir franchi en baisse, le 30 avril 2013, les seuils de 1/3, 30%, 25%, 20%, 15%, 10% et 5% du capital et des droits de vote de la société FREY et ne plus détenir aucune action de cette société.

A cette occasion, chacune des sociétés Akir Participations et Akir Investments a déclaré avoir franchi individuellement en baisse les seuils de 20% des droits de vote et 15%, 10% et 5% du capital et des droits de vote de la société FREY et ne plus détenir aucune action de cette société.

Ces franchissements de seuils résultent d'une cession d'actions FREY hors marché².

Déclaration de franchissement de seuils et déclaration d'intention (article L. 233-7 du code de commerce), 7 mai 2013

- Par courrier reçu le 3 mai 2013, complété par un courrier reçu le 6 mai 2013, la société anonyme Predica³ (50-56 rue de la Procession, 75015 Paris) a déclaré avoir franchi en hausse, le 30 avril 2013, les seuils de 5%, 10%, 15% et 20% du capital et des droits de vote de la société FREY et détenir, 1 377 010 actions représentant autant de droits de vote, soit 20,0001% du capital et des droits de vote de cette société⁴.

Ce franchissement de seuils résulte d'une acquisition d'actions FREY hors marché.

- Par les mêmes courriers, la déclaration d'intention suivante a été effectuée :

« La société Predica déclare :

- que l'acquisition hors marché des 1 377 010 actions FREY a été réalisée au titre de l'actif général de Predica, dans le cadre de sa politique d'investissement ;
- agir seule et ne pas agir de concert avec un tiers ;
- envisager, selon son analyse et sa politique d'investissement, de poursuivre ses acquisition d'actions FREY ;

¹ Contrôlée au plus haut niveau par M. Jean-Jacques Frey et sa famille.

² Cf. notamment communiqué diffusé le 30 avril 2013.

³ Contrôlée par la société anonyme Crédit Agricole.

⁴ Sur la base d'un capital composé de 6 885 000 actions représentant 6 885 030 droits de vote, en application du 2^{ème} alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

- réaliser cet investissement dans FREY sur la base de la stratégie de FREY ;
- ne pas avoir l'intention d'intervenir sur cette stratégie et déclarer ne pas envisager de mettre en œuvre les opérations visées à l'article 223-17 I, 6° du règlement général de l'Autorité des marchés financiers. Toutefois, Predica souhaite accompagner le développement de FREY et soutiendra les projets de développement, le cas échéant dans le cadre de financement par voie d'augmentation de capital, dans la mesure où elle estimera qu'ils sont créateurs de valeur et qu'ils correspondent à la stratégie de FREY ;
- ne pas envisager d'acquérir le contrôle de FREY ;
- n'être partie à aucun accord ou instrument financier visé aux 4° et 4° bis du I de l'article L.233-9 du code de commerce ;
- ne pas avoir conclu d'accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et/ou les droits de vote de la société FREY ;
- envisager de demander la nomination d'un membre au conseil de surveillance de la société FREY et de solliciter la nomination de deux administrateurs si la société FREY est transformée en société anonyme à conseil d'administration (dans l'hypothèse d'un conseil d'administration plus large). »

Déclaration de franchissement de seuils et déclaration d'intention (article L. 233-7 du code de commerce), 6 mai 2013

- Par courrier reçu le 2 mai 2013, complété par un courrier reçu le 3 mai 2013, la société de droit belge AG Finance¹ (4-10 boulevard Saint-Lazard, 1210 Bruxelles, Belgique) a déclaré avoir franchi en hausse, le 30 avril 2013, les seuils de 5%, 10%, 15% et 20% du capital et des droits de vote de la société FREY et détenir 1 377 040 actions représentant autant de droits de vote, soit 20,0006% du capital et 20,0005% des droits de vote de cette société².

Ce franchissement de seuils résulte de l'acquisition de 1 239 340 actions FREY auprès de la société Akir Investments hors marché et de 137 700 actions FREY hors marché.

- Par les mêmes courriers, la déclaration d'intention suivante a été effectuée :

« La société AG Finance déclare :

Le franchissement des seuils à la hausse déclaré ci-avant fait suite à une opération d'acquisition des actions de la société FREY (i) à hauteur de 1 239 340 actions de la société FREY représentant un peu plus de 18 % du capital de ladite société et (ii) à hauteur de 137 700 actions de la société FREY représentant 2 % du capital de ladite société.

Cette acquisition des titres a été faite au moyen des fonds propres d'AG Finance et sans recourir à l'emprunt.

AG Finance a agi seule.

Elle déclare qu'elle souhaite maintenir sa participation à son niveau actuel et qu'elle n'envisage pas d'acquérir le contrôle de la société FREY.

AG Finance souhaite le maintien par l'émetteur de sa stratégie. Elle ne souhaite pas mettre en œuvre les opérations visées au 6° du I de l'article 223-17 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

¹ Contrôlée par la société AG Insurance, elle-même contrôlée par la société Ageas SA/NV (société dont aucun des actionnaires - principalement des investisseurs - n'en détient le contrôle).

² Sur la base d'un capital composé de 6 885 000 actions représentant 6 885 030 droits de vote, en application du 2^{ème} alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

AG Finance n'est partie à aucun accord ou instrument financier visé aux 4° et 4° bis du I de l'article L.233-9 du code de commerce.

En outre, elle n'est pas partie à un accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et/ou droits de vote de l'émetteur.

Elle a demandé la nomination au conseil de surveillance d'une personne la représentant (à savoir AG Finance représentée par Monsieur Xavier PIERLET). Aucune demande concernant la nomination d'un membre du directoire la représentant n'a été faite. AG Finance sollicitera la nomination de deux administrateurs si la société Frey est transformée en société anonyme à conseil d'administration. »

Fusion des sociétés FIRMAMENT CAPITAL DEVELOPPEMENT et FIRMAMENT CAPITAL INVESTISSEMENT

Déclaration de franchissement de seuils et déclaration d'intention (article L. 233-7 du code de commerce) – Information consécutive à une dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique (article 234-10 du règlement général)

- Par courrier reçu le 29 janvier 2014, la société anonyme de droit luxembourgeois Firmament⁽¹⁾ (6, rue Guillaume Schneider, L-2522 Luxembourg, Grand Duché de Luxembourg) a déclaré avoir franchi en hausse, le 24 janvier 2014, les seuils de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30% et 1/3 du capital et des droits de vote de la société FREY et détenir 3 042 173 actions FREY représentant autant de droits de vote, soit 44,19% du capital et des droits de vote de cette société⁽²⁾.

Ce franchissement de seuils résulte de l'apport, de l'intégralité des actifs et passifs des sociétés Firmament Capital Investissement⁽¹⁾ et Firmament Capital Développement⁽¹⁾ (lesquelles détenaient 3 042 173 actions FREY) au profit de la société Firmament dans le cadre d'une fusion de ces sociétés, soumise au droit luxembourgeois.

- Par le même courrier, complété par un courrier reçu le 31 janvier 2014, la déclaration d'intention suivante a été effectuée :

« La société Firmament déclare que :

- l'acquisition des 3 042 173 actions FREY par Firmament résulte de la fusion des sociétés Firmament Capital Investissement et Firmament Capital développement ayant donné lieu à la création de Firmament. Firmament n'a donc pas eu recours à un quelconque mode de financement à l'occasion de l'acquisition des actions FREY donnant lieu à la présente déclaration de franchissement de seuil ;
- Firmament n'agit pas de concert avec d'autres actionnaires de FREY, à l'exception de M. et Mme Antoine Frey ;
- Firmament envisage de ne pas accroître sa participation au capital de FREY de plus de 2% au cours de ces 6 prochains mois et d'autre part de ne pas modifier la stratégie de la société FREY ;
- Firmament est présumée détenir le contrôle de la société FREY au sens de l'article L 233-3 du code de commerce, et que l'opération de fusion des sociétés Firmament Capital Investissement et Firmament Capital Développement constitue une opération de reclassement, sans incidence sur le contrôle de FREY, cette opération a fait l'objet d'une décision de dérogation à l'obligation de dépôt d'une offre publique rendue par l'AMF le 9 janvier 2014 sur le fondement de l'article 234-9, 7 du règlement général de l'AMF ;
- Firmament n'a pas conclu d'accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et/ou les droits de vote de la société FREY ;
- Firmament ne détient aucun des accords ou instruments financiers listés aux 4° et 4° bis du I de l'article L 233-9 du code de commerce ;

- *Firmament n'envisage pas l'une des opérations listées à l'article 223-17 I, 6° du règlement général de l'AMF ;*
 - *En application du pacte d'actionnaires conclu le 30 avril 2013 et ayant fait l'objet d'un avis par l'AMF le 13 mai 2013 diffusé sous le numéro 213C0543, le concert Firmament composé des sociétés Firmament Capital Investissement et Firmament Capital Développement avait obtenu la désignation de 6 administrateurs de la société FREY, Firmament ne demandera pas en suite de sa constitution, la désignation d'autres représentants au conseil d'administration de FREY. »*
- Il est rappelé que le franchissement en hausse, par la société Firmament des seuils de 30% du capital et des droits de vote, a fait l'objet d'une dérogation au dépôt d'un projet d'offre publique sur le fondement de l'article 234-9, 7° du Règlement Général de l'AMF, reproduits dans D&I 214C0066 mis en ligne le 13 janvier 2014 sur le site de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

La société FIRMAMENT [sera/est] désormais dénommée FIRMAMENT PARTICIPATIONS à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Reims, faisant suite au transfert de son siège social en France et à l'adoption de la forme de société en commandite par actions (voir chapitre « Principaux actionnaires au 28 février 2013 » en page [180 du présent Document de Référence].

⁽¹⁾ *Contrôlée à hauteur de 97,5% par M. Antoine Frey et à hauteur de 2,5% par Mme Aude Frey.*

⁽²⁾ *Sur la base d'un capital composé de 6 885 000 actions représentant autant de droits de vote, en application du 2^{ème} alinéa de l'article 223-11 du règlement général.*

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

- Par courrier reçu le 30 avril 2013, l'Autorité des marchés financiers a été informée de la conclusion, le 30 avril 2013, d'un Pacte d'Actionnaires entre la société anonyme Predica¹ d'une part, la société anonyme de droit belge AG Finance² de seconde part et M. Antoine Frey et les sociétés de droit luxembourgeois Firmament Capital Investissement³ (FCI) et Firmament Capital Développement⁴ (FCD) d'autre part, vis-à-vis de la société FREY (le « Pacte d'Actionnaires »)⁵.

Les parties ont déclaré qu'elles n'entendent pas agir de concert vis-à-vis de la société FREY et n'envisagent pas d'exercer leurs droits de vote au sein de FREY pour mettre en œuvre une politique commune. Elles demeurent totalement libres de l'exercice de leurs droits de vote et de la gestion de leurs participations respectives au capital de la société. En outre, aucune des décisions prises par les parties concernant les stipulations ci-après ou, plus généralement, concernant la gestion de leurs participations respectives au capital de la société FREY, ne fait ou fera l'objet d'une concertation préalable pendant la durée de la présente convention.

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

1 - Gouvernance

Le changement de mode de gouvernance par l'adoption de la forme de société anonyme à Conseil d'administration :

¹ La société Predica - Prevoyance Dialogue du Crédit Agricole (sise 50/56 rue de la procession, 75015 Paris) est contrôlée au plus haut niveau par société contrôlée par Crédit Agricole SA.

² Contrôlée par la société AG Insurance, elle-même contrôlée par la société Ageas SA/NV, détenues majoritairement par des investisseurs institutionnels ou non, sans qu'aucun d'eux n'exerce de contrôle sur la société.

³ Société (sise 6 rue Guillaume Schneider, L-2522 Luxembourg, Grand Duché de Luxembourg) contrôlée par M. et Mme Antoine Frey.

⁴ Société (sise 1 rue des Glacis, L-1682 Luxembourg, Grand Duché de Luxembourg) contrôlée par M. et Mme Antoine Frey.

⁵ En suite de la fusion des sociétés FIRMAMENT CAPITAL DEVELOPPEMENT et FIRMAMENT CAPITAL INVESTISSEMENT, il est convenu que la Pacte d'Actionnaires soit reconduit formellement par avenant sans modification de fonds, par la société FIRMAMENT PARTICIPATIONS, une fois le transfert du siège social de cette société du Luxembourg vers la France réalisé.

Conseil d'administration :

Le conseil d'administration devant être composé de 12 membres dont 6 proposés par Firmament Capital¹ (dont l'actuel président du conseil de surveillance et M. Antoine Frey), 2 proposés par AG Finance², 2 proposés par Predica³ et deux administrateurs indépendants au sens des règles du code AFEP/MEDEF choisis par les autres administrateurs à l'unanimité, étant précisé que la désignation des administrateurs indépendants devra faire l'objet d'un accord entre les parties.

Conformément au Pacte d'Actionnaires, Monsieur Antoine FREY a été désigné lors du premier Conseil d'administration en tant que Président et Directeur Général de FREY.

Pendant la durée du Pacte d'Actionnaires, les parties se sont engagées à prendre toutes les mesures nécessaires afin que la composition du conseil d'administration susvisée soit respectée, étant précisé que les décisions seront prises à la majorité des membres, que chaque membre disposera d'une voix et que la voix du président ne sera pas prépondérante.

Adoption d'un nouveau règlement intérieur :

En application du Pacte d'Actionnaires, les Parties ont adopté un nouveau règlement intérieur du conseil d'administration prévoyant en outre que les décisions suivantes seront soumises à son approbation préalable⁴ :

9. approbation des axes de développement stratégique de la société FREY et du budget annuel, ainsi que leurs avenants significatifs ultérieurs⁵ ;
10. engagements fermes pris par la société, directement ou par l'intermédiaire d'une filiale, hors les actifs détenus par la société⁶ ;
11. investissement réalisé sur des actifs déjà détenus par FREY, directement ou par l'intermédiaire d'une filiale, si ledit investissement n'est pas prévu au budget annuel et excède 5 M€ ;
12. cession d'actifs ou de participations dès lors que la valeur des actifs concernés ou sous-jacents excède 10 M€ ;
13. endettement ou prise en charge de passifs dès lors, dans chaque cas, que le montant total excède 7,5 M€ ;
14. fixation de la rémunération du président directeur général et des directeurs généraux délégués ;
15. autorisation annuelle à donner au président directeur général pour consentir des cautions, avals et garanties des engagements des filiales de la société FREY relatives à des opérations autres que celles visées aux points 2 et 3 et pour une enveloppe que ce dernier proposera ;
16. nomination et révocation du président directeur général et des directeurs généraux délégués.

¹ Dans l'hypothèse où les entités contrôlées par M. Antoine Frey viendraient à détenir moins de 30% du capital de FREY, Firmament capital s'engage à réduire d'un siège son nombre d'administrateur (le nombre des administrateurs serait alors réduit à 11. Il est par ailleurs précisé qu'en tout état de cause, les administrateurs de Firmament capital ne comprendront pas plus de 2 dirigeants exécutifs au sein de FREY.

² Dans l'hypothèse où AG Finance viendrait à détenir moins de 10% du capital de FREY, Firmament capital s'engage à réduire son nombre d'administrateur afin de ne proposer la désignation que d'un seul administrateur au conseil d'administration de FREY.

³ Dans l'hypothèse où Predica viendrait à détenir moins de 10% du capital de FREY, Firmament capital s'engage à réduire son nombre d'administrateur afin de ne proposer la désignation que d'un seul administrateur au conseil d'administration de FREY.

⁴ Les parties ont précisé que ces décisions ne concernent que des opérations significatives et non courantes.

⁵ Les parties ont précisé que ces décisions ne pourront conduire à une situation de blocage de la société FREY.

⁶ Si (i) l'engagement ne conduit pas nécessairement à l'acquisition d'un actif ou la réalisation d'un projet, mais que le total des coûts, charges, frais, dépenses et honoraires de toute nature liés à un projet d'investissement déterminé qui seront supportés par la société quelle que soit l'issue du projet excèdent 5 M€ ; ou si (ii) la valeur des actifs concernés ou sous-jacents excède 15 M€, à savoir les prix et coûts d'acquisition s'agissant d'actifs existant directement exploitables et le prix de revient global s'agissant de projets de développement ou d'actifs à redévelopper ; ou si (iii) l'investissement n'entre pas dans le cadre des axes de développement stratégique de la société approuvés par le conseil d'administration et que son montant global excède 5 M€.

Il est par ailleurs prévu que les décisions visées au 8 (cf. supra) seront valablement adoptées par le conseil à la majorité des membres, pour autant que la moitié des membres soient présents, le président n'ayant pas de voix prépondérante en cas de partage et que les décisions visées au 1 à 7 (inclus) ci-dessus seront valablement adoptées à la majorité des 2/3, pour autant que la moitié des membres soient présents.

Comité d'investissement :

La société est dotée d'un nouveau comité d'investissement composé de 5 membres désignés par le conseil d'administration de FREY parmi ses membres, dont 2 désignés parmi les candidats proposés par Firmament Capital (parmi lesquels sera choisi le président du comité), 1 désigné parmi les candidats proposés par AG Finance, 1 parmi les candidats proposés par Predica et 1 administrateur indépendant.

Le comité d'investissement aura un rôle consultatif et ne prendra aucune décision. Ses avis seront adoptés à la majorité des 3/4 des membres et il délibérera valablement dès lors que 3 de ses membres au moins participeront aux délibérations, lesquelles concerneront notamment (i) les engagements fermes pris par la société, directement ou par l'intermédiaire d'une filiale, hors les actifs détenus par la société¹, (ii) les investissements réalisés sur des actifs déjà détenus par la société, directement ou par l'intermédiaire d'une filiale, si ledit investissement n'est pas prévu au budget annuel et excède 2 M€ et (iii) les cessions d'actifs ou de participations dès lors que la valeur des actifs concernés ou sous-jacents excède 5 M€.

D'une façon plus générale, le président directeur général informera, *a priori* ou *a posteriori*, le comité d'investissement des différents projets étudiés par la société et ses filiales et des engagements pris dans ce cadre dès lors que leur valeur globale excéderait 2 M€.

Comité d'audit :

La société est dotée d'un nouveau comité d'audit composé de 5 membres désignés par le conseil d'administration de FREY parmi ses membres, dont 1 désigné parmi les candidats proposés par Firmament Capital (autre que M. Antoine Frey), 1 désigné parmi les candidats proposés par AG Finance, 1 désigné parmi les candidats proposés par Predica et 2 administrateurs indépendants, étant précisé que ledit comité sera présidé par un membre non représentant de Firmament Capital.

Ce comité d'audit a un rôle consultatif et ne prendra aucune décision. Ses avis sont adoptés à la majorité simple et il délibère valablement dès lors que 3 de ses membres au moins participent aux délibérations.

Comité des nominations et des rémunérations :

La société est dotée d'un nouveau comité des nominations et des rémunérations composé de 4 membres désignés par le conseil d'administration de FREY parmi ses membres, dont 1 désigné parmi les candidats proposés par Firmament Capital (autre que M. Antoine Frey), 1 désigné parmi les candidats proposés par AG Finance, 1 désigné parmi les candidats proposés par Predica et 1 administrateur indépendant, étant précisé que ledit comité sera présidé par un membre non représentant de Firmament Capital.

¹ Si (i) l'engagement ne conduit pas nécessairement à l'acquisition d'un actif ou la réalisation d'un projet, mais que le total des coûts, charges, frais, dépenses et honoraires de toute nature liés à un projet d'investissement déterminé qui seront supportés par la société quelle que soit l'issue du projet excèdent 2 M€ (en ce compris les coûts de pré-développement et les engagements financiers fermes corrélatifs à la maîtrise du foncier ; ou si (ii) la valeur des actifs concernés ou sous-jacents excède 5 M€, à savoir les prix et coûts d'acquisition s'agissant d'actifs existant directement exploitables et le prix de revient global s'agissant de projets de développement ou d'actifs à redévelopper ; ou si (iii) l'investissement n'entre pas dans le cadre des axes de développement stratégique de la société approuvés par le conseil d'administration.

Ce comité des nominations et des rémunérations a un rôle consultatif et ne prendra aucune décision. Ses avis sont adoptés à la majorité simple et il délibère valablement dès lors que la moitié de ses membres au moins participe aux délibérations.

2 - Transfert d'actions

Cession libre : Chaque partie pourra transférer à tout moment les actions FREY qu'elle détient à condition (i) que la cession intervienne au profit d'une entité détenue à hauteur d'au moins 2/3 du capital par le cédant, (ii) d'en informer les parties et (iii) que l'entité susvisée adhère au Pacte d'Actionnaires dans son intégralité.

Droit de première offre : A l'exception du cas de cession libre ou du cas de dépôt d'une offre publique visant les actions FREY, les parties bénéficieront d'un droit de première offre en cas de cession par une partie d'au moins 0,5% du capital de la société FREY.

Dans l'hypothèse où (i) Firmament Capital serait le cédant, le droit de première offre bénéficiera *pari passu* à Predica et à AG Finance proportionnellement à leur participation dans FREY, (ii) AG Finance serait le cédant, le droit de première offre bénéficiera par priorité à Predica dans la limite d'un nombre cumulé d'actions proposées égal à 10% du capital social de FREY et sous réserve que Predica ne se substitue pas un tiers pour l'acquisition desdites actions proposées, et (iii) Predica serait le cédant, le droit de première offre bénéficiera par priorité à AG Finance dans la limite d'un nombre cumulé d'actions proposées égal à 10% du capital social de FREY et sous réserve que Predica ne se substitue pas un tiers pour l'acquisition desdites actions proposées.

3 - Option d'achat en cas de changement de contrôle

Dans l'hypothèse où M. Antoine Frey ne détiendrait plus, de manière directe ou indirecte, la majorité du capital et des droits de vote de FCI ou FCD, chacune de ces sociétés consent *pari passu*, à Predica et d'AG Finance, une option d'achat portant sur la totalité des actions FREY détenues par celle de FCI ou FCD qui serait affectée par le changement de contrôle (selon le cas), dans la limite d'un nombre total d'actions égal (pour chacune d'elles) à la différence entre un nombre d'actions représentant 29,5% du capital de FREY et le nombre d'actions FREY détenues respectivement par Predica et d'AG Finance¹.

4 - Durée du Pacte d'Actionnaires

Ce Pacte d'Actionnaires est conclu pour une période comprise entre sa date de signature (le 30 avril 2013) et le 31 décembre 2018 à minuit. A l'expiration du délai, il sera renouvelable par tacite reconduction pour des périodes successives de deux ans, à moins que l'une des parties ait notifié (au moins six mois avant la date d'expiration de la convention) aux autres parties sa décision de ne pas reconduire ladite convention.

2. DROITS DE VOTE DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES DE FREY SA

En application des dispositions de l'article 11 des statuts de Frey SA (en vigueur depuis le 24 juin 2013, date de l'assemblée générale ayant décidé le changement de mode d'administration de la Société),

¹ En cas d'exercice de l'option, le prix par action acquise sera égal à la valeur la moins élevée (i) du dernier ANR par action publié par FREY antérieurement à la date d'exercice de l'option ou (ii) de la moyenne entre le cours de bourse à la date d'exercice de l'option et le dernier ANR par action publié par FREY antérieurement à la date d'exercice de ladite option. L'option d'achat sera exerçable dans les 40 jours ouvrés de la date la notification par Firmament Capital ou M. Antoine Frey d'un changement de contrôle ou, en l'absence de notification, à tout moment à compter de la découverte du changement de contrôle par l'une quelconque de Predica ou d'AG Finance. Si Predica et AG Finance ont chacune exercé l'option et que le nombre d'actions qu'elles souhaitent acquérir excède le nombre total des actions objet de l'option, le nombre d'actions que chacune d'entre elles pourra acquérir sera, sauf accord sur toute autre répartition, égal au nombre d'actions objets de l'option multiplié par le rapport entre le nombre d'actions qu'elle détient et le nombre total d'actions détenues par Predica et AG Finance au capital de la société FREY, dans la limite du nombre d'actions visé par l'exercice de l'option.

chaque action donne droit à un droit de vote simple, le droit de vote double attaché aux actions pour lesquelles il était justifié d'une inscription nominative depuis deux (2) ans au moins, ayant été supprimé lors de cette assemblée générale.

Les principaux actionnaires de Frey SA figurant dans le tableau présenté au paragraphe 18.1 ci-dessus ne détiennent pas de droits de vote différents.

3. CONTRÔLE DE L'ÉMETTEUR

A la date du présent Document de référence, et sur la base des informations présentées au § Principaux Actionnaires ci-dessus (soit un capital social composé de 6 885 000 actions et un nombre de 6 874 090 droits de vote exerçables),

Monsieur Antoine Frey détient directement ou indirectement via la société FIRMAMENT PARTICIPATIONS (société issue de la fusion des sociétés FIRMAMENT CAPITAL DEVELOPPEMENT et FIRMAMENT CAPITAL INVESTISSEMENT cf. § Principaux Actionnaires ci-dessus) 3 042 173 actions représentant 44,19 % du capital et 44,27 % des droits de vote de la Société.

L'activité de la société FIRMAMENT PARTICIPATIONS, est précisée sous le tableau présenté au § Principaux Actionnaires ci-dessus.

A la connaissance de la Société, il n'existe pas d'action de concert depuis la fusion des sociétés FIRMAMENT CAPITAL DEVELOPPEMENT et FIRMAMENT CAPITAL INVESTISSEMENT.

En conséquence, il convient de considérer que Monsieur Antoine FREY via FIRMAMENT PARTICIPATIONS est présumé détenir le contrôle de la Société au sens de l'article L233-3-II du Code de commerce.

Le Pacte d'Actionnaires conclu entre le Concert FIRMAMENT (désormais FIRMAMENT PARTICIPATIONS) et les sociétés PREDICA et AG FINANCE le 30 avril 2013 dont la conclusion a été révélée à l'Autorité des marchés financiers le même jour (décision et information dont n°213C0543 AMF site internet www.amf-France.org), comprend diverses stipulations relatives notamment à la gouvernance de la Société, qui visent à ce que le contrôle de la Société ne soit pas exercé de manière abusive.

A la connaissance de la Société, il n'existe pas d'autre pacte d'actionnaires.

4. ACCORDS POUVANT ENTRAINER UN CHANGEMENT DE CONTRÔLE

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

OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS

1.	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES	177
2.	RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTE	177
3.	RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012.....	179
4.	RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011.....	179

1. TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Les opérations entre FREY SA et des apparentés sont décrites dans les rapports spéciaux des commissaires aux comptes sur les trois derniers exercices clos respectivement les 31 décembre 2013, figurant au présent paragraphe du Document de référence 2013, 31 décembre 2012, figurant au chapitre « Opérations avec des apparentés » du Document de référence 2012, et 31 décembre 2011, figurant au paragraphe 19.2 du Document de référence 2011.

Il est également renvoyé sur ce point à la note 5.5 de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2013 figurant au paragraphe « Comptes consolidés au 31 décembre 2013 » du présent Document de Référence.

2. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

▪ **Contrat d'assurance "homme-clé"**

Le Conseil de Surveillance du 15 octobre 2007 a autorisé la conclusion d'un contrat d'assurance "homme-clé" sur la tête de Monsieur Antoine FREY, ès qualité de Président du Directoire, à concurrence de un million d'euros au bénéfice de la société en cas de décès ou de perte totale et irréversible d'autonomie de Monsieur Antoine FREY.

Suite à la modification du mode de gouvernance décidée par l'Assemblée Générale du 24 juin 2013, le contrat d'assurance « homme-clé » repose désormais sur la tête de Monsieur Antoine FREY, ès qualité de Président du Conseil d'administration.

▪ **Avec la société COMPAGNIE FREY**

Personnes concernées : Madame Céline Frey et Madame Chrystelle Proth (membres du Conseil de Surveillance jusqu'au 30 avril 2013)

- La société COMPAGNIE FREY a accordé, à votre société, une promesse de vente sur 38% des titres de la société PARQUES 10, société possédant des actifs commerciaux à Cormontreuil. Cette promesse de vente est assortie d'une avance sur le prix de cession d'un montant de 3.081.973 euros et de la possibilité pour votre société de renoncer à l'exercice de l'option jusqu'au 31 décembre 2012.

Votre société a choisi de renoncer à son option et a demandé le remboursement de l'avance consentie. Celui-ci a eu lieu le 30 avril 2013.

Paris et Reims, le 28 février 2014

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton
International

FCN

Christian Bande
Associé

Alain Fontanesi
Associé

3. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012

Le rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 décembre 2012 figure au chapitre « Opérations avec des apparentés » du Document de référence 2012.

4. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2011

Le rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés de l'exercice clos le 31 décembre 2011 figure au paragraphe 19.2 du Document de référence 2011.



INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ

1.	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats du groupe Frey	182
2.	Événements majeurs survenus au cours de la période.....	187
3.	Principes comptables et méthodes de consolidation.....	190
	3.1 REFERENTIEL COMPTABLE.....	190
	3.2 SAISONNALITE DE L'ACTIVITE.....	191
	3.3 BASE D'ÉVALUATION, JUGEMENTS ET UTILISATION D'ESTIMATION	191
	3.4 OPTIONS UTILISEES DANS LE CADRE DE LA NORME I.F.R.S. 1	191
	3.5 PERIMETRE ET METHODE DE CONSOLIDATION	192
	3.6 REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES.....	192
	3.7 CONVERSION DES COMPTES EXPRIMES EN DEVICES.....	193
	3.8 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	193
	3.9 IMMOBILISATIONS CORPORELLES	193
	3.10 IMMEUBLES DE PLACEMENT.....	193
	3.11 DEPRECIATIONS D'ACTIFS	194
	3.12 ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS.....	195
	3.13 AUTRES ACTIFS NON COURANTS	195
	3.14 ACTIFS ET PASSIFS DISPONIBLES A LA VENTE	195
	3.15 INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES.....	196
	3.16 STOCKS ET EN-COURS	200
	3.17 CREANCES	200
	3.18 TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE.....	201
	3.19 IMPOTS DIFFERES.....	201
	3.20 ACTIONS PROPRES	201
	3.21 PROVISIONS ET PASSIFS EVENTUELS.....	201
	3.22 COUTS DES EMPRUNTS	202
	3.23 ENGAGEMENT ENVERS LE PERSONNEL	202
	3.24 RECONNAISSANCE DU REVENU	202
	3.25 CONTRATS DE LOCATION	203
	3.26 AUTRES PRODUITS ET AUTRES CHARGES OPERATIONNELS	204
	3.27 ELIMINATION DES OPERATIONS INTERNES AU GROUPE	204
	3.28 SEGMENTS OPERATIONNELS	204
	3.29 RESULTAT PAR ACTION.....	207
4.	Périmètre de consolidation	208

5.	Notes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2013	211
5.1	NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT.....	211
5.2	NOTES SUR LE BILAN.....	215
5.3	NOTES SUR LE TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE.....	220
5.4	ENGAGEMENTS HORS BILAN	221
5.5	ENTREPRISES LIEES	222
5.6	REMUNERATIONS DES DIRIGEANTS.....	223
5.7	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	223
6.	Evénements postérieurs au 31 décembre 2013.....	224

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2013

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

1.1 Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2013

En K€	Note	31.12.2013 12 mois	% CA	31.12.2012 12 mois	% CA
Chiffre d'affaires	5.1.1	28 892	100 %	41 591	100 %
Achats consommés	5.1.3	-15 606	-54 %	-28 160	-68 %
Charges de personnel	5.1.4	-2 309		-3 154	
Autres produits	5.1.5	20 298		6 272	
Autres charges	5.1.5	-19 648		-7 325	
Impôts et taxes	5.1.6	-812		-596	
Reprises sur amortissements et provisions	5.1.7	-		229	
Dotations aux amortissements et dépréciations	5.1.8	-475		-436	
Résultat opérationnel courant		10 340	36 %	8 421	20 %
Autres produits opérationnels	5.1.9	7 864		-	
Autres charges opérationnelles	5.1.9	-9 790		-944	
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	5.2.3	22 360		16 106	
Résultat opérationnel		30 774	107 %	23 583	57 %
Coût de l'endettement net	5.1.10	- 6 896		-5 282	
<i>dont produits financiers</i>		322		216	
<i>dont charges financières</i>		-7 218		-5 498	
Ajustement des valeurs des instruments dérivés	5.1.10	-805		-861	
Résultat avant impôts		23 073	80 %	17 440	42 %
Impôts sur les résultats	5.1.11	602		1 511	
Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence		-		-	
Résultat net des entreprises consolidées		23 675	82 %	18 951	46 %
Intérêts des minoritaires		2		2	
Résultat net (part du Groupe)		23 677	82 %	18 953	46 %
Résultat par action	5.1.12	3,44 €		2,75 €	
Résultat dilué par action	5.1.12	3,17 €		2,23 €	

1.2 Etat du Résultat Net Global au 31 décembre 2013

En K€	Note	31.12.2013 12 mois	31.12.2012 12 mois
Résultat net des entreprises consolidées		23 675	18 951
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres :			
Variation de juste valeur des instruments de couverture	3.15	211	25
Impact des impôts différés sur instruments de couverture		-63	90
Sous total des éléments du résultat global recyclables en résultat		148	115
Impact des impôts différés sur dettes ORA		-	-1 115
Ecarts actuariels sur les engagements retraite nets d'impôt		20	-65
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat		20	-1 180
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres :	1.5	168	-1 065
Résultat Net Global		23 843	17 886
Résultat Net Global – Part du Groupe		23 845	17 888
Résultat Net Global – Part des minoritaires		-2	-2

1.3 Etat de Situation Financière Consolidée au 31 décembre 2013

- Actif

En K€	Note	31.12.2013	31.12.2012
Immobilisations incorporelles	5.2.1	416	410
Immobilisations corporelles	5.2.2	7 522	5 578
Immeubles de placement	5.2.3	328 261	265 853
Autres actifs non courants	5.2.4	554	1 140
Impôts différés actif	5.2.11	861	522
Total Actifs non courants		337 614	273 503
Stocks et en-cours	5.2.5	9 378	4 906
Clients & comptes rattachés		7 467	10 921
Autres actifs courants	5.2.7	25 249	28 746
Instruments financiers dérivés		25	12
Trésorerie et équivalents	5.2.8	17 688	18 353
Total Actifs courants		59 807	62 938
Total de l'actif		397 421	336 441

- Passif

En K€	Note	31.12.2013	31.12.2012
Capital		17 213	17 213
Réserves & Primes		85 767	72 148
Résultat		23 677	18 953
Capitaux propres (part du Groupe)	1.5	126 657	108 314
Participations ne donnant pas le contrôle	1.5	8 164	8 164
Total Capitaux Propres	1.5	134 821	116 478
Provisions pour risques & charges	5.2.12	529	302
Instruments financiers dérivés passifs non courants (*)	3.15.3	4 593	3 725
Passifs financiers (*)	5.2.9	193 936	159 617
Impôts différés passif	5.2.11	1 310	1 755
Autres passifs non courants		454	895
Total Passifs non courants		200 822	166 294
Fournisseurs & comptes rattachés		3 698	7 922
Autres passifs courants	5.2.13	25 982	16 433
Instruments financiers dérivés passifs courants	3.15.3	2 148	2 411
Passifs financiers courants	5.2.14	29 950	26 903
Total Passifs courants		61 778	53 669
Total du passif		397 421	336 441

(*) Au 31 décembre 2013, le dérivé incorporé de l'OPIRNANE est comptabilisé dans la rubrique « Instruments dérivés passifs non courants ». Ce dérivé d'une valeur de 2 173 K€ au 31 décembre 2012 a donc été reclassé de la rubrique « Passifs financiers non courants » à la rubrique « Instruments dérivés passifs non courants ».

1.4 Tableau de financement par analyse des flux de trésorerie

En K€	Note	31.12.2013 12 mois	31.12.2012 12 mois
<i>Flux de trésorerie liés à l'activité</i>			
Résultat net des sociétés intégrées		23 675	18 951
Elimination des charges & produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité			
- Amortissements & provisions		450	253
- Coût de l'endettement		6 779	5 023
- Variation des impôts différés		-820	-4 173
- Variation de la valeur sur les immeubles de placement	5.2.3	-22 360	-16 106
- Variation de la valeur des instruments financiers	5.1.10	805	858
- Plus et moins-values de cession		851	495
- Frais sur acquisition de titres de participation		-	136
- Quote-part de résultat des mises en équivalence		-	-
- Autres produits et charges sans incidence sur la trésorerie		(*) 373	(*) 373
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées		9 753	5 810
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		-	-
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	5.3.3	758	2 995
Flux net de trésorerie générés par l'activité (1)		10 511	8 805
<i>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</i>			
Acquisition d'immobilisations		-60 053	-57 730
Variations des prêts, avances et autres actifs financiers		2 764	754
Cession d'immobilisations		20 034	6 107
Variations des autres placements		127	-8 747
Incidence des variations de périmètre	5.3.2	4 887	-2 762
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement (2)		-32 241	-62 378
<i>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</i>			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-5 500	-5 492
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées		2	-
Augmentation, réduction de capital		-	-
Coût de l'endettement		-7 135	-5 064
Emission d'emprunts		125 771	105 323
Remboursement d'emprunts		-90 804	-41 502
Variations des autres financements		-1 792	5 201
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement (3)		20 542	58 466
Variation des flux de trésorerie (1+2+3)		-1 188	4 893
<i>Trésorerie d'ouverture</i>	5.3.1	16 082	11 189
<i>Trésorerie de clôture</i>	5.3.1	14 894	16 082
Variation de trésorerie		-1 188	4 893

(*) Il s'agit de la charge liée à l'étalement d'un pré loyer décaissé lors des exercices précédents.

1.5 Variation des capitaux propres

En K€	Capital	Primes	Actions contrat de liquidité	Réserves et résultats	Capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total des capitaux propres
Total au 31 décembre 2011	17 213	12 703	-251	66 370	96 035	8 166	104 201
Résultat de la période				18 953	18 953	-2	18 951
Distributions de dividendes		-1 411		-4 081	-5 492		-5 492
Variation nette de la juste valeur des instruments de couverture				115	115		115
Impôts différés sur dette sur ORA				-1 115	-1 115		-1 115
Autres			1	-183	-182		-182
Total au 31 décembre 2012	17 213	11 292	-250	80 059	108 314	8 164	116 478
Résultat de la période				23 677	23 677	-2	23 675
Distributions de dividendes				-5 500	-5 500	2	-5 498
Variation nette de la juste valeur des instruments de couverture				148	148		148
Autres			88	-70	18		18
Total au 31 décembre 2013	17 213	11 292	-162	98 314	126 657	8 164	134 821

2. Evénements majeurs survenus au cours de la période

2.1.1 OPÉRATIONS VISANT L'ACTIONNARIAT DU GROUPE

2.1.1.1 Distribution de dividendes

L'assemblée générale du 24 juin 2013 a décidé, sur proposition du Conseil de Surveillance, de procéder à la distribution d'un dividende de 0,80 € par action aux 6 885 000 actions existantes, soit un dividende d'un montant total de 5 508 000 €.

Compte tenu des actions détenues dans le cadre du contrat de liquidité à cette date, le montant des dividendes décaissé sur l'exercice s'élève à 5 499 690 €.

2.1.1.2 Modification du monde de gouvernance

L'entrée des nouveaux actionnaires Prédica et AG Finance a conduit à un changement du mode de gouvernance du Groupe, la société Frey étant désormais administrée par un Conseil d'Administration en lieu et place d'un Conseil de Surveillance.

2.1.1.3 Contrat de liquidité, programme de rachat d'actions

L'assemblée générale du 24 juin 2013 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 dans le cadre d'un contrat de liquidité reconnu par l'AMF,
- ou 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.

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

Les modalités fixées par l'assemblée sont les suivantes :

- Prix maximum d'achat fixé à 40 € par action et prix minimum de vente à 10 € par action,
- Fonds destinés à la réalisation de ce programme plafonnés à 1 000 000 €,
- Mise en œuvre pour une période de 18 mois à compter de la date de l'assemblée.

2.1.2 VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE

Changements de dénomination

En date du 27 février 2013, la SAS IF Promotion a changé de dénomination pour devenir la SAS Frey Aménagement et Promotion (FAP), par décision de l'Associé Unique.

Le 28 janvier 2013, la SNC Privas Lac est devenue la SNC Quadrant Nord par décision de l'Assemblée générale ordinaire.

Par décision de l'Assemblée générale extraordinaire du 29 juillet 2013, la SNC IF Blanc Mesnil a été transformée en SCI et est devenue la SCI IF Bener.

Entrées de périmètre

Au cours de l'exercice 2013, cinq entités ont été créées :

- ✓ en date du 7 janvier 2013, la société civile IF Allondon, dont l'objet est l'acquisition de tous biens immobiliers destinés à un usage de commerce, de tous droits à construire et tous terrains nus destinés à la construction d'immeuble, l'exercice du droit de propriété sur tous ces biens et droits immobiliers, la souscription de tous emprunts et l'octroi de toutes suretés en garantie du remboursement de ces emprunts, la prise de participation directe ou indirecte dans des sociétés ayant un objet similaire, et plus généralement toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant à cet objet. Cette société, détenue à 99,9 % par Frey et 0,1 % par Frey Aménagement et Promotion, est consolidée par intégration globale à 100%.
- ✓ en date du 7 janvier 2013, la société civile IF Valentine, dont l'objet est l'acquisition de tous biens immobiliers destinés à un usage de commerce, de tous droits à construire et tous terrains nus destinés à la construction d'immeuble, l'exercice du droit de propriété sur tous ces biens et droits immobiliers, la souscription de tous emprunts et l'octroi de toutes suretés en garantie du remboursement de ces emprunts, la prise de participation directe ou indirecte dans des sociétés ayant un objet similaire, et plus généralement toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant à cet objet. Cette société, détenue à 99,9 % par Frey et 0,1 % par Frey Aménagement et Promotion, est consolidée par intégration globale à 100%.
- ✓ en date du 2 juillet 2013, la SCI Frey Murs 01, dont l'objet est l'acquisition de tous biens immobiliers destinés à un usage de commerce, de tous droits à construire et tous terrains nus destinés à la construction d'immeuble, l'obtention de tous prêts, cautionnements, concours bancaires nécessaires au financement desdites acquisitions ou constructions, l'exercice du droit de propriété sur tous ces biens et droits immobiliers, la prise de participation directe ou indirecte dans des sociétés ayant un objet similaire, la vente en totalité ou en partie des constructions et ouvrages achevés ou en cours d'achèvement, et plus généralement toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant à cet objet. Cette société, détenue à 99 % par Frey et 1 % par Frey Aménagement et Promotion, est consolidée par intégration globale à 100%.
- ✓ en date du 4 juillet 2013, la société civile FRF 2 Belfort, dont l'objet est l'acquisition de tous biens immobiliers destinés à un usage de commerce, de tous droits à construire et tous terrains nus destinés à la construction d'immeuble, l'exercice du droit de propriété sur tous ces biens et droits immobiliers, la souscription de tous emprunts et l'octroi de toutes suretés en garantie du remboursement de ces emprunts, la prise de participation directe ou indirecte dans des sociétés ayant un objet similaire, et plus généralement toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant à cet objet. Cette société, détenue à 99,83 % par FRF 2 et 0,17 % par FRF 1, est consolidée par intégration proportionnelle à 33,33%.
- ✓ en date du 5 juillet 2013, la SCI FAP Golf, dont l'objet est l'acquisition de tous biens immobiliers destinés à un usage de commerce, de tous droits à construire et tous terrains nus destinés à la construction d'immeuble, l'obtention de tous prêts, cautionnements, concours bancaires nécessaires au financement desdites acquisitions ou constructions, l'exercice du droit de propriété sur tous ces biens et droits immobiliers, la prise de participation directe ou indirecte dans des sociétés ayant un objet similaire, la vente en totalité ou en partie des constructions et ouvrages achevés ou en cours d'achèvement, et plus généralement toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant à cet objet. Cette société, détenue à 99 % par Frey Aménagement et Promotion et 1 % par la SNC Rive de la Garonne, est consolidée par intégration globale à 100%.

En outre, le Groupe Frey a acquis deux sociétés.

Les sociétés FRF 01 et FRF 02 ont acquis, le 30 juillet 2013, 100% des titres de la SCI Zone A. La société est consolidée par intégration proportionnelle à 33,33%.

Les sociétés FAP Golf et Pierry 01 ont acquis, le 30 juillet 2013, 100% des titres de la SCI du Golf. La société est consolidée par intégration globale à 100%.

Diminution du pourcentage d'intérêts avec changement de méthode d'intégration

Le 2 octobre 2013, dans le cadre de l'augmentation de capital de FRF 02, la société Frey a apporté l'intégralité de ses parts dans la SCI IF Cormontreuil 01. Depuis cette date, cette société, auparavant consolidée par intégration globale, est intégrée proportionnellement à 33,33%.

2.1.3 PROJETS ET DÉVELOPPEMENT

Au 31 décembre 2013, 3 programmes (représentant 23.000 m² conservés en patrimoine) sont en cours de construction pour des livraisons planifiées sur le quatrième trimestre 2014 et le premier semestre 2015.

Les travaux de quatre projets vont démarrer en 2014, représentant une surface de 18.000 m².

De plus, le Groupe FREY dispose d'un portefeuille de projets autorisés de près de 92.000 m².

3. Principes comptables et méthodes de consolidation

La société mère du Groupe tel que présenté sur les états ci-après est la société Frey dont le siège social est 1 rue René Cassin, 51430 Bezannes. Le Groupe Frey exerce principalement une activité de location de cellules commerciales ainsi qu'une activité de promotion immobilière (construction de cellules commerciales en zone périphérique de ville).

3.1 RÉFÉRENTIEL COMPTABLE

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés annuels sont conformes aux normes et interprétations I.F.R.S. telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2013.

Ce référentiel comprend les normes I.F.R.S. (International Financial Reporting Standards) 1 à 13 et les normes I.A.S. (International Accounting Standards) 1 à 41, ainsi que leurs interprétations telles qu'adoptées dans l'Union Européenne.

Les principes et méthodes comptables retenus pour les comptes consolidés annuels au 31 décembre 2013 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2012, à l'exception de l'adoption de nouveaux textes dont l'application est obligatoire pour le Groupe à partir du 1^{er} janvier 2013 :

- Amendements d'I.A.S. 1 sur la présentation des gains et pertes enregistrés en capitaux propres ;
- Amendements d'I.A.S. 12 relatifs à la comptabilisation d'impôts différés selon le recouvrement des actifs sous-jacents ;
- Amendements d'I.F.R.S 7 sur les informations à fournir en matière de compensation d'actifs financiers et de passifs financiers ;
- I.F.R.S. 13, qui définit les règles de détermination de la juste valeur et les informations à fournir en annexe, lorsque celle-ci est utilisée.

Ces normes, amendements et interprétations n'ont pas eu d'impact significatif sur les comptes du Groupe établis au 31 décembre 2013.

Pour rappel, le Groupe Frey avait appliqué par anticipation au 31 décembre 2012 les nouveaux amendements d'I.A.S. 19 relative aux engagements en matière d'avantages au personnel, amendements adoptés par l'Union Européenne dont l'application était prévue pour les exercices ouverts à partir du 1^{er} janvier 2013.

Les normes, amendements et interprétations dont l'application est obligatoire après 2013 sont les suivantes :

- la norme I.A.S. 27 Révisée sur les états financiers consolidés et individuels ;
- la norme I.A.S. 28 Révisée sur les participations dans des entreprises associées et des coentreprises ;
- les amendements d'I.A.S. 32 relatifs à la compensation d'actifs financiers et de passifs ;
- les amendements d'I.A.S. 36 sur les informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers ;
- l'amendement d'I.A.S. 39 concernant la novation de dérivés et le maintien de la comptabilité de couverture ;

- les normes I.F.R.S. 10, I.F.R.S. 11, I.F.R.S. 12 et leurs dispositions transitoires sur la consolidation, redéfinissant la notion de contrôle exercé sur une entité, restreignant la possibilité d'utiliser l'intégration proportionnelle pour la consolidation des entités sous contrôle conjoint, seule la méthode de consolidation par mise en équivalence étant admise, et complétant les informations requises dans l'annexe aux comptes consolidés.

Le Groupe mène actuellement des analyses sur les conséquences pratiques de ces nouveaux textes et les effets de leur application dans les comptes.

Les normes et interprétations adoptées par l'I.A.S.B ou l'I.F.R.I.C. mais non encore adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2013, n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

3.2 SAISONNALITÉ DE L'ACTIVITÉ

L'activité du Groupe ne subit pas d'effet de saisonnalité.

3.3 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,
- 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.

3.4 OPTIONS UTILISÉES DANS LE CADRE DE LA NORME I.F.R.S. 1

Dans le cadre de la première application du référentiel I.F.R.S., la norme I.F.R.S. 1 prévoit des exemptions à certaines dispositions d'autres normes I.F.R.S.. Ces dérogations sont d'application facultative.

Elles portent notamment :

- sur la réévaluation du patrimoine selon les estimations de professionnels,

- sur les regroupements d'entreprises, pour lesquels un premier adoptant peut décider de ne pas appliquer rétrospectivement la norme I.F.R.S. 3 « Regroupements d'entreprises » à des regroupements d'entreprises qui sont intervenus avant la date de transition aux I.F.R.S.. En revanche, si un premier adoptant retrace un regroupement d'entreprises pour se conformer à l'I.F.R.S. 3, il doit retracer tous les regroupements d'entreprises postérieurs et doit aussi appliquer les normes I.A.S. 36 et I.A.S. 38, telles que révisées en 2004, à partir de cette même date. Selon l'option offerte, le Groupe Frey a choisi de ne pas retracer les acquisitions antérieures au 1^{er} janvier 2004.

3.5 PÉRIMÈTRE ET MÉTHODE DE CONSOLIDATION

Entrent dans le périmètre de consolidation, les sociétés placées sous le contrôle exclusif de la société Frey, ainsi que les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint ou une influence notable. La méthode de consolidation est déterminée en fonction du contrôle exercé.

- Contrôle exclusif : consolidation globale. Le contrôle est présumé lorsque la société Frey détient directement ou indirectement un pourcentage de contrôle supérieur à 50 %, sauf s'il est clairement démontré que cette détention ne permet pas le contrôle. Il existe aussi si la société mère, détenant la moitié ou moins des droits de vote d'une entreprise, dispose du pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de l'entreprise, de nommer ou de révoquer la majorité des membres du Conseil d'Administration ou de l'organe de décision équivalent.
- Contrôle conjoint : consolidation proportionnelle, il se justifie par le partage, en vertu d'un accord contractuel, du contrôle d'une activité économique. Il nécessite l'accord unanime des associés pour les décisions opérationnelles, stratégiques et financières.
- Influence notable : consolidation par mise en équivalence. L'influence notable se détermine par le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle de l'entreprise détenue, sans toutefois exercer un contrôle sur ces politiques. Elle est présumée si le Groupe détient directement ou indirectement un pourcentage supérieur à 20 % des droits de vote dans une entité.

3.6 REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES

Dans le cadre des regroupements d'entreprises, le coût d'acquisition est évalué comme le total de la juste valeur à la date d'acquisition, des actifs remis, des passifs encourus ou assumés et des instruments de capitaux propres émis en échange du contrôle de l'entreprise acquise. Selon la norme I.F.R.S. 3 révisée, les coûts d'acquisition des titres sont comptabilisés en charges.

À la date d'acquisition, les actifs, passifs, éléments de hors-bilan et passifs éventuels identifiables conformément à la norme I.F.R.S. 3 des entités acquises, sont évalués individuellement à leur juste valeur quelle que soit leur destination. Les analyses et expertises nécessaires à l'évaluation initiale de ces éléments, ainsi que leur correction éventuelle en cas d'informations nouvelles, peuvent intervenir dans un délai de douze mois à compter de la date d'acquisition.

L'écart positif entre le coût d'acquisition de l'entité et la quote-part acquise de l'actif net ainsi réévalué est inscrit à l'actif du bilan consolidé dans la rubrique « Écarts d'acquisition » ; en cas d'écart négatif, celui-ci est immédiatement enregistré en résultat.

3.7 CONVERSION DES COMPTES EXPRIMÉS EN DEVICES

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

3.8 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les actifs non corporels qui peuvent être séparés et être vendus, transférés, concédés par licence, loués ou échangés, soit de façon individuelle, soit dans le cadre d'un contrat, avec un actif ou un passif lié, ou qui résultent de droits contractuels ou autres droits légaux, que ces droits soient cessibles ou séparables, sont comptabilisés en immobilisations incorporelles. Après leur comptabilisation initiale, les immobilisations incorporelles sont comptabilisées pour leur coût diminué du cumul des amortissements éventuels et des pertes de valeur.

Les immobilisations à durée d'utilité finie font l'objet d'un amortissement linéaire pratiqué sur ladite durée. Les durées d'utilité sont examinées chaque année et un test de dépréciation est réalisé dès qu'il y a un indice de perte de valeur.

3.9 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les modalités d'application de la norme I.A.S. 16 (Immobilisations corporelles) adoptées par le Groupe consistent au maintien au coût historique des constructions hors immeubles de placement (siège social), installations techniques, matériels et outillages et des autres immobilisations corporelles.

Les principales durées d'amortissements effectuées en mode linéaire sont les suivantes :

- Structure des constructions 35 ans
- Façades 25 ans
- Installations générales 20 ans
- Installations techniques 4 à 10 ans
- Matériels et outillages 4 à 10 ans

Les constructions amorties ne sont pas destinées à faire partie de l'activité patrimoine et ne sont pas considérées comme immeubles de placement.

3.10 IMMEUBLES DE PLACEMENT

Un immeuble de placement se définit comme un bien immobilier détenu pour en retirer des loyers ou valoriser le capital ou les deux.

La norme IAS 40 s'applique à l'évaluation, dans les états financiers du preneur, d'un droit sur un bien immobilier détenu dans le cadre d'un contrat de location comptabilisé comme un contrat de location-financement, et à l'évaluation, dans les états financiers du bailleur, d'un immeuble de placement mis à la disposition d'un preneur dans le cadre d'un contrat de location simple.

Une partie du patrimoine immobilier du Groupe Frey est comptabilisée en immeubles de placement.

En application de la méthode préférentielle proposée par I.A.S. 40, les immeubles de placement sont valorisés à leur valeur de marché et ne sont plus amortis, ni dépréciés.

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

- pour les terrains, par référence aux prix de vente constatés sur le marché des ensembles immobiliers équivalents en nature et en localisation (méthode comparative) et par référence à la valeur vénale potentielle de l'ensemble immobilier calculée par l'estimation de la différence entre le prix de vente et le coût du promoteur (méthode de la charge foncière),
- pour les actifs loués par bail à construction, par l'actualisation des revenus nets projetés sur la durée du B.A.C. et la détermination de la valeur résiduelle contractuelle, à son terme,
- et, pour les immeubles achevés, par capitalisation des revenus nets en fonction des rendements observés sur le marché (méthode par capitalisation),
- par la méthode des flux de trésorerie actualisés (actualisation des loyers futurs).

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

Conformément à l'application de la norme I.A.S. 40 révisée, les immeubles en cours de construction ou de développement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeubles de placement, sont classés en immeubles de placement et évalués à la juste valeur dès lors que les critères de fiabilité de la juste valeur (critères administratifs, de commercialisation et techniques) sont remplis.

Les mouvements de la juste valeur des investissements sont portés au compte de résultat au cours de la période où ils surviennent. Tout gain ou perte réalisé(e) suite à la vente d'un investissement immobilier est pris(e) en compte sur la période de réalisation, le gain ou la perte est égal(e) à la différence entre le produit net de la vente et la dernière juste valeur estimée.

3.11 DÉPRÉCIATIONS D'ACTIFS

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

- durant la période, la valeur de marché de l'actif a diminué de manière importante,
- d'importants changements sont survenus au cours de la période ou surviendront dans un proche avenir dans l'environnement technologique, économique ou juridique ou du marché dans lequel l'entité opère,
- les taux d'intérêts du marché ou d'autres taux de rendement du marché ont augmenté durant la période, avec pour conséquence une modification du taux d'actualisation utilisé dans le calcul de la valeur d'utilité de l'actif.

Les écarts d'acquisition et les actifs incorporels non amortissables sont regroupés avec les autres actifs non courants (actifs corporels et incorporels amortissables) au sein d'une Unité Génératrice de Trésorerie (U.G.T.), définie comme le plus petit groupe d'actifs identifiable générant des entrées de trésorerie largement indépendantes des flux de trésorerie générés par d'autres actifs ou groupe d'actifs.

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

3.12 ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

- Actifs financiers

La catégorie « actifs financiers » comprend notamment les participations et les valeurs mobilières ne satisfaisant pas aux critères de classement en tant qu'équivalent de trésorerie.

Les dividendes perçus sont enregistrés lorsqu'ils ont été votés. Les intérêts sont enregistrés en résultat sur la base d'un taux d'intérêt effectif.

Lors de la comptabilisation initiale des prêts, les coûts de transaction qui leur sont directement imputables leur sont incorporés, si le montant est significatif.

A chaque clôture, les prêts sont évalués à leur coût amorti. Par ailleurs, des dépréciations sont constituées et comptabilisées au résultat lorsqu'il existe une indication objective de dépréciation du fait d'un événement intervenu après la comptabilisation initiale de l'actif.

- Passifs financiers

Les passifs financiers comprennent les emprunts et autres dettes porteuses d'intérêts.

Lors de leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à leur juste valeur sur laquelle sont imputés les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'émission du passif. Ils sont ensuite comptabilisés au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et des primes d'émission et de remboursement.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée dans le poste « Passifs financiers courants ».

3.13 AUTRES ACTIFS NON COURANTS

Ces autres actifs ont été comptabilisés à leur coût d'acquisition. Ces actifs font l'objet de tests de valeur dès l'apparition d'indice de perte de valeur et au moins annuellement.

3.14 ACTIFS ET PASSIFS DISPONIBLES À LA VENTE

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

Les actifs, ou groupe d'actifs, disponibles à la vente sont évalués au montant le plus faible entre la valeur nette comptable et la juste valeur nette des coûts de cession. Si les actifs destinés à être cédés correspondent à des immeubles de placement, ces derniers sont évalués à la juste valeur nette des frais de commercialisation (à dire d'expert ou au prix de vente si ce dernier est connu, sous déduction

des coûts liés à la vente). Les actifs non courants classés comme détenus pour la vente ne sont plus amortis. Lorsque les actifs destinés à être cédés sont des sociétés consolidées, un impôt différé est constaté sur la différence entre la valeur en consolidation des titres cédés et leurs valeurs fiscales 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.

Aucun actif n'est concerné dans les comptes au 31 décembre 2013.

3.15 INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

L'évaluation et la comptabilisation des instruments financiers ainsi que l'information à fournir sont définies par les normes I.A.S. 32, I.A.S. 39 et I.F.R.S. 7.

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.

Au 31 décembre 2013, les instruments financiers détenus représentent une valeur de -3 085 K€ (hors intérêts courus) contre -3 951 K€ au 31 décembre 2012, l'impact de la variation de juste valeur a été comptabilisé à hauteur de 655 K€ hors impôt différé en résultat et 211 K€ en capitaux propres pour la part efficace de la couverture hors impôt différé.

3.15.1 INSTRUMENTS FINANCIERS COMPOSÉS

Les obligations remboursables en actions (ORA) sont décomposées dès leur comptabilisation initiale en tant que passif financier, actif financier ou instruments de capitaux propres conformément à la substance de l'accord contractuel et conformément aux définitions d'un passif financier, d'un actif financier et d'un instrument de capitaux propres.

Le contrat d'O.R.A. émis par la société IF Clos du Chêne est qualifié d'instrument composé car le remboursement à l'échéance s'effectuera par la remise d'un nombre fixe d'actions contre un montant fixe de trésorerie.

La décomposition s'effectue en valorisant d'abord la composante dette à la juste valeur. La juste valeur correspondant à la valeur des flux de trésorerie futurs contractuels, actualisée au taux du marché à la date d'émission pour des emprunts de même risque et de même maturité mais sans remboursement en actions à l'échéance. Après la décomposition initiale, la composante dette est évaluée au coût amorti avec calcul d'un taux d'intérêt effectif.

La composante capitaux propres est déterminée par différence entre la valeur initiale du contrat et la composante dette initiale. Elle n'est pas réévaluée ensuite.

Le taux retenu pour l'actualisation des flux de trésorerie futurs est de 5,39 %.

Il est rappelé que la détermination de la composante dette en résultant a été faite en retenant l'hypothèse du dénouement du contrat en 2017 et la transformation des ORA en actions.

3.15.2 INSTRUMENTS FINANCIERS HYBRIDES

En novembre et décembre 2012, Frey a procédé à l'émission d'Obligations à Performance Immobilière Remboursable en Numéraire ou en Actions Nouvelles ou Existantes (OPIRNANE) lui permettant de diversifier ses sources de financement et d'allonger la maturité de sa dette.

Les caractéristiques de cet emprunt obligataire sont les suivantes :

Type de l'emprunt obligataire	OPIRNANE
Date d'émission	11/2012 et 12/2012
Montant de l'émission(en millions d'euros)	30
Prix d'émission/conversion (en euros)	18,50
Taux de conversion	1
Nombre de titres émis	1 621 691
Taux nominal (minimum)	6 %
Echéance	10 ans

L'OPIRNANE est un instrument hybride comprenant un contrat hôte, net des frais d'émission, évalué au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif et un dérivé incorporé devant être séparé et comptabilisé à la juste valeur par contrepartie du compte de résultat, cette juste valeur étant déterminée sur la base du taux d'intérêt, du cours et de la volatilité de l'action de la société Frey et des capitaux propres consolidé part du Groupe par action.

L'impact de la juste valeur du dérivé de l'OPIRNANE est de -1,5 M€ sur le résultat de la période. Le dérivé est valorisé à 3,6 M€ au 31 décembre 2013.

3.15.3 MÉTHODES D'ÉVALUATION DES ACTIFS ET PASSIFS

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

Montants en K€	Classement	31.12.2013	31.12.2012
ACTIF			
Immobilisations corporelles	C	7 522	5 578
Immeubles de placement	B	328 261	265 853
Autres actifs non courants	D	554	1 140
Stocks et en-cours	D	9 378	4 906
Clients & comptes rattachés	D	7 467	10 921
Autres actifs courants	D	25 249	28 746
Instruments financiers dérivés	E	25	12
Trésorerie et équivalents	B	17 688	18 353
PASSIF			
Instruments financiers dérivés non courants (taux)	E	961	1 552
Instruments financiers dérivés non courants (emprunts)	B	3 632	2 173
Passifs financiers non courants	C	193 936	161 790
Impôts différés passif	D	1 310	1 755
Fournisseurs & comptes rattachés	D	3 698	7 922
Autres passifs courants	D	25 982	16 433
Instruments financiers dérivés courants (taux)	E	2 149	2 411
Passifs financiers courants	C	29 950	26 903

A : Actifs destinés à être cédés

B : Juste valeur par résultat

C : Evaluation au coût amorti

D : Evaluation au coût

E : Juste Valeur par Capitaux Propres ou Résultat selon efficacité

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

Actifs financiers évalués à la juste valeur	31/12/2013	Niveau 1
Valeurs mobilières de placement	3 615	3 615
Total	3 615	3 615

Actifs financiers évalués à la juste valeur	31/12/2013	Niveau 2
Dérivés actifs (instruments de couverture)	25	25
Total	25	25

Passifs financiers évalués à la juste valeur	31/12/2013	Niveau 2
Dérivés passifs non courants (instruments de couverture)	961	961
Dérivés des emprunts convertibles (OPIRNANE)	3 632	3 632
Dérivés passifs courants (instruments de trading)	2 148	2 148
Total	6 741	6 741

Le Groupe précise que l'intégralité des instruments dérivés est adossée à des financements de programmes en exploitation.

3.15.4 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Risque de change

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

Risque de taux d'intérêt

Au 31 décembre 2013, la dette financière du Groupe auprès des établissements de crédit s'élève à 172 470 K€ contre 137 114 K€ au 31 décembre 2012 hors comptes courants d'associés et hors lignes de crédit à court terme. La dette financière nette est principalement à taux variable. Le Groupe a souscrit sur de nombreux financements plusieurs contrats de couverture sous forme de « swaps », « caps » et « tunnels participatifs » réduisant ainsi l'exposition au risque de taux. Le taux de couverture de la dette financière est de 61,18 % au 31 décembre 2013 contre 52,37 % au 31 décembre 2012.

Compte tenu des taux actuellement bas et proches de zéro, une simulation a été faite uniquement sur une base d'évolution du taux d'intérêt EURIBOR 3 MOIS de 50, 100 et 150 points de base en plus. Ces impacts annuels s'élèveraient respectivement à 394K€, 789K€ et 1 183K€ sur le résultat financier.

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 7,06 %, contre 7,04 % sur l'exercice clos au 31 décembre 2012.

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

Taux de capitalisation au 31 décembre 2013	Valorisation des immeubles de placement	Ecart de valorisation
-100 pts	381 893	53 632
-50 pts	352 034	23 773
7,06 %	328 261	-
+50 pts	304 659	-23 602
+100 pts	285 513	-42 748

Montants en K€

Taux de capitalisation au 31 décembre 2012	Valorisation des immeubles de placement	Ecart de valorisation
-100 pts	317 871	52 018
-50 pts	290 056	24 204
7,04 %	265 853	-
+50 pts	245 697	-20 156
+100 pts	227 722	-38 131

Montants en K€

Pour les encours reclassés en immeubles de placement conformément à I.A.S. 40 révisée, 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 Frey permet à celui-ci d'assurer le service de la dette qu'il a levée.

Au 31 décembre 2013, l'ensemble des covenants des actes de prêts signés par le Groupe Frey est respecté.

Les ratios sont les suivants :

RATIOS LTV		
Dette concernée	Ratios demandés	Ratios 31/12/2013
11,5 M€	<= 48,5%	47,5%
6,7 M€	<= 56,0%	47,4%
21,8 M€	<= 60,0%	40,8% - 52,4%
2,3 M€	<= 65,0%	64,9%
10,5 M€	<= 65,8%	58,1%
20,5 M€	<= 70,0%	46% ⁽¹⁾
1,3 M€	<= 75,0%	49,9%

⁽¹⁾ Le ratio indiqué est un ratio net hors OPIRNANE
Ratio net avec OPIRNANE = 55,2%

RATIOS DSCR		
Dette concernée	Ratios demandés	Ratios 31/12/2013
1,1 M€	>100% (*)	78% (*)
13,7 M€	>105%	169% - 219%
44,5 M€	>110%	174% - 475%
32,7 M€	>120%	146% - 245%

(*) Pas d'impact car accord de la Banque sur la poursuite du contrat

RATIOS ICR		
Dette concernée	Ratios demandés	Ratios 31/12/2013
20,5 M€	>2,00	6,2

Risque de contrepartie

Le Groupe effectue des transactions financières avec des banques de 1er 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 d'insolvabilité.

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

3.16 STOCKS ET EN-COURS

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

Conformément aux normes I.A.S. 11 et I.F.R.I.C. 15, il est fait application de la marge à l'avancement pour les constructions en cours dès lors qu'il existe un contrat de construction (notamment VEFA), acte notarié. La marge à l'avancement est appréhendée dans les comptes consolidés via le chiffre d'affaires et le coût de construction. Le degré d'avancement des travaux est déterminé par l'architecte en charge de la maîtrise d'ouvrage. La méthode retenue vise à reconnaître les produits (chiffre d'affaires) et les coûts, au fur et à mesure du degré d'avancement technique constaté. En l'absence de critères objectifs pour déterminer le degré d'avancement technique ou pour déterminer la marge attendue, celle-ci est comptabilisée à la livraison.

3.17 CRÉANCES

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet de tests de valeur périodiques qui sont comptabilisées en résultat lorsqu'une perte durable est constatée.

3.18 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les disponibilités, les dépôts à court terme et les SICAV monétaires, aisément convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de variation de valeur. Les valeurs mobilières de placement monétaires ont été comptabilisées dans les comptes pour leur juste valeur.

3.19 IMPÔTS DIFFÉRÉS

Le Groupe applique la norme I.A.S. 12 (Impôts exigibles et différés).

Les activités soumises à l'impôt sont fiscalisées au taux de droit commun. La fiscalité différée pour les activités soumises à l'impôt sur les sociétés est prise en compte. Les impôts différés sont calculés selon la méthode du report variable sur l'ensemble des différences futures entre les résultats comptables et fiscaux apparaissant lorsque la valeur comptable d'un actif ou d'un passif est différente de sa valeur fiscale. Ces différences temporelles génèrent des actifs et passifs d'impôts qualifiés de différés.

Les impôts différés sur les éléments comptabilisés en capitaux propres sont également comptabilisés en capitaux propres.

Les impôts différés actifs résultant de différences temporaires et de déficits fiscaux reportables correspondent (ou sont limités) au montant de l'impôt récupérable.

La société mère du Groupe, ses filiales transparentes fiscalement et les sociétés FRF 01, IF Clos du Chêne, Chanteloup 01, Chanteloup 02 et Seclin 01 sont placées sous le régime S.I.I.C.. Sur les opérations entrant dans le champ de ce dispositif, aucun impôt différé n'est constaté.

3.20 ACTIONS PROPRES

Dans le cadre du contrat de liquidité mis en place par la société Frey, les actions propres sont enregistrées pour leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres. Les résultats de cession de ces titres sont imputés directement dans les capitaux propres et ne contribuent pas au résultat de l'exercice.

Au 31 décembre 2013, Frey détient 12 663 actions dans le cadre du contrat de liquidité, soit une contre-valeur de 253 K€ sur la base du dernier cours de bourse.

3.21 PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

Conformément à la norme I.A.S. 37 (Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels), les provisions sont comptabilisées lorsqu'à la date de clôture, le Groupe a une obligation actuelle, juridique ou implicite qui résulte d'un fait générateur passé dont le montant peut être estimé de manière fiable et dont il est probable qu'une sortie de ressource représentative d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation. Cette obligation peut être d'ordre légal, règlementaire ou contractuel. Ces provisions sont estimées selon leur nature en tenant compte des hypothèses les plus probables. Les montants sont actualisés lorsque l'effet du passage du temps est significatif.

3.22 COÛTS DES EMPRUNTS

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

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

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

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

Le montant des frais financiers capitalisés s'élèvent à 838 K€ au 31 décembre 2013, contre 730 K€ au 31 décembre 2012.

3.23 ENGAGEMENT ENVERS LE PERSONNEL

La norme I.A.S. 19 fixe les modalités de comptabilisation des avantages consentis au personnel. Elle s'applique à l'ensemble des rémunérations payées en contrepartie des services rendus, à l'exception des rémunérations en actions qui sont traitées par la norme I.F.R.S. 2.

Les salariés du Groupe bénéficient d'avantages à court terme (congés payés, congés maladie), d'avantages à long terme (médailles du travail, prime d'ancienneté, et d'avantages postérieurs à l'emploi (indemnités de fin de carrière / départ à la retraite).

Les indemnités de départ à la retraite sont versées aux salariés des sociétés françaises au moment de leur départ à la retraite en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la retraite. Ces indemnités relèvent du régime des prestations définies.

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

Les principaux paramètres retenus pour l'évaluation actuarielle de ces engagements au 31 décembre 2013 sont les suivants :

- Age du départ à la retraite calculé sur la base d'une durée de cotisations de 41 ans plafonné à l'âge de 67 ans,
- Evolution des salaires 1,5 %,
- Taux de charges sociales 40 %,
- Taux d'actualisation 3 %.

3.24 RECONNAISSANCE DU REVENU

Les revenus liés à la promotion sont reconnus selon la méthode de l'avancement des travaux.

L'intégralité des opérations de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (V.E.F.A.) est concernée par cette méthode.

Les revenus locatifs sont constitués par la location des biens immobiliers, ils sont comptabilisés selon les modalités et échéances prévues à chaque bail et à la date de facturation ; le cas échéant, le produit d'une période locative se situant au-delà de la date de clôture est porté en produits constatés d'avance.

Selon la norme IAS 18, les droits d'entrées, franchises et paliers significatifs sont étalés sur la durée ferme du bail.

3.25 CONTRATS DE LOCATION

Selon la norme I.A.S. 17, un contrat de location est un accord par lequel le bailleur cède au preneur, pour une période déterminée, le droit d'utilisation d'un actif en échange d'un paiement ou d'une série de paiements.

Un contrat de location-financement est un contrat de location ayant pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété d'un actif. Au début de la période de location, le preneur comptabilise les contrats de location-financement à l'actif et au passif du bilan à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des loyers minimaux au titre du contrat de location. Les immobilisations acquises au travers de contrats de location-financement sont amorties selon les durées d'utilité appliquées par le Groupe.

Un contrat de location simple désigne tout contrat de location autre qu'un contrat de location-financement. Les paiements au titre du contrat de location simple doivent être comptabilisés en charges sur une base linéaire pendant toute la durée du contrat de location.

Les contrats de location du Groupe Frey en tant que bailleur

Les revenus locatifs du Groupe Frey proviennent de contrats de location simples.

Les contrats de location du Groupe Frey en tant que preneur

Les contrats de location sont classés en tant que contrat de location simple s'il n'est pas prévu de transfert de propriété à l'issue de la durée du contrat. Dans le cas contraire, il s'agit d'un contrat de location financement.

Au 31 décembre 2013, onze contrats de location-financement immobiliers ont été retraités dans les comptes consolidés. Tous ces contrats sont en phase active au 31 décembre 2013.

3.26 AUTRES PRODUITS ET AUTRES CHARGES OPÉRATIONNELS

Les opérations non courantes de montant significatif et pouvant nuire à la lisibilité de la performance courante sont classées sur deux lignes « Autres produits » et « Autres charges ». Ces lignes comprennent notamment :

- les coûts de réorganisation et de restructuration,
- les indemnités exceptionnelles,
- les plus ou moins-values sur cessions d'actifs autres que celles portant sur les éventuelles cessions d'immeubles de placement, ces opérations étant considérées par nature par le Groupe Frey comme des opérations courantes.

3.27 ELIMINATION DES OPÉRATIONS INTERNES AU GROUPE

Les transactions, ainsi que les actifs et passifs réciproques entre les entreprises consolidées par intégration globale sont éliminés, de même que les résultats internes au Groupe (dividendes, provisions pour risques et charges constituées en raison de pertes subies par les entreprises consolidées, provisions pour dépréciation des comptes courants intra-groupe, plus-values ou moins-values dégagées à l'occasion de cessions internes au Groupe). L'élimination des résultats internes est répartie entre la part Groupe et les intérêts minoritaires dans l'entreprise ayant réalisé les résultats.

Dans le cas de transactions opérées avec une entreprise intégrée proportionnellement, l'élimination correspond au pourcentage d'intégration de l'entreprise contrôlée conjointement.

Les pertes intra-groupe entre les entreprises intégrées ne sont éliminées que dans la mesure où elles ne nécessitent pas une dépréciation.

Les résultats sur les opérations internes avec des entreprises mises en équivalence sont éliminés au prorata du pourcentage d'intérêt du Groupe dans ces entreprises.

3.28 SEGMENTS OPÉRATIONNELS

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

Cette norme introduit « l'approche de la Direction » pour établir l'information sectorielle. Elle requiert une présentation de l'information sectorielle basée sur le reporting interne régulièrement examiné par le principal décideur opérationnel du Groupe afin d'évaluer la performance de chaque secteur opérationnel et de leur allouer des ressources.

Un segment opérationnel est un groupe d'actifs et d'opérations engagées dans la fourniture de services qui sont exposés à des risques et à une rentabilité différents de ceux des autres segments opérationnels du Groupe.

Le management du Groupe Frey a identifié trois segments opérationnels :

- l'activité foncière (loyers et autres revenus perçus sur les actifs en patrimoine),
- l'activité de promotion immobilière (création de Parcs d'Activités Commerciales),
- les autres activités (facturations de holding, de commercialisation et d'activités support).

Informations au 31 décembre 2013

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

Résultat en K€ - au 31 décembre 2013	Activité foncière	Promotion immobilière	Autres	Total
Revenus locatifs	18 487			
Charges non récupérables	-152			
Revenus locatifs nets	18 335			
Chiffre des ventes		9 217		
Coût d'achat des marchandises vendues		-9 105		
Marge de promotion		112		
Autres chiffre d'affaires			1 188	
Coût des autres services vendus			-100	
Marge sur autres activités			1 088	
Total loyers et marges				19 535
Services extérieurs	-2 861	-1 932	-1 456	-6 249
Charges de personnel	-1 143	-600	-566	-2 309
Autres produits et charges	759	-6	-103	650
Impôts et taxes	-481	-279	-52	-812
Reprises sur amortissements et provisions	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et dépréciations	-207	-20	-248	-475
Résultat opérationnel courant	14 402	-2 725	-1 337	10 340
Autres produits et charges opérationnels	-1 378	-	-548	-1 926
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	22 360	-	-	22 360
Résultat opérationnel	35 384	-2 725	-1 885	30 774
Coût de l'endettement net	-6 685	-139	-72	-6 896
Ajustement des valeurs des actifs financiers	-729	-	-76	-805
Résultat avant impôts	27 970	-2 864	-2 033	23 073
Impôts sur les résultats	357	6	239	602
Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-
Résultat net des entreprises consolidées	28 327	-2 858	-1 794	23 675
Intérêts des minoritaires	-	2	-	2
Résultat net (part du Groupe)	28 327	-2 856	-1 794	23 677

Au cours de l'exercice 2013, le Groupe Frey a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 28,9 M€, en ligne avec la stratégie de foncière de développement du Groupe :

- Les revenus locatifs affichent une progression de + 18,7 % à 18,5 M€, contre 15,6 M€ un an plus tôt. Cette croissance s'explique par le travail d'asset management sur les actifs en exploitation et l'accroissement des surfaces locatives détenues par la foncière Frey, notamment par la mise en loyer sur le 4^{ème} trimestre 2013 des parcs commerciaux O'Green (47), Be Green (10), Clos du Chêne 2 (77), et Grand Parc (08).
- Le chiffre d'affaires Promotion s'établit à 9,2 M€. L'activité a été moins importante que sur l'exercice 2012 qui bénéficiait d'une opération significative de vente d'un actif situé en Ile de France.

Le patrimoine locatif consolidé s'élève à 183.000 m² au 31 décembre 2013, contre 140.000 m² au 31 décembre 2012, compte tenu de la cession de 3 actifs intervenue en mai 2013. Le patrimoine de Frey est commercialisé à 95%.

Actif en K€ - au 31.12.2013	Activité foncière	Promotion immobilière	Autres	Total
Immeubles de placement	328 261	-	-	328 261
Stocks et en-cours	-	9 378	-	9 378

Passif en K€ - au 31.12.2013	Activité foncière	Promotion immobilière	Autres	Total
Passifs financiers	187 876	2 905	3 155	193 936
Passifs financiers courants	29 018	702	230	29 950

Informations au 31 décembre 2012

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

Résultat en K€ - au 31 décembre 2012	Activité foncière	Promotion immobilière	Autres	Total
Revenus locatifs	15 572			
Charges non récupérables	-83			
Revenus locatifs nets	15 489			
Chiffre des ventes		24 810		
Coût d'achat des marchandises vendues		-21 441		
Marge de promotion		3 369		
Autres chiffre d'affaires			1 209	
Coût des autres services vendus			-46	
Marge sur autres activités			1 163	
Total loyers et marges				20 021
Services extérieurs	-2 312	-2 172	-2 106	-6 590
Charges de personnel	-567	-1 952	-635	-3 154
Autres produits et charges	-626	-427	-	-1 053
Impôts et taxes	-383	-185	-28	-596
Reprises sur amortissements et provisions	27	202	-	229
Dotations aux amortissements et dépréciations	-210	-23	-203	-436
Résultat opérationnel courant	11 418	-1 188	-1 809	8 421
Autres produits et charges opérationnels	-581	-363	-	-944
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	16 106	-	-	16 106
Résultat opérationnel	26 943	-1 551	-1 809	23 583
Coût de l'endettement net	-4 880	-139	-263	-5 282
Ajustement des valeurs des actifs financiers	-863	-	2	-861
Résultat avant impôts	21 200	-1 690	-2 070	17 440
Impôts sur les résultats	219	1 131	161	1 511
Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-
Résultat net des entreprises consolidées	21 419	-559	-1 909	18 951
Intérêts des minoritaires	-	2	-	2
Résultat net (part du Groupe)	21 419	-557	-1 909	18 953

Actif en K€ - au 31.12.2012	Activité foncière	Promotion immobilière	Autres	Total
Immeubles de placement	265 853	-	-	265 853
Stocks et en-cours	-	4 906	-	4 906

Passif en K€ - au 31.12.2012	Activité foncière	Promotion immobilière	Autres	Total
Passifs financiers	159 263	13	2 514	161 790
Passifs financiers courants	20 043	6 694	166	26 903

3.29 RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

Un seul instrument dilutif existe au 31 décembre 2013. Il s'agit des Obligations à Performance Immobilière Remboursables en Numéraire et / ou en Actions Nouvelles ou Existantes (OPIRNANE) émises par la société Frey au cours de l'exercice 2012.

Il n'existe aucun autre titre donnant accès au capital de la société Frey. Les Obligations Remboursables en Actions ayant été émises, en 2011, par IF Clos du Chêne, cela n'impacte pas le nombre d'actions.

4. Périmètre de consolidation

Sociétés du périmètre de consolidation	Méthode de consolidation	31/12/2013		31/12/2012	
		% d'intérêt	% contrôle	% d'intérêt	% contrôle
SA Frey N° SIRET 398 248 591 00065 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IG	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
SL Frey Invest Barcelona	IG	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
SL Parla Natura Espagne	IG	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
SL Parla Brico Espagne	NC *	*	*	100.00%	100.00%
SNC Pôle Europe N° SIRET 451 915 748 00029 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IG	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
SCI Seclin 01 N° SIRET 382 460 707 00021 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IG	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
SNC La Rive de la Garonne N°SIRET 484 964 903 00021 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IG	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
SAS EPC N° SIRET 484 553 326 00022 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IG	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
SCI de L'Orgeval N° SIRET 478 791 635 00020 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IG	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
SNC Pierry 01 N° SIRET 452 928 971 00020 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IG	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
SNC IF Gestion et Transactions N° SIRET 494 334 477 00028 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IG	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
SAS Frey Aménagement et Promotion N° SIRET 500 202 049 00028 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IG	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
SNC IF Neuilly Sous Clermont N° SIRET 501 640 007 00024 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IG	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
SNC IF Chêne Vert N° SIRET 502 925 084 00043 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IG	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
SCI IF Cormontreuil 01 N° SIRET 508 928 314 00022 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IP	33.33%	33.33%	100.00%	100.00%
SNC IF Quadrant Nord N° SIRET 508 939 741 00023 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IG	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
SNC IF Plein Sud N° SIRET 512 278 409 00028 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IG	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

Sociétés du périmètre de consolidation	Méthode de consolidation	31/12/2013		31/12/2012	
		% d'intérêt	% contrôle	% d'intérêt	% contrôle
SNC IF Bezannes N° SIRET 512 278 334 00028 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IG	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
SNC IF Torcy N° SIRET 513 302 703 00022 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IG	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
SCI IF Bener N° SIRET 518 272 075 00020 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IG	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
SCCV AAP N° SIRET 515 348 746 00022 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IP	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
SCI Sopic Frey N° SIRET 517 826 111 00026 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IP	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
SAS PAI 01 N° SIRET 520 281 957 00024 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IP	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
SCI PAI 02 N° SIRET 522 765 502 00029 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IP	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
SNC IF Saint Parres N° SIRET 520 914 581 00027 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IG	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
SCI Seclin 02 N° SIRET 529 494 783 00028 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IG	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
SAS IF Clos du Chêne N° SIRET 533 187 316 00013 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IG	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
SNC IF Plein Est N° SIRET 533 350 658 00019 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IG	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
SNC IF Plein Ouest N° SIRET 533 140 646 00019 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IG	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
SAS Chanteloup 01 N° SIRET 495 260 952 00033 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IG	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
SAS Chanteloup 02 N° SIRET 495 271 140 00032 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes	IG	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
SAS FRF 01 N° SIRET 538 460 650 00012 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IP	33.33%	33.33%	33.33%	33.33%
SCI FRF 02 N° SIRET 538 486 143 00018 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IP	33.33%	33.33%	33.33%	33.33%
Frey Durango Espagne	IG	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
SNC IF Sud Ouest N° SIRET 538 185 620 00019 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

Sociétés du périmètre de consolidation	Méthode de consolidation	31/12/2013		31/12/2012	
		% d'intérêt	% contrôle	% d'intérêt	% contrôle
SCI FRF 2 La Francheville N° SIRET 539 695 783 00016 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IP	33.33%	33.33%	33.33%	33.33%
SCI FRF 2 Torcy N° SIRET 539 682 930 00018 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IP	33.33%	33.33%	33.33%	33.33%
SCI L'Agénaise d'Investissement N° SIRET 750 095 143 00012 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IP	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
SCI FRF 2 Narbonne N° SIRET 485 096 705 00036 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IP	33.33%	33.33%	33.33%	33.33%
SCI FRF 2 Le Pontet N° SIRET 751 194 861 00017 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IP	33.33%	33.33%	33.33%	33.33%
SCCV Sallanches Promotion N° SIRET 751 914 441 00017 22, boulevard Voltaire 92130 Issy Les Moulineaux	NC	-	-	50.00%	50.00%
SCI FRF 2 Brest Saint-Dié N° SIRET 539 681 270 00010 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IP	33.33%	33.33%	33.33%	33.33%
SCI de L'Isle Saint-Hubert N° SIRET 478 679 731 00040 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
SCI FRF 2 Seclin N° SIRET 788 846 350 00015 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IP	33.33%	33.33%	33.33%	33.33%
SCI IF Allondon N° SIRET 790 403 372 00010 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	100.00%	100.00%	-	-
SCI IF Valentine N° SIRET 790 402 242 00016 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	100.00%	100.00%	-	-
SCI Frey Murs 01 N° SIRET 794 375 758 00016 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	100.00%	100.00%	-	-
SC FRF 2 Belfort N° SIRET 794 430 454 00015 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IP	33.33%	33.33%	-	-
SCI FAP Golf N° SIRET 794 362 137 00018 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	100.00%	100.00%	-	-
SCI Zone A N° SIRET 488 512 286 00029 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IP	33.33%	33.33%	-	-
SCI du Golf N° SIRET 353 520 463 00038 1, rue René Cassin- 51430 Bezannes	IG	100.00%	100.00%	-	-

IG : Intégration Globale

IP : Intégration proportionnelle

ME : Mise en Equivalence

* Parla Brico a fait l'objet, au cours de l'exercice 2013, d'une dissolution sans liquidation par Transmission Universelle de Patrimoine, au profit de la société Frey Invest.

5. Notes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2013

5.1 NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

5.1.1 Chiffre d'affaires

Ventilation du chiffre d'affaires par zone géographique en K€	31.12.2013 12 mois	31.12.2012 12 mois
France	26 982	39 654
Espagne	1 910	1 937
Total	28 892	41 591

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

Les informations indiquées dans la note ne concernent que les programmes en cours.

Au 31 décembre 2012, seuls les programmes situés à La Francheville, Agen et Saint Parres aux Tertres étaient évalués selon la méthode à l'avancement. L'ensemble de ces programmes a été livré sur l'exercice 2013.

Aucun programme n'est en cours au 31 décembre 2013.

5.1.3 Achats consommés

Détail des achats consommés en K€	31.12.2013 12 mois	31.12.2012 12 mois
Achats de matières premières et marchandises	8 980	21 314
Autres achats et charges externes	6 626	6 846
Achats consommés	15 606	28 160

5.1.4 Charges de personnel

En K€	31.12.2013 12 mois	31.12.2012 12 mois
Salaires & traitements	1 775	2 480
Charges sociales	534	674
Total	2 309	3 154

Effectif – répartition par catégorie Effectif fin de période	31.12.2013 12 mois	31.12.2012 12 mois	Variation
Employés	21	21	-
Cadres	26	22	4
Total	47	43	4

La baisse affichée de la masse salariale est liée au traitement IFRS des refacturations internes d'honoraires.

L'activité de l'année 2013 ayant été très forte, des refacturations internes significatives ont été générées. Les retraitements IFRS correspondant à ces facturations se sont élevés à 2.344 K€ en 2013 contre 1.340 K€ en 2012.

La masse salariale réelle de 2013 est de 4.635 K€ contre 4.494 K€ en 2012, soit une augmentation de 4%, liée à l'augmentation des effectifs.

5.1.5 Autres produits et charges

En K€	31.12.2013 12 mois	31.12.2012 12 mois
Produits de Cession des Eléments d'Actifs (1)	20 034	6 107
Droits d'entrée et indemnités reçues	160	82
Produits divers de gestion courante	104	83
Valeur Comptable des Eléments d'Actifs Cédés (1)	-19 228	-6 238
Indemnités d'éviction	-295	-
Autres charges sur projets (2)	-	-1 026
Charges diverses de gestion courante	-125	-61
Autres produits et charges	650	-1 053

(1) Au 31 décembre 2013, trois immeubles de placement ont été cédés pour un montant total de 20 M€.

(2) Ce poste intègre des écritures de régularisations sur exercices antérieurs et régularisations liées aux apports aux véhicules d'investissement FRF.

5.1.6 Impôts et taxes

En K€	31.12.2013 12 mois	31.12.2012 12 mois
Impôts et taxes sur rémunérations	66	52
Autres impôts et taxes : C.E.T., taxes foncières, régie, ...	746	544
Total	812	596

5.1.7 Reprises sur amortissements et dépréciations

En K€	31.12.2013 12 mois	31.12.2012 12 mois
Immobilisations	-	-
Stocks	-	22
Autres actifs non courants	-	181
Provisions pour risques et charges	-	26
Total	-	229

5.1.8 Dotations aux amortissements et dépréciations

En K€	31.12.2013 12 mois	31.12.2012 12 mois
Immobilisations	321	340
Stocks	114	96
Créances	-	-
Autres actifs non courants	-	-
Provisions pour risques et charges	40	-
Total	475	436

5.1.9 Autres produits et autres charges opérationnels

En K€	31.12.2013 12 mois	31.12.2012 12 mois
Plus-value et moins-value sur cession titres (*)	-709	-
Charges sur projets (**)	-950	-
Autres produits opérationnels	-	-
<i>Produits divers</i>	-	-
<i>Reprise de provision sur redressements fiscaux</i>	-	-
Autres charges opérationnelles	-267	-944
<i>Redressements fiscaux</i>	-	-444
<i>Frais sur variations de périmètre</i>	-128	-136
<i>Charges diverses</i>	-139	-364
Total	-1 926	-944

(*) Moins-value liée au traitement de l'apport des titres de la SCI IF Cormontreuil 01 au véhicule FRF.

(**) Les charges sur projet correspondent à l'abandon d'un projet en Espagne et du projet Neuilly, l'offre commerciale proposée par les actifs n'assurant pas une pérennité à long terme des sites.

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

En K€	31.12.2013 12 mois	31.12.2012 12 mois
Charges d'intérêts	-5 587	-4 070
Charges et produits liés aux instruments financiers	-1 234	-984
Autres charges financières	-397	-444
Autres produits financiers	322	216
Coût de l'endettement net	-6 896	-5 282
Ajustement des valeurs des instruments financiers	-805	-861
<i>Dérivés de taux</i>	655	-861
<i>Dérivés des emprunts convertibles</i>	-1 460	-
Total	-7 701	-6 143

5.1.11 Impôts sur les résultats

En K€	31.12.2013 12 mois	31.12.2012 12 mois
Résultat avant impôt de l'ensemble consolidé	23 073	17 440
Taux théorique de l'impôt	33,33 %	33,33 %
Montant théorique de l'impôt	7 690	5 813
Effet sur l'impôt théorique de :		
Incidence du secteur non taxable	-12 101	-6 118
Reprise des impôts différés – passage SIIC	-	(*) -3 334
Exit tax actualisée	49	(*) 1 871
Différences permanentes	119	242
Déficits non activés	509	28
Variations de périmètre	3 080	-
Différence de taux d'impôt différé sur l'exercice	59	29
Autres	-7	-42
Taux effectif de l'impôt	-2,61%	-8,66 %
Montant effectif de l'impôt	-602	-1 511

(*) Les sociétés IF Clos du Chêne, Chanteloup 01 et Chanteloup 02 ont opté pour le régime S.I.I.C. au 1er janvier 2012. L'entrée dans le régime S.I.I.C. se traduit par une reprise des impôts différés antérieurement constatés au taux de droit commun de 33,33 % et par la constatation d'une charge d'Exit tax au taux de 19 %. Compte tenu de son échelonnement, la dette d'impôt a été actualisée ; l'effet de l'actualisation est venu minorer l'Exit tax.

En K€	31.12.2013 12 mois	31.12.2012 12 mois
Impôt exigible	218	2 662
Impôt différé	-820	-4 173
Total	-602	-1 511

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

5.1.12 Résultat par action

En K€	31.12.2013 12 mois	31.12.2012 12 mois
Résultat net part du Groupe (en milliers d'euros)	23 677	18 953
Effet dilutif potentiel des OPIRNANE (*)	3 267	-
Résultat net dilué part du Groupe (en milliers d'euros)	26 944	18 953
Nombre d'actions ordinaires en circulation en fin d'exercice	6 885 000	6 885 000
Nombre moyen d'actions pris en compte avant effet dilutif	6 885 000	6 885 000
Effet dilutif potentiel des OPIRNANE	1 621 691	1 621 691
Nombre moyen d'actions pris en compte après effet dilutif	8 506 691	8 506 691
Résultat net non dilué par action	3,44 €	2,75 €
Résultat net dilué par action	3,17 €	2,23 €

Il y a ni droit, ni privilèges, ni restrictions associés aux actions.

(*) Au 31 décembre 2012, l'impact des intérêts comptabilisés au titre des OPIRNANE était non significatif sur le résultat net dilué part du Groupe.

Le nombre d'action n'a pas été retraité des actions détenues dans le cadre du contrat de liquidité, compte tenu du faible impact que cela entraînait sur le résultat par action.

5.2 NOTES SUR LE BILAN

5.2.1 Immobilisations incorporelles

Valeurs brutes en K€	31.12.2012	Augmentation	Diminution	Reclassement	31.12.2013
Autres incorporels	516	24	-	-	540
Immobilisations incorporelles en cours	104	6	-	-	110
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Amortissements	-210	-24	-	-	-234
Total	410	6	-	-	416

5.2.2 Immobilisations corporelles

Valeurs brutes en K€	31.12.2012	Augmentation	Diminution	Autres variations	Variations de périmètre	31.12.2013
Terrains	423	-	-	162	-	585
Constructions	4 456	-	-	1 264	-18	5 702
Autres immo corporelles	1 456	601	-53	6	-9	2 001
Immobilisations en cours	-	214	-4	-	-	210
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles	-	39	-	-	-	39
Amortissements	-757	-296	35	-	3	-1 015
Total	5 578	558	-22	1 432	-24	7 522
Dont immobilisations nettes acquises par contrat de location-financement	3 447	-	-129	1 426	-	4 744

5.2.3 Immeubles de placement

Valeurs en K€	Actifs en exploitation	Actifs en cours (y compris terrains nus)	Total immeubles de placement
31/12/2012	224 204	41 649	265 853
Reclassements			
<i>Stocks</i>	-	-1 329	-1 329
<i>Immobilisations en cours</i>	-1 432	-	-1 432
<i>Abandons de projet</i>	-	-950	-950
Acquisitions / Travaux	2 733	66 874	69 607
Cessions (*)	-29 838	-	-29 838
Entrée de périmètre	3 990	-	3 990
Reclassement	-	-	-
Création de valeur	993	7 900	8 893
Livraison d'actifs	85 806	-85 806	-
Variation de juste valeur	5 417	8 050	13 467
31/12/2013	291 873	36 388	328 261

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

Les méthodes de valorisation retenues par les experts indépendants sont détaillées au paragraphe 3.10 « Immeubles de placement ». L'hypothèse déterminante dans la réalisation des expertises est le taux de capitalisation. L'étude de ce taux de capitalisation et de l'impact de sa variation éventuelle sur la valorisation des immeubles de placement de la société est présentée au paragraphe 3.15.3 « Gestion des risques financiers ».

Au 31 décembre 2013, la valeur des immeubles de placement acquis au travers de contrats de location-financement s'élève à 118 099 K€, contre 74 703 K€ au 31 décembre 2012.

L'ensemble des projets en cours au 31 décembre 2012 ont été livrés sur l'exercice 2013.

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

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

En K€	Variation de la juste valeur	
	31.12.2013	31.12.2012
Montant au compte de résultat	22 360	16 106
Création de valeur	8 893	9 990
Variation de juste valeur	13 467	6 116
Variation totale au compte de résultat	22 360	16 106

5.2.4 Autres actifs non courants

Valeurs brutes en K€	31.12.2012	Augmentation	Diminution	Autres variations	31.12.2013
Titres mis en équivalence	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements	1 079	341	-24	-903	493
Autres immobilisations financières	61	-	-	-	61
Provisions financières	-	-	-	-	-
Total	1 140	341	-24	-903	554

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

5.2.5 Stocks et en-cours

En K€	31.12.2013	31.12.2012
En-cours de production	10 555	6 083
Provisions	-1 177	-1 177
Total	9 378	4 906

5.2.6 Variation des stocks nets de promotion immobilière

En K€	Ouverture	Acquisitions	Cessions	Reclassement	Variation de périmètre	Clôture
Exercice 2012 (12 mois)	7 383	4 746	-14 935	7 712	-	4 906
Exercice 2013 (12 mois)	4 906	1 832	-1 264	1 329	2 575	9 378

Les reclassements concernent les transferts depuis le poste « immeubles de placement » vers le poste « stocks ».

5.2.7 Autres actifs courants

En K€	31.12.2013	31.12.2012
Prêts, cautionnements & autres créances à moins d'un an	2 115	4 205
Avances et acomptes versés sur commandes (*)	265	2 554
Comptes courants d'associés	8 903	8 241
Créances fiscales	11 555	11 515
Autres créances	1 683	1 726
Charges constatées d'avance	728	505
Total	25 249	28 746

Les créances ci-dessus sont toutes à échéance à moins d'un an excepté pour les comptes courants d'associés.

(*) Les avances et acomptes versés sur commandes au 31 décembre 2012 sont issus du retraitement de la marge à l'avancement. Ils résultent du décalage entre le taux d'avancement technique des travaux et les décaissements effectués auprès des fournisseurs. L'ensemble des projets concernés a été livré sur l'exercice 2013.

5.2.8 Trésorerie et équivalents

En K€	31.12.2013	31.12.2012
Valeurs mobilières de placement	3 615	6 389
Disponibilités	14 073	11 964
Total	17 688	18 353

5.2.9 Passifs financiers non courants

Evolution en K€	31.12.2012	Augmentation	Diminution	Reclassement (*)	Variation de périmètre	31.12.2013
Emprunt obligataire	28 191	201	-	-547	-	27 845
Emprunts bancaires	89 193	21 935	-15 800	-4 908	-1 375	89 045
Dettes de location-financement	40 834	38 238	-551	-3 977	-	74 544
Dépôts et cautionnements reçus	1 399	1 056	-217	287	-23	2 502
Concours bancaires non courants	-	-	-	-	-	-
Total	159 617	61 430	-16 568	-9 145	-1 398	193 936

(*) Il s'agit du reclassement des dettes à moins d'un an (cf. note 5.2.14)

Ventilation par échéances en K€	De 1 à 5 ans	+ 5 ans	Total
Emprunt obligataire	1 655	26 190	27 845
Emprunts bancaires	27 594	61 451	89 045
Dettes de location-financement	18 338	56 206	74 544
Dépôts et cautionnements reçus	1 754	748	2 502
Concours bancaires non courants	-	-	-
Total	49 341	144 595	193 936

- Répartition des emprunts bancaires et des dettes de location-financement par nature de taux avant couverture

Endettement financier net K€	31.12.2013	31.12.2012
Taux fixe	9 672	-
Taux variable	153 917	130 027
Total	163 589	130 027

- Droit de tirage non utilisé

Au 31 décembre 2013, le Groupe bénéficiait d'un droit de tirage non utilisé d'un montant de 11 507 K€ sur les dettes signées avec les établissements bancaires.

- Taux moyen de la dette

Avant prise en compte des couvertures, le taux moyen de la dette du Groupe sur la base des conditions de marché au 31 décembre 2013 (marge incluse) est de 2,29 %, contre 1,84 % au 31 décembre 2012.

- 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	8 489	50 162	35 310	93 961

5.2.10 Engagements envers le personnel

En K€	31.12.2013	31.12.2012
Début de période	302	170
Dotations	89	3
Reprises	-	-64
Ecart actuariels	-24	73
Autres	122	120
Fin de période	489	302

5.2.11 Impôts différés

En K€	31.12.2013		31.12.2012	
	ID Actif	ID Passif	ID Actif	ID Passif
I.F.R.S. – Immeubles de placement	-162	1 897	-661	2 269
I.F.R.S. – Instruments financiers	-	-288	-	-352
Provision pour Indemnités de Départ en Retraite	66	-	24	-
Evaluation des stocks selon la méthode de l'avancement	-	20	-358	-
Activation de reports déficitaires	957	-319	1 517	-162
Total	861	1 310	522	1 755

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

En K€	Variation des impôts différés	
	31.12.2013	31.12.2012
Variation au Bilan	784	3 157
Montant au compte de résultat	820	4 173
Impact des instruments financiers de couverture	-63	90
Impact des entrées de périmètre	-	-
Impact des engagements de retraite	27	9
Impact de la dette sur ORA	-	-1 115
Variation totale de la période	784	3 157

5.2.12 Provisions pour risques & charges

En K€	31.12.2012	Augmentation	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Autres Variations	31.12.2013
Provisions pour litiges	-	-	-	-	-	-
Autres provisions pour risques	-	40	-	-	-	40
Provisions pour retraites	302	89	-	-	98	489
Autres	-	-	-	-	-	-
Total	302	129	-	-	98	529

5.2.13 Autres passifs courants

En K€	31.12.2013	31.12.2012
Dettes sur acquisitions d'actifs	17 142	7 322
Clients – Avances & acomptes reçus	5	503
Dettes sociales	885	1 024
Dettes fiscales	4 436	5 303
Autres dettes	1 573	1 837
Produits constatés d'avance	1 941	444
Total	25 982	16 433

5.2.14 Passifs financiers courants

Evolution en K€	31.12.2012	Augmentation	Diminution	Reclassement et autres variations	Variations de périmètre	31.12.2013
Emprunt obligataire	736	232	-736	547	-	779
Emprunts bancaires à moins d'un an	5 229	-	-5 233	4 908	-	4 904
Dettes de location-financement à moins d'un an	1 858	-	-1 858	3 977	-	3 977
Dépôts et cautionnements reçus	567	-	-71	-287	-	209
Concours bancaires	10 108	1 103	-	-	-	11 211
Comptes courants d'associés	7 904	-	-1 792	-	2 605	8 717
Intérêts courus	501	153	-508	-	7	153
Total	26 903	1 488	- 10 198	9 145	2 612	29 950

5.3 NOTES SUR LE TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

5.3.1 Réconciliation entre la trésorerie au bilan et la trésorerie du tableau de flux de trésorerie

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

en K€	31.12.2013	31.12.2012
Trésorerie et équivalents (note 5.2.8)	17 688	18 353
Valeurs mobilières de placement – Autres placements	-1 320	-2 109
Découverts bancaires (note 5.2.14)	-11 211	-10 108
Reclassement des concours bancaires correspondants à des dettes financières à court terme	9 737	9 946
Total	14 894	16 082

Au 31 décembre 2013, les valeurs mobilières de placement correspondaient à des équivalents de trésorerie pour 2 295 K€ et à des autres placements pour 1 320 K€.

De plus, les découverts bancaires correspondaient à de la trésorerie passive pour 1 474 K€ et à des dettes financières à court terme pour 9 737 K€. Conformément à IAS 7, ces dettes sont prises en compte dans les flux de trésorerie liés aux opérations de financement.

Au 31 décembre 2013, le droit de tirage non utilisé sur ces dettes financières à court terme s'élève à 190 K€.

5.3.2 Détail de la rubrique « Variations de périmètre »

Le poste « Variations de périmètre » du tableau des flux de trésorerie comprend les éléments suivants :

• Portion du prix d'achat payée en trésorerie et en équivalents de trésorerie	-1 339
• Montant de trésorerie et d'équivalents de trésorerie dont dispose les filiales acquises	1 042
• Portion du prix de cession reçue en trésorerie et en équivalents de trésorerie	5 239
• Montant de trésorerie et d'équivalents de trésorerie dont dispose la filiale cédée	<u>-55</u>
• Total des variations de périmètre	4 887

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

en K€	31.12.2013	31.12.2012
Stocks	-568	10 189
Clients	3 409	-5 522
Autres créances	2 848	-3 256
Fournisseurs	-4 511	1 143
Autres dettes	-420	441
Total	758	2 995

La variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité a fortement évolué du fait de la livraison du projet La Francheville au cours de l'exercice 2013.

5.4 ENGAGEMENTS HORS BILAN

5.4.1 Engagements de location-preneur

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

en K€	31.12.2013	31.12.2012
A moins d'un an	6 317	2 488
De un à cinq ans	26 694	10 396
Au-delà de cinq ans	64 645	26 908
Valeur des paiements au titre des contrats de locations financement	97 656	39 792

en K€	31.12.2013	31.12.2012
A moins d'un an	6 241	2 460
De un à cinq ans	24 847	9 734
Au-delà de cinq ans	51 355	21 857
Valeur actualisée des paiements au titre des contrats de locations financement	82 443	34 051

Au 31 décembre 2013, les loyers annuels sur la base des baux de sous-location signés s'élèvent à 8,4 M€, contre 8 M€ au 31 décembre 2012. Compte tenu des durées fermes de ces baux, les futurs

paiements que la société s'attend à recevoir sur les contrats de sous-location non résiliables s'élèvent à 33,5 M€, contre 30,8 M€ au 31 décembre 2012.

5.4.2 Autres engagements donnés

Engagements donnés	31.12.2013	31.12.2012
Garanties hypothécaires	129 782 K€	107 408 K€
Droits de tirage résiduels sur emprunts à long terme	13 317 K€	37 205 K€
Cautions et indemnités d'immobilisations	5 728 K€	1 423 K€
Autres avals et cautions	12 707 K€	3 975 K€
Droit Individuel à la Formation	2 974 heures	2 850 heures

Nous vous rappelons l'existence de covenants bancaires liés aux financements souscrits par le Groupe Frey (note 3.15.3).

5.4.3 Engagements reçus

Engagements reçus	31.12.2013	31.12.2012
Cautions bancaires (baux signés avec les preneurs)	2 068 K€	1 904 K€
Cautions bancaires (réalisation des cellules commerciales)	4 559 K€	2 314 K€
Autres engagements reçus dans le cadre de cession d'actifs	-	-

5.5 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 entreprises liées sont les suivantes :

- Firmament Capital Investissement et Firmament Capital Développement, actionnaires à hauteur de 44,19 % : aucun flux existant sur l'exercice avec le Groupe, excepté le dividende voté par l'Assemblée Générale du 24 juin 2013.
- Effi Invest 1, actionnaire à hauteur de 6,89 %, souscriptrice d'une partie des ORA émises par IF Clos du Chêne en 2011 : dividende voté par l'Assemblée Générale du 24 juin 2013 et emprunt obligataire d'un montant nominal de 11 500 K€ représentant une composante dette de 2 203 K€ au 31 décembre 2013.
- AG Finance, actionnaire à hauteur de 20 % : aucun flux existant sur l'exercice avec le Groupe excepté le dividende voté par l'Assemblée Générale du 24 juin 2013.
- Prédica, actionnaire à hauteur de 20 % : aucun flux existant sur l'exercice avec le Groupe excepté le dividende voté par l'Assemblée Générale du 24 juin 2013.
- Investisseurs du marché, actionnaires à 8,92 % : aucun flux existant sur l'exercice avec le Groupe excepté le dividende voté par l'Assemblée Générale du 24 juin 2013.

Au 31 décembre 2013, les positions bilanciels apparaissant dans les comptes consolidés avec les parties liées correspondent à des comptes courants créditeurs pour un montant de 5 058 K€.

5.6 RÉMUNÉRATIONS DES DIRIGEANTS

Les dirigeants ont reçu de la société 381 K€ de rémunération au titre de la période de 12 mois entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2013 ; sur l'exercice précédent, ces rémunérations s'élevaient à 345 K€ pour la même période de 12 mois.

5.7 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

31 décembre 2013	F.C.N.	Grant Thornton	Mazars	Ernst & Young	Total
Société mère	102	111	-	-	213
Filiales (France et Espagne)	32	37	21	15	105
Missions accessoires	-	1	-	-	1
Total	134	139	21	15	319

Montants en K€

31 décembre 2012	F.C.N.	Grant Thornton	Mazars	Ernst & Young	Total
Société mère	107	115	-	-	222
Filiales (France et Espagne)	21	36	20	12	89
Missions accessoires	20	33	-	-	53
Total	148	184	20	12	364

Montants en K€

6. Événements postérieurs au 31 décembre 2013

Aucun événement post-clôture significatif n'est intervenu depuis le 31 décembre 2013.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2013

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société FREY, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 3.1 aux états financiers relative aux nouvelles normes IFRS d'application obligatoire à partir du 1er janvier 2013.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Les notes 3.10 et 5.2.3 des états financiers exposent les principes retenus par la société pour comptabiliser et valoriser les immeubles de placement, à savoir l'application de la juste valeur et le recours à des experts indépendants dans le cadre de la détermination de cette juste valeur. Nos travaux ont consisté à examiner les méthodologies d'évaluation mises en œuvre par les experts indépendants, à vérifier que la détermination de la juste valeur des immeubles est effectuée sur la base de ces expertises et que les notes aux états financiers donnent une information appropriée.
- La note 3.16 des états financiers expose les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation, selon la méthode de l'avancement, des opérations de construction et de

ventes en l'état futur d'achèvement. Nos travaux ont consisté à examiner le caractère raisonnable des hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations, à revoir les calculs effectués et à nous assurer que la note aux états financiers donne une information appropriée.

- Comme indiqué dans la note 3.15.2 aux états financiers, l'Obligation à Performance Immobilière Remboursement en Numéraire ou en Actions Nouvelles ou Existantes (OPIRNANE) émise en novembre 2012 comporte un dérivé incorporé évalué à sa juste valeur à chaque clôture. Nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses retenues pour la détermination de la juste valeur au 31 décembre 2013 et à apprécier l'évaluation qui en résulte. Nous avons vérifié le caractère approprié de la présentation de l'OPIRNANE au bilan et de l'information donnée dans les notes 3.15.2 et 3.15.3.
- Comme indiqué dans la note 3.15 aux états financiers, la société a recours à des instruments dérivés pour la couverture du risque de taux comptabilisés à leur juste valeur dans le bilan consolidé. Sur la base des informations communiquées à la société par les établissements de crédit, nous avons examiné les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent les valorisations de valeurs de marché et apprécié les évaluations qui en résultent. Nos travaux ont par ailleurs également consisté à vérifier que la note 3.15.3 donne une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion.

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

Paris et Reims, le 28 février 2014

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton
International

FCN

Christian Bande
Associé

Alain Fontanesi
Associé

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2012

COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2012

Les comptes consolidés de Frey au 31 décembre 2012 sont présentés au chapitre « Informations financière concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de la Société », paragraphe « Comptes consolidés au 31 décembre 2012 » du Document de référence 2012.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2012

Le rapport des Commissaires aux comptes de Frey sur les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2012 figure au au chapitre « Informations financière concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de la Société », paragraphe « Rapport des Commissaires aux Comptes sur les Comptes Consolidés au 31 décembre 2012 » du Document de référence 2012.

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2011

COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2011

Les comptes consolidés de Frey au 31 décembre 2011 sont présentés au paragraphe 20.1.1.1 du Document de référence 2011.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2011

Le rapport des Commissaires aux comptes de Frey sur les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2011 figure au paragraphe 20.1.1.2 du Document de référence 2011.

COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2013

Bilan au 31 décembre 2013

BILAN ACTIF

(en euros)	Brut	Amort / Prov	31/12/2013	31/12/2012
Immobilisations incorporelles	455.429	124.219	331.210	359.554
Immobilisations corporelles	40.232.252	2.345.561	37.886.691	31.428.251
Participations et autres immobilisations financières	30.432.945	3.900.000	26.532.945	21.660.265
Actif immobilisé	71.120.626	6.369.780	64.750.846	53.448.070
En cours de production	650.030	0	650.030	319.982
Créances clients et comptes rattachés	4.454.463	2.871	4.451.592	7.655.739
Autres créances	44.089.445	0	44.089.445	41.806.815
Disponibilités	1.907.284	0	1.907.284	5.242.662
Charges constatées d'avances	26.108	0	26.108	37.590
Actif circulant	51.127.329	2.871	51.124.459	55.062.788
Frais d'émission d'emprunt à étaler	1.639.000	0	1.639.000	1.840.124
TOTAL GENERAL	123.886.954	6.372.650	117.514.304	110.350.982

BILAN PASSIF

(en euros)	31/12/2013	31/12/2012
Capital social	17.212.500	17.212.500
Primes d'émission, de fusion, d'apport...	11.292.453	11.292.453
Réserve légale	1.676.915	1.247.246
Autres réserves	612	612
Report à nouveau	2.680.363	16.351
Résultat de l'exercice	16.618.535	8.593.371
Capitaux Propres	49.481.377	38.362.533
Provisions pour risques	40.000	0
Provisions pour risques et charges	40.000	0
Emprunts obligataires	30.233.074	30.227.523
Concours bancaires courants	0	0
Emprunts et dettes financières divers	29.018.911	30.408.352
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	934.622	1.604.989
Dettes sur immobilisations	4.189.811	460.098
Dettes fiscales et sociales	1.116.205	2.461.473
Autres dettes	2.323.608	6.705.283
Dettes	67.816.231	71.867.718
Produits constatés d'avance	176.696	120.732
TOTAL GENERAL	117.514.304	110.350.982

Compte de résultat au 31 décembre 2013

	France	Export	31/12/2013	31/12/2012
Chiffre d'affaires net	7.059.799	0	7.059.799	7.793.068
Autres produits	931.965		931.965	2.641.675
Produits d'exploitation	7.991.764	0	7.991.764	10.434.742
Achat de matières premières et autres approvisionnements			159.719	56.550
Charges externes			4.950.581	6.644.407
Impôts, taxes et versements assimilés			804.467	612.707
Charges de personnel			2.133.888	1.916.364
Dotations d'exploitation			1.008.266	1.018.966
Autres charges d'exploitation			79.023	28.275
Charges d'exploitation			9.135.944	10.277.269
RESULTAT D'EXPLOITATION			(1.144.181)	157.473
Produits financiers			6.569.396	10.335.194
Charges financières			7.520.013	3.510.740
RESULTAT FINANCIER			(950.618)	6.824.454
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			(2.094.798)	6.981.926
Produits exceptionnels			28.304.299	9.123.001
Charges exceptionnelles			9.590.966	6.550.812
RESULTAT EXCEPTIONNEL			18.713.333	2.572.190
Impôt sur les bénéfices			0	960.745
BENEFICE OU PERTE			16.618.535	8.593.371

Faits significatifs

Activité

Les évènements significatifs survenus au cours de l'année 2013 sont les suivants :

- ✓ Le 22 mai 2013, cession des actifs, Milonga, Saturn Boulanger et Conforama sis à Cormontreuil au profit de la société Ascencio, pour un montant de 20.000.000 euros.
- ✓ Le 11 mars 2013, la société FREY a livré l'immeuble situé à Arras. (Arras K Bane). Le prix de revient total est de 746.810€ HT (Construction à 660.000 € et terrain à 86.810€ HT).
- ✓ Le 31 juillet 2013, la société FREY a livré l'immeuble situé à Thonon. Le prix de revient total est de 5.299.348 (Construction à 3.436.948 €.et terrain à 1.862.400€ HT).

Changement de gouvernance

Lors de l'assemblée générale mixte du 24 juin 2013, les actionnaires de la Société ont modifié le mode d'administration de la Société par adoption de la formule à Conseil d'administration.

Dividendes

Lors de l'Assemblée Générale du 24 juin 2013 les actionnaires ont voté la distribution d'un dividende de 0,80 € par action. La somme de 5.499.690,40 € a donc été distribuée en juin 2013, les actions détenues dans le cadre du contrat de liquidités à la date de distribution n'ayant pas droit à ce dividende.

Création de nouvelles filiales et participations en France

Par actes sous seing privé, la Société a créé de nouvelles filiales :

- ✓ Le 02 juillet 2013, une filiale dénommée Frey Murs 01, détenue à 99% par Frey et 1 % par FAP. Cette société a été créée dans le cadre du programme Grosly.
- ✓ Le 10 Janvier 2013, une filiale dénommée IF Allondon, détenue à 99,9% par Frey et 0,1 % par FAP. Cette société est destinée à porter un projet situé à Saint Genis Pouilly.
- ✓ Le 10 Janvier 2013, une filiale dénommée IF Valentine, détenue à 99,9% par Frey et 0,10 % par FAP. Cette société est destinée à porter un projet situé à Marseille.

Rachat de sociétés

- ✓ Néant.

Acquisition et cession de parts sociales

Le 01 février 2013, FREY cède une part sociale de la société dénommée Isle Saint Hubert à la société FAP pour un montant de 17.000 €

Le 26 septembre 2013, FAP cède une part sociale de la société dénommée IF Cormontreuil 01 au profit de la société FREY.

Le 02 octobre 2013, dans le cadre d'une augmentation de capital de la société FRF2 pour un montant de 23.576.310 € (soit un montant de 7.858.770 € par actionnaire), Frey a procédé à un apport en nature en cédant la totalité de ses parts sociales au sein de la société IF Cormontreuil 01.

Emprunt obligataire

Frey a émis en 2012, 1.621.691 obligations à performance immobilière(OPIRNANE), pour un montant nominal de 30.001.283,50 euros.

Ces obligations seront remboursées en totalité le 15 novembre 2022.

Contrat de liquidités

L'assemblée générale du 24 juin 2013, 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 et suivants 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 dans le cadre d'un contrat de liquidité reconnu par l'AMF, ou
- ✓ 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 tout autre manière, à l'attribution d'actions de la société.

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

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

- ✓ Prix maximum d'achat fixé à 40 euros par action et prix minimum de vente à 10 euros par action,
- ✓ Fonds destinés à la réalisation de ce programme plafonnés à 1.000.000 euros,
- ✓ Mise en œuvre pour une période de 18 mois à compter de la date de l'assemblée générale.

Les comptes sont établis en euros.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 117.514.304 euros et le résultat net comptable est un bénéfice de 16.618.535 euros.

Règles et méthodes comptables

Principes et conventions générales

Les comptes annuels sont établis conformément aux règles édictées par le PCG 1999 et aux principes comptables généralement admis en France. Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

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

et selon la présentation des comptes annuels.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1er janvier 2013 au 31 décembre 2013.

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

Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

Immobilisations

Immobilisations incorporelles et corporelles

Celles-ci sont évaluées à leur coût d'acquisition, prix d'achat majoré des frais accessoires d'achat.

Les intérêts des emprunts spécifiques à l'acquisition ou à la production d'immobilisation n'ont pas été immobilisés.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie :

▪ Logiciels	1 à 3 ans
▪ Matériel et Outillage	3 ans
▪ Matériel de bureau et informatique	3 à 5 ans
▪ Mobilier	3 à 10 ans
▪ Agencements	20 ans
▪ Constructions – structures	35 ans
▪ Constructions – façade	25 ans
▪ Constructions – installation générale	20 ans

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

Les experts déterminent une valeur de marché correspondant au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait être cédé au moment de l'expertise dans des conditions normales du jeu de l'offre et de la demande.

Cette détermination se fait par trois moyens :

- ✓ pour les terrains, par référence à la valeur vénale potentielle de l'ensemble immobilier calculée par l'estimation de la différence entre le prix de vente et le coût du promoteur (méthode de la charge foncière),
- ✓ par référence aux prix de vente constatés sur le marché des ensembles immobiliers équivalents en nature et en localisation (méthode comparative),
- ✓ et par capitalisation des revenus nets des immeubles en fonction des rendements observés sur le marché (méthode par capitalisation).

La société constitue des provisions pour dépréciation de son patrimoine immobilier dès lors que la valeur d'inventaire déterminée par référence à la valeur d'expertise hors droits s'avère inférieure à la valeur nette comptable.

Immobilisations financières

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

Les caractéristiques des titres et créances rattachées détenus sont mentionnées dans le tableau des filiales et participations (détail page 18).

Une valeur d'utilité des titres est déterminée au cas par cas pour chaque filiale. Cette valeur est définie en tenant compte de la quote-part de situation nette détenue retraitée des plus ou moins-values latentes de chaque société ainsi que des perspectives de résultats futurs.

Une provision sur titres est constatée lorsque cette valeur d'utilité est inférieure à la valeur comptable des titres.

Lorsque la valeur d'utilité des titres devient négative, les créances détenues sur la filiale concernée sont également dépréciées et une provision pour risques et charges complémentaire peut également être constatée si cela est nécessaire.

Les actions détenues dans le cadre du contrat de liquidité sont enregistrées pour leur coût d'acquisition en immobilisation financière. Les résultats de cession de ces titres sont imputés en autres produits ou autres charges financières.

Créances et dettes

Les créances et dettes sont évaluées à leur valeur nominale.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque cette valeur est supérieure à la valeur d'inventaire.

Dettes financières

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

L'emprunt obligataire d'un montant nominal de 30 M€ est représenté par des obligations à performance immobilière remboursables en numéraires et/ou en actions nouvelles et/ou existantes, d'une valeur nominale unitaire de 18,50 €.

Elles sont au nombre de 1 621 622 obligations et portent sur une durée de 10 ans.

VMP

La société Frey a souscrit à un DAT Entreprise 24 mois pour un montant de 500.000,00€ à échéance au 08/07/2015.

Chiffre d'affaires

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

Les droits d'entrée significatifs sont comptabilisés en autres produits, et sont portés en produits constatés d'avance pour la partie concernant les annuités de bail postérieures à l'exercice et à reprendre sur la durée du bail.

Transferts de charges

Les transferts de charges sont constitués majoritairement des refacturations aux locataires des frais liés aux immeubles de la foncière.

Produits et charges exceptionnels

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

Instruments financiers

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

Les gains ou pertes éventuels de valeur des instruments de couverture sont comptabilisés au dénouement des opérations de couverture, c'est à dire en cas de rupture anticipée des engagements de couverture.

Une provision pour risques et charges financières sur les pertes latentes des instruments financiers non affectés à un financement bancaire est, le cas échéant, enregistrée à la clôture de chaque exercice.

Impôts sur les sociétés

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

Le secteur exonéré comprend les charges et revenus inhérents à l'exploitation des opérations de location simple, il reprend les dividendes reçus des filiales SIIC.

Le secteur taxable comprend lui, l'ensemble des autres opérations et les dividendes reçus des filiales non SIIC.

Informations complémentaires

Effectif moyen

Effectif salarié au titre de l'exercice : 16 personnes

Effectif salarié au titre de l'exercice précédent : 14 personnes

Droits individuel à la formation (DIF)

Le DIF, mis en place en 2006, a généré des droits à la formation individuelle pour un total de 907 heures.

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

Les engagements de retraites estimés au 31/12/2013 s'élèvent à 291 K€, contre 256 K€ au 31/12/2012.

Les indemnités de départ à la retraite sont versées aux salariés des sociétés françaises au moment de leur départ à la retraite en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la retraite. Ces indemnités relèvent du régime des prestations définies.

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

Les principaux paramètres retenus pour l'évaluation actuarielle de ces engagements au 31 décembre 2013 sont les suivants :

- Age du départ à la retraite calculé sur la base d'une durée de cotisations de 41 ans plafonné à l'âge de 67 ans,
- Evolution des salaires 1,5 %,
- Taux de charges sociales 40 %,
- Taux d'actualisation 3 %.

Rémunérations des dirigeants

Les dirigeants ont reçu de la société 381 K€ de rémunération au titre de l'exercice 2013 ; sur l'exercice précédent, ces rémunérations s'élevaient à 345 K€.

Informations concernant les entreprises liées

Les principales transactions, ayant eu cours sur l'exercice, avec des parties liées sont présentées ci-dessous.

Trésorerie

Depuis le 1er décembre 2010, Frey a conclu une convention de trésorerie avec chacune de ses filiales afin d'assurer la centralisation et la gestion de la trésorerie du groupe. Du fait de ces différentes conventions, la société présente au 31 décembre 2013 des comptes courants actifs pour un total de 40.751 K€ et passifs pour un total de 2.290 K€.

La rémunération de ces comptes courants a généré chez Frey un produit financier de 1.301 K€ et une charge financière de 92 K€.

Prestations de services

Au cours de l'exercice 2013, Frey a assuré les services suivants pour le compte de ses filiales :

- Assistance comptable :

Le produit correspondant dans les comptes sociaux s'élève à 207 K€ pour l'exercice 2013 ;

- Management fees :

Le produit correspondant dans les comptes sociaux s'élève à 3.501 K€ pour l'exercice 2013.

Les prestations de gestion locative du groupe, (centralisation des facturations et de la gestion des encaissements) sont assurées par IF Gestion & Transactions, filiale de Frey. La charge correspondante s'élève à 84 K€ chez Frey, pour un montant de loyers facturés de 3.312 K€.

Evénements post-clôture

Néant.

Notes relatives au bilan

ETAT DES IMMOBILISATIONS

(en euros)	31/12/2012	Augmentations	Virements de poste à poste	Diminutions	31/12/2013
Immobilisations incorporelles	462.029	82.885	89.485	0	455.429
Terrains (1)	5.368.416	1.862.401	563.859	(1.081.702)	5.585.255
Constructions et agencements(1)	25.014.908	4.096.948	0	(9.143.004)	19.968.851
Autres immobilisations corporelles	744.734	617.710	0	(1.500)	1.360.944
Immobilisations en cours	3.123.113	16.627.881	5.965.065	(508.928)	13.277.000
Avances et acomptes	0	40.200	0	0	40.200
Immobilisations corporelles	34.251.171	23.245.139	6.528.924	(10.735.134)	40.232.252
Participations (2)	17.068.793	11.871.318	0	(109.568)	28.830.543
Autres immobilisations financières (3)	4.087.385	321.567	0	(3.380.513)	1.028.439
Contrat de liquidité	504.087	138.563	0	(68.687)	573.963
Immobilisations financières	21.660.265	12.331.447	0	(3.558.768)	30.432.945
TOTAL	56.373.465	35.659.472	6.618.408	(14.293.902)	71.120.626

Participations (2) en détail	31/12/2012	Augmentations	Virements de poste à poste	Diminutions	31/12/2013
FREY MURS 01	0	9.900	0	0	9.900
FRF2	2.918.354	7.858.770	0	0	10.777.124
IF ALLONDON	0	9.990	0	0	9.990
FAP	3.757.500	3.900.000	0	0	7.657.500
IF VALENTINE	0	9.990	0	0	9.990
ISLE ST HUBERT	2.099.986	0	0	(17.000)	2.082.986
IF CORMONTREUIL 01	9.900	82.668	0	(92.568)	0
Sociétés sans mouvement	8.283.053	0	0	0	8.283.053
TOTAL	17.068.793	11.871.318	0	(109.568)	28.830.543

(1) Le 22 mai 2013, Frey a cédé à la société Ascencio les actifs Milonga, Saturn et Conforama.

La sortie de ces actifs se monte à 1 M€ pour les terrains et 9.1 M€ pour la construction.

L'actif situé à THONON a été livré (activation du terrain en cours pour 1.862 k€ et 3.437 k€ pour la construction et agencements), ainsi que l'actif situé à Arras (activation pour 660 k€ de construction).

(3) La COMPAGNIE FREY a accordé une promesse de vente sur des titres de la société PARQUES 10, société possédant des actifs commerciaux à Cormontreuil, à FREY SA. Cette promesse de vente est assortie d'une avance sur le prix de cession d'un montant de 3.082 K€ et de la possibilité pour FREY de renoncer à l'exercice de l'option jusqu'au 31 décembre 2012

Frey a choisi de renoncer à son option et a demandé le remboursement de l'avance consentie.

Le virement a eu lieu le 30 avril 2013.

ETAT DES AMORTISSEMENTS ET DES PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS

(en euros)	31/12/2012	Dotations	Reprises	31/12/2013
Immobilisations incorporelles	102.475	21.744	0	124.219
Terrains	0	0	0	0
Constructions et agencements	2.802.009	721.457	(1.239.279)	2.284.187
Installation techniques, matériel et outillage industriel	1.440	2.048	0	3.488
Autres immobilisations corporelles	19.472	38.435	(20)	57.887
Immobilisations corporelles	2.822.920	761.939	(1.239.299)	2.345.561
TOTAL	2.925.395	783.683	(1.239.299)	2.469.780

ETAT DES AUTRES PROVISIONS

(en euros)	31/12/2012	Dotations	Reprises non utilisées	Reprises utilisées	31/12/2013
Provisions pour risques et charges	0	40.000	0	0	40.000
Provisions sur participations	0	3.900.000	0	0	3.900.000
Provisions sur comptes courants	374.135	0	0	(374.135)	0
Provisions sur comptes clients	2.783	88	0	0	2 871
TOTAL	376.918	3.940.088	0	(374.135)	3.942.871

La provision sur participations de 3.900.000 € correspond à une dépréciation des titres de la société FAP, suite à un différentiel entre la VNC des titres et la valeur d'utilité estimée sur fonds propres en date du 20 décembre 2013.

ETAT DES CREANCES ET DETTES

Etat des créances (en euros)	31/12/2013			31/12/2012
	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an	
Autres immobilisations financières	1.602.402	940.109	662.293	4.591.472
<i>Dont montant concernant des entreprises liées</i>	0	0	0	3 081 973
Créances clients	4.375.686	4.375.686	0	7.388.107
<i>Dont montant concernant des entreprises liées</i>	4.186.897	4.186.897	0	3 304 637
Personnel et comptes rattachés	10.305	10.305	0	10.305
Impôts sur les bénéfiques	960.744	960.744	0	0
Etat – Taxe sur la valeur ajoutée	2.233.401	2.233.401	0	947.445
Autres impôts, taxes et versements assimilés	23.500	23.500	0	0
Groupe et associés	40.750.668	40.750.668	0	41.038.871
<i>Dont montant concernant des entreprises liées</i>	40.750.668	40.750.668	0	41 038 871
Débiteurs divers	110.827	110.827	0	184.328
Charges constatées d'avance	26.108	26.108	0	37.590
TOTAL	50.093.641	49.431.348	662.293	54.198.119

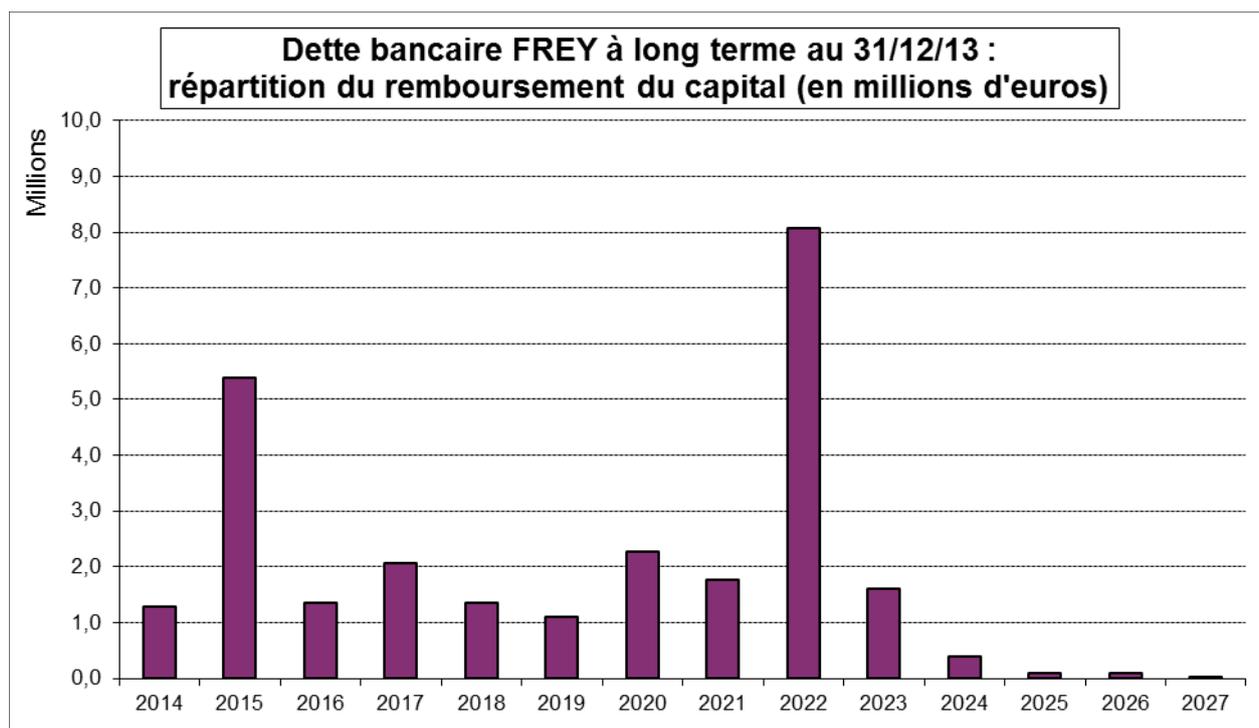
Etat des dettes (en euros)	31/12/2013				31/12/2012
	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans	
Emprunts obligataire	30.233.074	231.791		30.001.283	30.227.523
Auprès des établissements de crédit:					
•	1.586.717	1.586.717			161.576
•	26.899.346	1.287.423	11.273.486	14.338.438	29.823.684
Dépôts et cautionnements reçus	532.848	132.741	400.107	0	423.091
Fournisseurs et comptes rattachés	934.622	934.622			1.604.989
<i>Dont montant concernant des entreprises liées</i>	28.810	28.810			218 394
Personnel et comptes rattachés	209.005	209.005			282.555
Sécurité sociale et autres organismes	184.336	184.336			155.526
Etat – Impôt sur les bénéfiques	0	0			787.573
Etat - Taxe sur la valeur ajoutée	716.702	716.702			1.182.903
Etat - Autres impôts, taxes et assimilés	6.163	6.163			52.916
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4.189.811	4.189.811			460.099
<i>Dont montant concernant des entreprises liées</i>	178.204	178.204			94 304
Groupe et associés	2.289.736	2.289.736			5 976 130
<i>Dont montant concernant des entreprises liées</i>	2.289.736	2.289.736			5 976 130
Autres dettes	33.872	33.872			729 153
Produits constatés d'avance	176.696	176.696			120.732
TOTAL	67.992.927	11.979.613	11.673.592	44.339.722	71.988.450

SITUATION FINANCIERE ET ENDETTEMENT

Au 31 décembre 2013, l'encours de crédit tiré par la Société est de 26,9 M€, hors comptes courants d'associés. Cet encours se compose de crédits long-terme amortis selon le graphique ci-dessous.

La marge moyenne constatée est de Euribor 3 mois plus 1,66%.

Au 31 décembre 2013, le taux moyen appliqué pour les couvertures de taux (SWAP, tunnels participatifs, cap) est de 2,22 % % hors marge.



EMISSION D'EMPRUNT OBLIGATAIRE - OPIRNANE

En novembre et décembre 2012, Frey a réalisé avec succès deux émissions obligataires à performance immobilière (OPIRNANE), lui permettant ainsi de diversifier et d'accroître les sources de financement du Groupe destinées à la réalisation de son portefeuille de projets identifiés.

Au 31 décembre 2013, le montant des emprunts obligataires est de 30 M€, et se compose de 1 621 691 obligations souscrites en numéraires.

Ces obligations seront remboursées à une échéance de 10 ans.

Le taux annuel est de 6% brut (hors frais, commission et fiscalité) minimum pendant 10 ans.

CHARGES A PAYER

Montant des charges à payer inclus dans les postes suivants du bilan (en euros)	31/12/2013	31/12/2012
Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit (intérêts courus)	83.273	161.576
Intérêts courus OPIRNANE	231.791	226.239
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	575.475	1.074.581
Dettes sur immobilisations	502.876	362.578
Personnel et comptes assimilés	293.230	331.860
Dettes fiscales et sociales	692.310	702.818
TOTAL	2.384.503	2.859.832

PRODUITS A RECEVOIR

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan (en euros)	31/12/2013	31/12/2012
Créances clients et comptes rattachés	4.186.897	3.965.727
Etat	162.568	141.744
Autres produits à recevoir	0	17.180
TOTAL	4.349.465	4.124.651

CHARGES A ETALER

Au 31 décembre 2013, les charges à étaler s'élèvent à 1.638.999,63€. Elles concernent exclusivement des charges relatives à l'émission d'emprunt obligataire de type OPIRNANE.

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

CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Au 31 décembre 2013, les charges constatées d'avance s'élèvent à 26.108 € pour 37.590 € au 31 décembre 2012. Elles concernent exclusivement des charges d'exploitation.

Au 31 décembre 2013, les produits constatés d'avance s'élèvent à 66.609 € pour 10.645 € au 31 décembre 2012. Ces produits correspondent à des prestations de chantiers pour 10.644€ et des droits d'entrée s'élèvent à 55.965€.

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

	Nombre	Valeur Nominale
Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	6.885.000	2,50 €
Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice	0	0
Actions ou parts sociales remboursées ou annulées pendant l'exercice	0	0
Actions ou parts sociales composant le capital social au	6.885.000	2,50 €

Au 31 décembre 2013, la société détenait 12.663 actions, acquises dans le cadre du contrat de liquidités, et elles représentent une valeur comptable de 253.387 € (déterminée sur la base du cours de bourse au 31 décembre 2013).

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	31/12/2012	Affectation du résultat	Dividendes versés	Augmentation de capital	31/12/2013
Capital social	17.212.500	0	0	0	17.212.500
Prime d'émission	11.292.453	0	0	0	11.292.453
Réserves réglementées	612	0	0	0	612
Réserve légale	1.247.246	0	429.669	0	1.676.915
Autres réserves	0	0	0	0	0
Report à nouveau	16.351		2.664.011	0	2.680.363
Résultat 31/12/2012	8.593.371		(8.593.371)		0
Résultat 31/12/2013		16.618.535	0	0	16.618.535
TOTAL	38.362.533	16.618.535	(5.499.691)		49.481.377

VENTILATION DE L'IMPOT AU 31 DECEMBRE 2013

	Résultat avant impôts	Impôt secteur SIIC	Impôt secteur taxable	Résultat net
Résultat courant	(2.094.798)	0	0	(2.094.798)
Résultat exceptionnel	18.713.333	0	0	18.713.333
TOTAL	16.618.535	0	0	16.618.535

EXIT TAX

Le montant de l'imposition au taux de 19 % (Exit tax) calculé au 1er janvier 2009, lors de l'option de la société au régime fiscal de faveur, s'élève à 1 457 K€. Cet Exit Tax est payable sur 4 ans à partir de l'exercice de l'option du régime S.I.I.C. La dette a été comptabilisée dans les dettes fiscales et sociales.

Le quatrième et dernier quart a été réglé le 15 décembre 2012.

Notes relatives au compte de résultat

CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ressort à 7.059.799 euros et se décompose comme suit :

(en euros)	31/12/2013	31/12/2012
Loyers	3.312.084	4.389.796
Prestations de service intra-groupe	3.711.601	3.346.722
Refacturation participation à un projet	11.849	56.550
Refacturation travaux	24.265	0
TOTAL	7.059.799	7.793.068

Une baisse importante des loyers a été constatée suite à la cession de l'actif sis à Cormontreuil, au profit de la société Ascencio (Milonga, Saturn et Conforama), soit une variation de 791 k€.

PRODUITS FINANCIERS

(en euros)	31/12/2013	31/12/2012
Produits financiers liés aux participations	4.809.548	9.303.761
Intérêts sur comptes courants	1.300.816	979.319
Revenus des créances immobilisées	6.412	0
Revenus VMP	1.538	15.622
Reprise sur dépréciation d'actifs financiers	374.135	0
Divers	76.946	36.492
TOTAL	6.569.395	10.335.194

CHARGES FINANCIERES

(en euros)	31/12/2013	31/12/2012
Intérêts sur emprunts	469.837	965.361
Autres charges financières – couvertures	702.018	839.907
Intérêts sur comptes courants	92.416	170.677
Intérêts liés à la fiducie	0	293.486
Intérêts liés à l' OPIRNANE	1.807.423	226.239
Agios	14.847	44.344
Quote-part de résultat des filiales transparentes	305.879	593.807
Loyer financier (Saint-Genis Pouilly)	225.448	0
Dotations pour dépréciation financières	3.900.000	374.135
Autres	2.145	2.783
TOTAL	7.520.013	3.510.740

RESULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel de l'exercice clos le 31 décembre 2013 est de 18.713.333 euros et se décompose comme suit :

(en euros)	Charges	Produits
Valeur des immobilisations corporelles et incorporelles cédées	9.444.798	20.387.195
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	17.013	7.536
Valeur des immobilisations financières cédées	109.568	7.877.770
Pénalités / Rappels d'impôts	115	0
Charges / Produits sur exercices antérieurs	19.471	31.798
TOTAL	9.590.966	28.304.299

Autres informations

HORS-BILAN

Engagements donnés

	31/12/2013	31/12/2012
Garanties hypothécaires	45.243 K€	30.993 K€
Cautions et indemnités d'immobilisations	5.727 K€	1.422 K€
Cautions solidaires	9.692 K€	0 K€
Autres avals et cautions	2.049 K€	3.009 K€
Droit individuel à la formation	907 heures	899 heures

Engagements reçus

	31/12/2013	31/12/2012
Cautions bancaires (baux signés avec les preneurs)	295 K€	582 K€
Cautions bancaires (réalisation de cellules commerciales)	158 K€	0 K€
Autres engagements reçus dans le cadre de cessions d'actifs	0 K€	(*) 3.082 K€

(*) Engagement reçu de la Compagnie Frey, convenant de la cession par celle-ci à Frey de titres de la société Parques 10 (société foncière) au cours du 1er semestre 2013, avec possibilité pour Frey d'y renoncer avant le 31 décembre 2012. Cette promesse de vente a été assortie d'une avance qui s'élève à 3.082 K€.

Frey a choisi de renoncer à son option et a demandé le remboursement de l'avance consentie. Le remboursement a eu lieu en date du 30 avril 2013.

Au 31 décembre 2013, l'ensemble des covenants des actes de prêts signés par Frey SA est respecté.

RATIOS LTV			
Dette concernée	10,5M€	1,1M€	1,3M€
Ratios demandés	<= 65,8%	<= 70,0%	<= 75,0%
Ratios 31/12/2013	58,1%	55,2%	49,9%

RATIOS DSCR				
Dette concernée	1,1M€	1,7M€	9,3M€	1,1M€
Ratios demandés	>100% (*)	>105%	>110%	>120%
Ratios 31/12/2013	78% (*)	187%	336%	191%

(*) Pas d'impact car accord de la banque concernée sur la poursuite du contrat

RATIOS ICR	
Dette concernée	1,1M€
Ratios demandés	>2,00
Ratios 31/12/2013	6,19

Honoraires des commissaires aux comptes

	FCN				Grant Thornton			
	Exercice clos le 31 décembre 2013		Exercice clos le 31 décembre 2012		Exercice clos le 31 décembre 2013		Exercice clos le 31 décembre 2012	
	Montant HT	%						
Audit								
- Commissariat aux comptes à Emetteurs	102 450 €	100%	106 650 €	72%	110 724 €	99%	114 906 €	62%
- Missions accessoires			19 800 €		1 000 €		32 908 €	
SOUS-TOTAL	102 450 €	100%	147 651 €	100%	111 724 €	100%	184 354 €	100%

Instruments financiers

Type de couverture	Date de début	Montant initial	Valorisation Mark to Market	Provision au bilan (*)	Date d'échéance
Tunnel Participatif	31/03/2009	459 K€	(3 K€)	Non	31/03/2014
Tunnel Participatif	31/03/2009	480 K€	(3 K€)	Non	31/03/2014
Tunnel Participatif	31/03/2009	705 K€	(24 K€)	Non	30/06/2014
SWAP	27/05/2009	319 K€	(3 K€)	Non	30/06/2014
SWAP	23/11/2009	1.600 K€	(60 K€)	Non	23/11/2015
SWAP	27/01/2010	1.360 K€	(28 K€)	Non	31/12/2014
SWAP	19/02/2010	5.850 K€	(251 K€)	Non	31/03/2015
SWAP Palatine	27/11/2013	3.200 K€	(6) K€	Non	31/01/2019
SWAP Palatine	22/07/2013	420 K€	(6) K€	Non	18/07/2018
Tunnel	01/07/2010	1.434 K€	0.1 K€	Non	30/06/2015

(*) Seules les variations de valorisations selon la méthode Mark to Market concernant les couvertures non affectées à un financement sont provisionnées en charges financières.

LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATION

	Capital	Capitaux propres	Quote-part du capital détenu en %	Valeur nette comptable des titres	Résultat du dernier exercice clos
1. Filiales (détenues à plus de 50 %)					
SNC IF Gestion et Transactions	10.000 €	(358.184) €	99,00 %	9.900 €	(368.184) €
SCI Seclin 01	3.400.000 €	2.292.133 €	99,99 %	4.050.000 €	718.021 €
SASU FAP	3.757.500 €	3.573.238 €	100,00 %	3.757.500 €	(344.467) €
SNC IF Neuilly sous Clermont	10.000 €	(629.192) €	99,00 %	9.900 €	(639.192) €
SNC IF Quadrant	10.000 €	2.859 €	99,00 %	9.900 €	(7.141) €
SNC IF Plein Sud	10.000 €	321.805 €	99,00 %	9.900 €	311.805 €
SNC IF Bezannes	10.000 €	(68.343) €	99,00 %	9.900 €	(78.343) €
SNC IF Torcy	10.000 €	(31.828) €	99,00 %	9.900 €	(41.828) €
SNC IF Bener	10.000 €	(64.753) €	99,00 %	9.900 €	(74.753) €
SNC IF Saint Parres	10.000 €	4.985 €	99,00 %	9.900 €	(5.015) €

	Capital	Capitaux propres	Quote-part du capital détenu en %	Valeur nette comptable des titres	Résultat du dernier exercice clos
SNC IF Plein Ouest	10.000 €	(11.925) €	99,00 %	9.900 €	(11.925) €
SNC IF Plein Est	10.000 €	(169.831) €	99,00 %	9.900 €	(179.831) €
SAS IF Clos du Chêne	1.000.000 €	(1.184.497) €	100,00 %	1.000.000 €	(1.140.082) €
SNC IF Sud Ouest	10.000 €	4.912 €	99,00 %	9.900 €	(5.088) €
SCI ISLE SAINT HUBERT	1.000 €	83.556 €	100 %	2.082 986 €	82.556 €
SCI FREY MURS 01	10.000 €	6.366 €	99,00 %	9.900 €	(3.634) €
SCI IF VALENTINE	10.000 €	(9.629) €	99,90 %	9.990 €	(19.629) €
SCI IF ALLONDON	10.000 €	(27.856) €	99,90 %	9.990 €	(37.856) €

2. Participations (détenues entre 10 et 50%)

SCI Sopic Frey	3.444.340 €	4.397.589 €	50,00 %	1.754.336 €	953.249 €
SNC Pole Europe	10.000 €	103.173 €	50,00 %	525.000 €	48.905 €
SCI Agenaise d'Investissement	6 000 €	(506.384) €	50,00%	3.000 €	(430.763) €
SAS Frey Retail Fund 1	2.336 904 €	2.209.985 €	33,33 %	778 968 €	108.432 €
SNC Frey Retail Fund 2	32.331.372 €	32.331.372 €	33,33 %	10.777.124 €	(700.177) €

IDENTITE DE LA SOCIETE CONSOLIDANTE

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

TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

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

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2013

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Frey, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de Commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Le patrimoine immobilier est évalué par un expert indépendant selon les modalités présentées dans le paragraphe « Immobilisations incorporelles et corporelles » de la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe. Nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses retenues ainsi que les évaluations qui en résultent. Nous nous sommes par ailleurs assurés que la note de l'annexe donne une information appropriée.
- Les titres de participation et les créances rattachées sont évalués selon les modalités présentées dans le paragraphe « Immobilisations financières » de la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe. Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par votre société et nous nous sommes assurés que la note de l'annexe donne une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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

Paris et Reims, le 28 février 2014

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton
International

FCN

Christian Bande
Associé

Alain Fontanesi
Associé

AUTRES INFORMATIONS FINANCIÈRES

POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

La Société a opté pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées avec effet à compter du 1^{er} janvier 2009.

Ainsi la Société se conforme, depuis cette date, aux obligations légales de distribution des bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés attachés à ce régime fiscal, tel que décrit aux chapitres « Facteurs de risques », paragraphe 4.3 et « Aperçu des activités », paragraphe 5.3 du présent Document de référence, auxquels il convient de se reporter.

L'assemblée générale annuelle du 30 Juin 2011, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010, a voté la distribution d'un dividende de 0,50 € par action, soit un dividende d'un montant maximum total de 3.060.000. Après prise en compte du nombre d'actions auto-détenues par la Société dans le cadre du contrat de liquidité, le montant total des dividendes versés aux actionnaires au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010 s'est élevé à 3.055.325 euros.

L'assemblée générale annuelle du 14 Juin 2012, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011, a voté la distribution d'un dividende de 0,80 € par action, soit un dividende d'un montant maximum total de 5.508.000. Après prise en compte du nombre d'actions auto-détenues par la Société dans le cadre du contrat de liquidité, le montant total des dividendes versés aux actionnaires au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011 s'est élevé à 5.491.649 euros.

L'assemblée générale annuelle du 24 Juin 2013, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012, a voté la distribution d'un dividende de 0,80 € par action, soit un dividende d'un montant maximum total de 5.508.000. Après prise en compte du nombre d'actions auto-détenues par la Société dans le cadre du contrat de liquidité, le montant total des dividendes versés aux actionnaires au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 s'est élevé à 5.499.690 euros.

Il sera proposé à l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013, la distribution d'un dividende de 0,80 € par action, soit un dividende d'un montant maximum total de 5.508.000, étant rappelé que les actions auto-détenues à la date de la distribution n'auront pas droit à ce dividende.

La Société souhaite rappeler que, pour les actionnaires personnes physiques, sont exclus du bénéfice de l'abattement de 40% les dividendes versés par les SIIC et prélevés sur les revenus exonérés.

Par ailleurs, il est également précisé que les distributions perçues depuis le 1er janvier 2013 sont soumises à un prélèvement à la source obligatoire et non libératoire, dont peuvent toutefois être dispensés les contribuables disposant de revenus inférieurs à un certain plafond : le prélèvement est calculé sur le montant brut des revenus perçus et liquidé au taux de 21%. Il est imputable sur l'impôt sur le revenu dû l'année suivante (soit 2014 pour l'impôt sur les revenus 2013) et peut être restitué en cas d'excédent.

Enfin, il est rappelé que les actions des SIIC ne peuvent plus être inscrites sur un Plan d'Epargne en Actions depuis le 21 octobre 2011. Toutefois, les actions inscrites sur un PEA à cette date peuvent y

demeurer : les produits et plus-values procurés par ces actions continueront ainsi à bénéficier du régime d'exonération de l'impôt sur le revenu.

PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

La Société a procédé à une revue de ses risques et considère qu'il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont elle a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIÈRE OU COMMERCIALE DU GROUPE

Il est renvoyé sur ce point aux chapitres « Evènements Marquants », « Informations concernant l'Emetteur » et « Information sur les tendances » du présent document de référence dans lequel figurent les informations publiées par FREY au titre de l'information permanente ou périodique.



INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.	CAPITAL SOCIAL.....	253
1.1	MONTANT DU CAPITAL SOCIAL	253
1.2	ACTIONS NON-REPRESENTATIVES DU CAPITAL.....	253
1.3	AUTOCONTROLE.....	253
1.4	AUTO-DETENTION	253
1.5	VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES A TERME AU CAPITAL DE LA SOCIETE	253
1.6	INFORMATIONS SUR LES CONDITIONS REGISSANT TOUT DROIT D'ACQUISITION ET/OU TOUTE OBLIGATION ATTACHE(E) AU CAPITAL SOUSCRIT MAIS NON LIBERE, OU SUR TOUTE ENTREPRISE VISANT A AUGMENTER LE CAPITAL SOCIAL.....	258
1.7	INFORMATIONS SUR LE CAPITAL DE TOUT MEMBRE DU GROUPE FAISANT L'OBJET D'UNE OPTION D'UN ACCORD CONDITIONNEL OU INCONDITIONNEL PREVOYANT DE LE PLACER SOUS OPTION	258
1.8	TABLEAU D'EVOLUTION DU CAPITAL DE LA SOCIETE AU COURS DES TROIS DERNIERES ANNEES	258
2.	STATUTS AU 24 JUIN 2013.....	259
2.1	OBJET SOCIAL (ARTICLE 2).....	259
2.2	DISPOSITIONS DES STATUTS, D'UNE CHARTE OU D'UN REGLEMENT DE LA SOCIETE CONCERNANT LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	259
2.3	DROITS ATTACHES AUX ACTIONS (ARTICLES 9 A 11).....	259
2.4	CONDITIONS DE MODIFICATION DES DROITS DES ACTIONNAIRES	262
2.5	ASSEMBLEES GENERALES D'ACTIONNAIRES (ARTICLES 16 A 24).....	262
2.6	DISPOSITIONS DES STATUTS, D'UNE CHARTE OU D'UN REGLEMENT DE LA SOCIETE QUI POURRAIENT AVOIR POUR EFFET DE RETARDER, DE DIFFERER OU D'EMPECHER UN CHANGEMENT DE SON CONTROLE	264
2.7	FRANCHISSEMENTS DE SEUILS (ARTICLE 10.3).....	264
2.8	MODIFICATION DU CAPITAL (ARTICLE 7).....	264
3.	LANCEMENT DES VEHICULES D'INVESTISSEMENT FREY RETAIL FUND 1 ET FREY RETAIL FUND 2 DOTES D'UNE CAPACITE D'INVESTISSEMENT TOTALE DE 200 MILLIONS D'EUROS.....	265
4.	EMISSION DE 11,5 M€ D'OBLIGATIONS REMBOURSABLES EN ACTIONS POUR LA SOCIETE IF CLOS DU CHENE..	266

1. CAPITAL SOCIAL

1.1 MONTANT DU CAPITAL SOCIAL

Au 31 décembre 2013, le capital social de la Société s'élève à 17 212 500 euros, divisé en 6 885 000 actions de 2,50 euros de nominal chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

1.2 ACTIONS NON-REPRÉSENTATIVES DU CAPITAL

Il n'existe pas de titres non représentatifs du capital.

1.3 AUTOCONTRÔLE

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

1.4 AUTO-DÉTENTION

La Société est amenée à auto-détenir ses propres actions, dans le cadre du contrat de liquidité conforme à la Charte AFEI qu'elle a conclu en mars 2008 avec Invest Securities. Au 31 décembre 2013, la Société détenait 12 663 de ses propres actions.

Le contrat de liquidité et les opérations réalisées sont plus amplement décrits au paragraphe 4.8 « Bilan des opérations réalisées dans le cadre de programmes de rachat d'actions autorisés » du rapport de gestion à l'assemblée générale ordinaire annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013, tel qu'il figure au chapitre « Rapport de gestion à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle » du présent Document de référence.

1.5 VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS À TERME AU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ

1.5.1 Capital potentiel

Obligations à Performance Immobilière Remboursable en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (OPIRNANE)

La Société a émis en novembre et décembre 2012 deux emprunts obligataires d'un montant global de 30 Millions d'euros et représentés par un nombre total de 1 621 691 obligations à performance immobilière remboursables en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (les « OPIRNANE ») arrivant à échéance le 15 novembre 2022, souscrites au prix unitaire de 18,50 euros.

Ces émissions ont fait l'objet de deux notes d'opération visées par l'Autorité des marchés financiers (AMF) respectivement le 30 octobre 2012 sous le n°12-526 et le 5 décembre 2012 sous le n°12-589. Celles-ci sont disponibles sur le site internet de la Société (www.frey.fr) et de l'AMF (www.amf-france.org).

A l'occasion de ces émissions, le Directoire, ayant fait usage de la délégation de compétence qui lui a été donnée par l'assemblée générale des actionnaires du 30 juin 2011 aux termes de sa 13^{ème} résolution, a établi des rapports complémentaires conformément aux dispositions de l'article R.225-116 du Code de commerce, qui ont été présentés aux actionnaires lors de l'assemblée générale du 24 juin 2013, ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes y afférents.

Les OPIRNANE sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris de NYSE Euronext sous le code ISIN FR0011337864.

Les principales caractéristiques des OPIRNANE sont résumées dans le tableau ci-après.

OPIRNANE	
Nombre d'obligations émises	1 621 691
Valeur nominale des obligations	18,50 €
Prix d'émission unitaire	18,50 €
Coupon	Intérêt annuel égal au plus élevé des montants suivants : <ul style="list-style-type: none"> - 6% de la valeur nominale d'une Obligation, soit 1,11€ par Obligation ; et - le produit du montant du dividende par action FREY dont la mise en distribution aura été décidée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires précédant la date de paiement d'intérêts concernée, et du ratio d'attribution d'actions tel qu'ajusté le cas échéant.
Amortissement normal des obligations	<p>Les Obligations seront remboursées au choix de la Société, en totalité le 15 novembre 2022 (ou le premier jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré), soit au pair en numéraire augmenté le cas échéant d'une prime de remboursement en numéraire, soit en actions par application du Ratio d'Attribution d'Actions augmenté le cas échéant d'une prime de remboursement (elle-même réglée soit en numéraire soit en actions).</p> <p>Les primes de remboursement seront déterminées par rapport à la performance opérationnelle de la Société, laquelle sera calculée en fonction de la progression du montant des capitaux propres consolidés part du groupe par action entre la date d'émission et la date de remboursement des Obligations.</p> <p>Amortissement anticipé des Obligations au gré de la Société A compter du 7ème anniversaire de la Date d'Emission, et pendant certaines fenêtres jusqu'à la Date d'Echéance, les modalités de remboursement seront les mêmes que celles prévues en cas d'amortissement normal.</p> <p>Amortissement anticipé des Obligations au gré des porteurs Dans l'hypothèse où Monsieur Antoine FREY cesserait ses fonctions de dirigeant de la société FREY et où le Concert FIRMAMENT franchirait à la baisse certains seuils, l'amortissement se fera exclusivement par remboursement en actions par application du Ratio d'Attribution d'Actions (sans prime de remboursement).</p>
Ratio d'attribution d'actions	Sous réserve des ajustements relatifs au maintien des droits des porteurs d'Obligations et le cas échéant de la perception de la Prime de Remboursement en actions, une OPIRNANE donnera droit à une action ordinaire nouvelle ou existante FREY
Nombre d'obligations restantes au 31 décembre 2013	1 621 691
Dilution	<p>Dans l'hypothèse où seules des actions nouvelles seraient attribuées aux porteurs d'Obligations au titre du remboursement des Obligations par application du Ratio d'Attribution d'Actions, et où la Prime de Remboursement B serait réglée en numéraire, un actionnaire détenant 1% du capital social avant l'émission détiendrait 0,81 % après exercice de la totalité des obligations.</p> <p>Dans l'hypothèse où seules des actions nouvelles seraient attribuées aux porteurs d'Obligations au titre du remboursement des Obligations par application du Ratio d'Attribution d'Actions, et où la Prime de Remboursement B serait réglée en actions nouvelles dans la limite de la délégation financière en vigueur consentie par l'assemblée générale extraordinaire de la Société en date du 30 juin 2011, un actionnaire détenant 1% du capital social avant l'émission détiendrait 0,77% après exercice de la totalité des obligations.</p>

Les caractéristiques des OPIRNANE ainsi que l'incidence potentielle de ces titres sur la quote-part des capitaux propres des actionnaires de FREY SA figurent dans les notes d'opération précédemment citées et disponibles sur le site internet de la Société (www.frey.fr) et de l'AMF (www.amf-france.org).

1.5.2 Capital autorisé non émis

Tableau récapitulatif des délégations de compétences et autorisations financières consenties au Conseil d'administration

Le tableau suivant présente une synthèse des différentes délégations de compétence et autorisations financières actuellement en vigueur et qui ont été consenties au Conseil d'administration par l'assemblée générale du 24 juin 2013 afin de permettre au Conseil d'administration de disposer de la plus grande souplesse pour faire appel au marché financier ou lever des fonds par voie d'offre au public ou de placement privé dans des délais réduits et ainsi doter la Société, lorsqu'elle l'estimera opportun, des moyens financiers nécessaires au développement de ses activités.

A la date du présent Document de référence, le Conseil d'administration n'a utilisé aucune des délégations de compétence et autorisations financières ci-après décrites.

TABLEAU DES AUTORISATIONS FINANCIERES EN COURS DE VALIDITE

Lors de l'assemblée générale du 24 juin 2013, les délégations et autorisations financières suivantes ont été adoptées par les actionnaires de la Société :

EMISSIONS AVEC DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION			
Titres concernés	Source (n° de résolution)	Durée de l'autorisation et expiration	Montant nominal maximum d'augmentation de capital en euros
(1) Augmentation de capital social (i) soit par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances, (ii) soit par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres.	AGM 24/06/2013 12 ^{ème} résolution	du 24/06/2013 au 24/08/2015	20 000 000 € (plafond spécifique et plafond maximum global)
EMISSIONS SANS DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION			
Titres concernés	Source (n° de résolution)	Durée de l'autorisation et expiration	Montant nominal maximum d'augmentation de capital en euros
(2) Augmentation de capital social par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances	AGM 24/06/2013 13 ^{ème} résolution	du 24/06/2013 au 24/08/2015	Dans la limite du plafond maximum global de 20 000 000 € fixé au (1) et d'un plafond spécifique pour cette résolution de 20 000 000 €
Détermination du prix d'émission des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital pour les émissions décidées dans le cadre de la délégation de compétence visée au (2) et dans la limite annuelle de 10% du capital par an	AGM 24/06/2013 14 ^{ème} résolution	du 24/06/2013 au 24/08/2015	Dans la limite du plafond maximum global de 20 000 000 € fixé au (1) et d'un plafond spécifique pour cette résolution de 20 000 000 €
Augmentation du montant des émissions visées aux (1) et (2) en cas de demandes excédentaires	AGM 24/06/2013 15 ^{ème} résolution	du 24/06/2013 au 24/08/2015	Dans la limite du plafond maximum global de 20 000 000 € fixé au (1)
Emission de titres financiers avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier	AGM 24/06/2013 16 ^{ème} résolution	du 24/06/2013 au 24/08/2015	20% du capital par an dans la limite du plafond de 20M€ prévu à la 12 ^{ème} résolution de l'assemblée générale du 24 juin 2013 (2)

Emission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières donnant accès au capital, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société	AGM 24/06/2013 17 ^{ème} résolution	du 24/06/2013 au 24/08/2015	Dans la limite du plafond maximum global de 20 000 000 € fixé au (1) et d'un plafond spécifique pour cette résolution de 20 000 000 €
Emission d'actions ordinaires en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital d'une autre société (hors le cas d'une offre publique d'échange initiée par la Société)	AGM 24/06/2013 18 ^{ème} résolution	du 24/06/2013 au 24/08/2015	Dans la limite de 10% du capital social et du plafond maximum global de 20 000 000 € fixé au (1)
Emission de titres financiers et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de catégories de personnes, conformément à l'article L.225-138 du Code de commerce	AGM 24/06/2013 19 ^{ème} résolution	du 24/06/2013 au 24/12/2014	Dans la limite du plafond maximum global de 20 000 000 € fixé au (1) et d'un plafond spécifique pour cette résolution de 20 000 000 €
Emission d'options de souscription ou d'achat d'actions au profit des salariés de la Société ou de certaines catégories d'entre eux	AGM 24/06/2013 20 ^{ème} résolution	du 24/06/2013 au 24/08/2016	Dans la limite de 10% du capital social et du plafond maximum global de 20 000 000 € fixé au (1)
Attribution gratuite d'actions existantes ou à créer au profit des salariés de la Société ou des mandataires sociaux ou de certaines catégories d'entre eux	AGM 24/06/2013 21 ^{ème} résolution	du 24/06/2013 au 24/08/2016	
ÉMISSIONS RESERVEES AU PERSONNEL			
Titres concernés	Source (n° de résolution)	Durée de l'autorisation et expiration	Caractéristiques
Augmentation de capital par le biais d'un PEE	AGM 24/06/2013 23 ^{ème} résolution	du 24/06/2013 au 24/08/2015	100 K€ (ce montant maximal s'imputant sur le plafond global de 20 000 000 € prévu à la 12 ^{ème} résolution de l'assemblée générale du 24 juin 2013) (1)
REDUCTION DE CAPITAL			
Titres concernés	Source (n° de résolution)	Durée de l'autorisation et expiration	Caractéristiques
Réduction de capital par annulation des actions auto-détenues	AGM 24/06/2013 22 ^{ème} résolution	du 24/06/2013 au 24/08/2015	Dans la limite de 10% du capital social

1.6 INFORMATIONS SUR LES CONDITIONS RÉGISSANT TOUT DROIT D'ACQUISITION ET/OU TOUTE OBLIGATION ATTACHÉ(E) AU CAPITAL SOUSCRIT MAIS NON LIBÉRÉ, OU SUR TOUTE ENTREPRISE VISANT À AUGMENTER LE CAPITAL SOCIAL

Néant.

1.7 INFORMATIONS SUR LE CAPITAL DE TOUT MEMBRE DU GROUPE FAISANT L'OBJET D'UNE OPTION D'UN ACCORD CONDITIONNEL OU INCONDITIONNEL PRÉVOYANT DE LE PLACER SOUS OPTION

Néant.

1.8 TABLEAU D'ÉVOLUTION DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES TROIS DERNIÈRES ANNÉES

Le 16 juin 2011, la Société a lancé une opération d'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription (DPS) d'un montant brut de 10,1 Millions d'euros dont la période de souscription s'est achevée le 30 juin 2011.

Cette augmentation de capital ayant été intégralement souscrite, la Société a émis 765 000 actions ordinaires nouvelles de 2,50 € de valeur nominale chacune, le capital social de la Société ayant été porté à cette occasion de 15 300 000 € à 17 212 500 €.

Date	Nature de l'opération	Apports et Augmentations du capital	Prime d'émission et d'apport	Nombre d'actions avant	Nombre d'actions après	Nominal de l'action	Capital social
30/10/07	Division par 10 du nominal des actions (1)	N/A	N/A	518 642	5 186 420	1,5 €	7 779 630 €
01/04/08	Augmentation de capital en numéraire (2)	1 400 370 €	13 910 342 €	5 186 420	6 120 000	1,5 €	9 180 000 €
27/10/08	Augmentation de capital en numéraire (3)	6 120 000 €	N/A	6 120 000	6 120 000	2,5 €	15 300 000 €
12/07/11	Augmentation de capital en numéraire (4)	1 912 500 €	8 223 750 €	6 120 000	6 885 000	2,5€	17 212 500 €

(1) Les actionnaires de la Société ont décidé, lors assemblée générale extraordinaire du 30 septembre 2007, de diviser par 10 la valeur nominale des 518 642 actions qui composaient le capital social à cette date, pour la ramener de 15 euros à 1,5 euro par action. Corrélativement, le nombre d'actions composant le capital social au 30 septembre 2007 a été multiplié par 10 pour être porté à 5 186 420 actions.

(2) Cette opération a fait l'objet d'un prospectus visé par l'AMF sous le numéro de visa 08-048 en date du 14 mars 2008 établi à l'occasion de l'admission sur Euronext de NYSE Euronext, des actions existantes composant le capital social de FREY et d'actions nouvelles à émettre au prix unitaire de 16,40 euros, dans le cadre d'une offre à prix ferme et d'un placement global.

(3) Aux termes des décisions en date du 27 octobre 2008, le Directoire a décidé d'utiliser la délégation de compétence qui lui a été consentie par l'assemblée générale extraordinaire du 11 décembre 2007 aux termes de sa 5ème résolution pour augmenter le capital social d'une somme de 6 120 000 euros prélevée sur le compte « Primes d'émission, de fusion, d'apports » et de porter ainsi le capital social de 9 180 000 euros à 15 300 000 euros par voie d'élévation du nominal des 6 120 000 actions existantes qui est ainsi porté de 1,50 euro à 2,50 euros par action.

(4) Cette opération a fait l'objet d'un prospectus visé par l'AMF sous le numéro de visa 11-222 en date du 15 juin 2011

2. STATUTS AU 24 JUIN 2013

2.1 OBJET SOCIAL (ARTICLE 2)

La Société a pour objet en France ou à l'étranger :

- l'acquisition et/ou la construction de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers en vue de leur location, la gestion, la location, la prise à bail, l'aménagement de tous terrains, biens et droits immobiliers, l'équipement de tous ensembles immobiliers en vue de les louer ; et toutes autres activités connexes ou liées se rattachant à l'activité précitée ; le tout directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés ;
- la participation, par tous moyens, dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de prise de tous intérêts et participations, par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, dans toute société, française ou étrangère, notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles, de souscriptions ou d'achat de titres ou droits sociaux, d'apports, de fusions, d'alliances, de sociétés en participation, de groupements d'intérêt économique ou autrement ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations ;
- et, d'une façon générale, toutes opérations immobilières et financières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à favoriser son extension ou son développement, en ce compris la possibilité d'arbitrer ses actifs notamment par voie de vente.

2.2 DISPOSITIONS DES STATUTS, D'UNE CHARTE OU D'UN RÈGLEMENT DE LA SOCIÉTÉ CONCERNANT LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Il est renvoyé sur ce point aux informations figurant au chapitre « Fonctionnement des organes d'Administration et de Direction » du présent Document de référence.

2.3 DROITS ATTACHÉS AUX ACTIONS (ARTICLES 9 À 11)

Article 9 – Forme des actions

Les actions, entièrement libérées, sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

Toutefois, tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou indirectement (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce), un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (un **Actionnaire Concerné**) devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif.

Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le troisième jour ouvré précédant la date de toute assemblée générale des actionnaires de la Société, verrait les droits de vote qu'il détient, directement ou indirectement (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce), plafonnés, lors de l'assemblée générale concernée, au dixième du nombre d'actions qu'ils détiennent respectivement. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'il détient, directement ou indirectement (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce), lors de la plus prochaine assemblée générale des actionnaires, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou indirectement (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce), sous la forme nominative, au plus tard le troisième jour ouvré précédent cette assemblée générale.

Les actions donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables.

La Société est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions prévues par les articles L. 228-2 et suivants du Code de commerce en matière d'identification de détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires.

Article 10 – Cession et transmission des actions

Les actions sont librement cessibles et négociables. Leur cession s'effectue conformément aux dispositions légales et réglementaires.

La transmission des actions s'opère par virement de compte à compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les textes en vigueur.

Article 11 – Droits et obligations attachés aux actions

a) Droits généraux

Les droits et obligations attachés à l'action suivent celle-ci, dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices, et dans le boni de liquidation, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Les actionnaires ne sont responsables du passif social qu'à concurrence de leurs apports.

Chaque action donne droit au vote et à la représentation dans les assemblées générales d'actionnaires, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Les héritiers, créanciers, ayants droit et autres représentants d'un actionnaire ne peuvent requérir l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la Société, ni en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer dans les actes de son administration; ils doivent pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires de titres isolés ou qui ne possèdent pas ce nombre auront à faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions nécessaires.

La Société a la faculté d'exiger le rachat, dans les conditions prévues à l'article L. 228-35-10 du Code de Commerce, soit de la totalité de ses propres actions à dividende prioritaire sans droit de vote, soit de certaines catégories d'entre elles, chaque catégorie étant déterminée par la date de son émission.

b) Prélèvement visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts

Tout Actionnaire Concerné dont la situation propre ou celle de ses associés rend la Société redevable du prélèvement (le **Prélèvement**) visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (un **Actionnaire à Prélèvement**) sera tenu d'indemniser la Société du prélèvement dû en conséquence de la distribution de dividendes, réserves, primes, autres produits ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts.

Tout Actionnaire Concerné est présumé être un Actionnaire à Prélèvement. S'il déclare ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à la Société en fournissant au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la Société redevable du Prélèvement.

Dans l'hypothèse où la Société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une **SIIC Fille**) et, où la SIIC Fille, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la Société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la Société à la SIIC Fille au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille par la Société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des droit à dividende de la Société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la Société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement (**l'Indemnisation Complémentaire**). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leur droit à dividende respectif divisé par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

La Société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la Société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes prélevées sur les bénéfices de la Société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites, du fait de la compensation alors intervenue, à concurrence du montant du Prélèvement dû par la Société au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la Société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

La Société et les Actionnaires Concernés coopéreront de bonne foi afin que soient prises toutes mesures raisonnables pour limiter le montant du Prélèvement dû ou à devoir et de l'indemnisation qui en a résulté ou qui en résulterait.

c) Dividendes versés à certains actionnaires

Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves ou primes, autres produits ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts prélevée sur les bénéfices de la Société ou d'une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts, qu'un actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes et où (ii) la Société ou la SIIC Fille aurait dû procéder au paiement du Prélèvement au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la compensation prévue à l'Article 11.2 ci-dessus, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la Société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière, une somme égale à, d'une part, le Prélèvement qui aurait alors été acquitté par la Société au titre de chaque action de la Société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution concernée (de dividendes, réserves ou prime, autres produits ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts) et, d'autre part, le cas échéant, le montant de l'Indemnisation Complémentaire (**l'Indemnité**).

Le calcul de l'Indemnité tiendra compte le cas échéant, des pénalités appliquées par l'administration fiscale et de la fiscalité qui serait applicable à l'Indemnité de sorte que la Société soit placée dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

Le cas échéant, la Société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'Indemnité et toutes sommes qui pourraient être mise en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement, sans préjudice, le cas échéant, de l'application préalable sur lesdites sommes de la compensation prévue au quatrième alinéa de l'Article 11.2 ci-dessus. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la Société resterait créancière de l'Actionnaire à prélèvement susvisé au titre de l'Indemnité, la Société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance.

2.4 CONDITIONS DE MODIFICATION DES DROITS DES ACTIONNAIRES

Les statuts de la Société ne prévoient aucune règle particulière dérogeant au droit commun des sociétés.

2.5 ASSEMBLÉES GÉNÉRALES D'ACTIONNAIRES (ARTICLES 16 À 24)

Les décisions collectives des actionnaires sont prises en assemblées générales qualifiées d'ordinaires, d'extraordinaires ou de spéciales selon la nature des décisions qu'elles sont appelées à prendre.

Les délibérations des assemblées générales obligent tous les actionnaires, même absents, dissidents ou incapables.

CONVOCATION ET LIEU DE REUNION DES ASSEMBLEES GENERALES

Les assemblées générales sont convoquées soit par le Conseil d'administration ou, à défaut par les Commissaires aux comptes, soit par un mandataire désigné en justice dans les conditions prévues par la loi. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

La convocation est faite conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.

Lorsque l'assemblée n'a pu délibérer faute de réunir le quorum requis, la deuxième assemblée et, le cas échéant, la deuxième assemblée prorogée sont convoquées conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs actionnaires, représentant au moins la quotité du capital social requise et agissant dans les conditions et délais fixés par la loi, ont la faculté de requérir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions.

Le comité d'entreprise peut également requérir l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour des assemblées.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas à l'ordre du jour. Elle peut cependant, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs membres du Conseil de Surveillance et procéder à leur remplacement.

ACCES AUX ASSEMBLEES - POUVOIRS

Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède dès lors que ses titres sont libérés des versements exigibles, a le droit d'assister et de participer aux assemblées générales.

A défaut d'assister personnellement à cette assemblée, les actionnaires peuvent se faire représenter aux assemblées générales dans les conditions et selon les formes prévus par les dispositions légales et réglementaires applicables.

Le droit d'assister, de participer et/ou de se faire représenter aux assemblées générales est subordonné à la justification par l'actionnaire de sa qualité d'actionnaire de la Société dans les conditions, délais et selon les formes prévus par les dispositions légales et réglementaires applicables.

Deux membres du comité d'entreprise, désignés par le comité dans les conditions fixées par la loi, peuvent assister aux assemblées générales. Ils doivent, à leur demande, être entendus lors de toutes les délibérations requérant l'unanimité des actionnaires.

FEUILLE DE PRESENCE - BUREAU - PROCES-VERBAUX

Les assemblées générales sont présidées par le Président du Conseil d'administration ou, en son absence, par un membre du Conseil d'administration spécialement délégué à cet effet par le Conseil. A défaut, l'Assemblée désigne elle-même son Président. En cas de convocation par les commissaires aux comptes ou par un mandataire de justice, l'assemblée est présidée par celui ou l'un de ceux qui l'ont convoquée.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires, présents et acceptants, qui disposent, tant par eux-mêmes que comme mandataires, du plus grand nombre de voix.

Le Président de l'Assemblée et les scrutateurs constituent ensemble le Bureau de l'Assemblée. Le Bureau ainsi composé désigne ensuite un secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires.

Il est tenu une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi.

Les procès-verbaux sont dressés et les copies ou extraits des délibérations sont délivrés et certifiés par le Président du Conseil d'administration, par un membre du Conseil d'administration ou par le secrétaire de l'Assemblée.

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Elle est réunie au moins une fois par an, dans les délais légaux et réglementaires en vigueur, pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Elle ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés, y compris les actionnaires ayant voté par correspondance.

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le quart et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée ; pour cette assemblée prorogée, le quorum du cinquième est à nouveau exigé.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés, y compris les actionnaires.

ASSEMBLEES SPECIALES

S'il existe plusieurs catégories d'actions, aucune modification ne peut être faite aux droits des actions d'une de ces catégories, sans vote conforme d'une Assemblée Générale Extraordinaire ouverte à tous les actionnaires et, en outre, sans vote également conforme d'une Assemblée Spéciale ouverte aux seuls propriétaires des actions de la catégorie intéressée.

Les Assemblées Spéciales ne délibèrent valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, un tiers et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions de la catégorie concernée.

A défaut de ce quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée, et il est toujours nécessaire que le quorum du cinquième soit atteint.

Pour le reste elles sont convoquées et délibèrent dans les mêmes conditions que les Assemblées Générales Extraordinaires sous réserve des dispositions particulières applicables aux Assemblées de titulaires d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote.

2.6 DISPOSITIONS DES STATUTS, D'UNE CHARTE OU D'UN RÈGLEMENT DE LA SOCIÉTÉ QUI POURRAIENT AVOIR POUR EFFET DE RETARDER, DE DIFFÉRER OU D'EMPÊCHER UN CHANGEMENT DE SON CONTRÔLE

Il n'existe pas, dans les statuts de la Société, de disposition qui pourrait avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de contrôle.

2.7 FRANCHISSEMENTS DE SEUILS (ARTICLE 10.3)

A défaut d'avoir été déclarées dans les conditions ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la régularisation de la notification. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant. Conformément aux stipulations du paragraphe VI de l'article L.233-7 du Code de Commerce, et par exception aux 2 premiers alinéas de l'article L.233-14 du Code de Commerce, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée seront privées du droit de vote si le défaut de déclaration est constaté et consigné dans un procès-verbal de l'assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs actionnaires détenant 5% du capital ou des droits de vote de la Société.

A l'obligation d'information ci-dessus, s'ajoutent les obligations qui pourraient être mises à la charge de la personne venant à franchir l'un de ces seuils au titre des dispositions du Code de Commerce, du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers ou des Règles d'Euronext applicables au marché sur lequel les titres émis par la Société sont inscrits à la date de la transaction.

2.8 MODIFICATION DU CAPITAL (ARTICLE 7)

Les modifications du capital sont réglées par les dispositions légales, les statuts de la Société ne prévoyant pas de dispositions particulières en la matière.

3. LANCEMENT DES VÉHICULES D'INVESTISSEMENT FREY RETAIL FUND 1 ET FREY RETAIL FUND 2 DOTÉS D'UNE CAPACITÉ D'INVESTISSEMENT TOTALE DE 200 MILLIONS D'EUROS



Au cours du mois de novembre 2011, la société FREY s'est associée à parts égales avec deux acteurs de premiers plans de l'investissement immobilier : PREDICA, filiale de Crédit Agricole Assurances et premier bancassureur vie en France, et AG REAL ESTATE, filiale d'AG Insurance et premier groupe immobilier belge, dans deux véhicules d'investissement FREY RETAIL FUND 1 et FREY RETAIL FUND 2 dotés d'une capacité d'investissement totale de 200 Millions d'euros et dont le financement est prévu pour moitié par fonds propres.

Ces deux investisseurs institutionnels interviennent dans le cadre de ces véhicules via des entités réglementées françaises (OPCI), gérées respectivement par Unibiens (filiale de Crédit Agricole Immobilier) et par Vendôme Capital Partners.



FREY RETAIL FUND 1 et FREY RETAIL FUND 2 sont destinées à détenir des actifs commerciaux en exploitation, situés en périphérie urbaine, et recelant un potentiel de création de valeur.

Nous vous renvoyons pour plus de précision sur ce point au paragraphe 1.1.1 du rapport de gestion 2011 de FREY qui est intégralement reproduit au chapitre 26 du Document de Référence 2011.

Au cours de l'exercice 2013, le véhicule FRF a acquis 3 actifs représentant une surface totale de 35.600 m².

Selon les modalités définies lors de la création deux véhicules, ces acquisitions ont été financées pour moitié par fonds propres des trois associés et pour moitié par de la dette bancaire.

Une ligne de 50M€ utilisable sur une durée de trois ans a été signée en juillet 2012. Cette ligne de crédit a permis le financement des actifs de Seclin, Le Pontet, Torcy Bay 3, Belfort – Zone A et La Francheville.

4. EMISSION DE 11,5 M€ D'OBLIGATIONS REMBOURSABLES EN ACTIONS POUR LA SOCIÉTÉ IF CLOS DU CHENE

En Août 2011, IF CLOS DU CHENE, filiale à 100% de FREY, a émis des Obligations Remboursables en Actions (ORA) pour un montant nominal de 11,5M€ sur une durée de 6 ans.

Ces ORA ont été traitées pour 8,2 M€ en capitaux propres et pour 3,3 M€, correspondant au montant des intérêts futurs actualisés, en dette.

Au 31 décembre 2013, le montant restant dû en dettes est de 2,2 M€.

Cette émission a été réalisée dans le cadre du financement de l'acquisition de l'ensemble immobilier « Clos du chêne » à Marne la Vallée (77) de 18.500 m².

Nous vous renvoyons pour plus de précision sur ce point au § 1.1.5.2 du rapport de gestion 2011 de FREY qui est intégralement reproduit au chapitre 26 du Document de Référence 2011.



CONTRATS IMPORTANTS

Sur les deux dernières années, tous les contrats conclus par la Société entrent dans le cadre normal de ses affaires.

Pour les contrats conclus avec des sociétés liées, nous vous renvoyons au chapitre « Opérations avec des apparentés » du présent Document de Référence.



**INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS,
DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET
DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS**

Conformément aux recommandations du Comité européen des régulateurs des marchés de valeurs mobilières (*CESR-Committee of European Securities Regulators*) datant de février 2005, la Société a nommé en qualité d'experts indépendants aux fins de procéder à une évaluation des actifs de la Société :

- Monsieur Patrick COLOMER (Chartered Surveyor MRICS et Expert près la Cour d'Appel de Paris) (Cabinet Colomer & Expertises) ;
- Monsieur Patrice ROUX (cabinet DTZ Eurexi)
- Monsieur Alberto Aguirregaviria ARRIOLA (Ibertasa Sociedad de Tasacion pour les actifs en Espagne).

Messieurs Patrick COLOMER, Patrice ROUX et Alberto Aguirregaviria ARRIOLA sont reconnus dans le secteur immobilier et disposent à cet égard de toutes les compétences pour la mise en œuvre de l'évaluation demandée par la Société.

Ni Monsieur Alberto Aguirregaviria ARRIOLA, ni Monsieur Patrick COLOMER, ni Monsieur Patrice ROUX n'ont aucun intérêt important dans la Société de nature à remettre en cause leur indépendance.

Ces évaluations répondent aux normes professionnelles nationales de la charte de l'expertise en évaluation immobilière et ont été établies en conformité avec le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne présidé par Georges Barthes de Ruyter (Bulletin COB, février 2000).

Les expertises sont réalisées deux fois par an (en vue de l'arrêté des comptes au 30 juin et 31 décembre de chaque année) et les visites des experts sont programmées tous les deux ans.

Les méthodes de valorisation retenues par les experts indépendants sont détaillées au paragraphe 3.10 « Immeubles de placement » des Comptes Consolidés au 31/12/2013 figurant au paragraphe « Informations financières » du présent Document de Référence.

L'hypothèse déterminante dans la réalisation des expertises est le taux de capitalisation qui correspond au taux de rendement coté vendeur ou dans l'optique d'un exercice courant de gestion. Ce taux exprime, en pourcentage, le rapport existant entre le revenu de l'immeuble et son prix de vente, ou sa valeur vénale. 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 présenté au § 3.15.3 « Gestion des risques financiers » des Comptes Consolidés au 31/12/2013 figurant au paragraphe « Informations financières » du présent Document de Référence.

Le taux de rendement (coté investisseur) exprime, en pourcentage, le rapport existant entre le revenu brut ou net de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur (prix d'acquisition + frais et droits de mutation).

Les taux utilisés par les experts pour leurs évaluations constituent des instruments d'évaluation. Ils découlent de l'observation des marchés immobiliers et varient dans le temps. Ils ne doivent donc pas être confondus avec des taux constatés sur des valeurs historiques.

A la connaissance de la Société, les informations relatives à ces évaluations ont été fidèlement reproduites et aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations inexactes ou trompeuses.

Conformément aux recommandations du Comité européen des régulateurs des marchés de valeurs mobilières (*CESR-Committee of European Securities Regulators*) datant de février 2005, figurent ci-après la synthèse des rapports d'évaluation du patrimoine immobilier établis respectivement par Monsieur Patrick COLOMER, Monsieur Stéphane PEYBERNES, Monsieur Laurent VELAY et Monsieur Patrice ROUX. Cette synthèse a été reproduite dans son intégralité avec l'accord respectivement de Monsieur Patrick COLOMER, Monsieur Patrice ROUX et Alberto Aguirregaviria ARRIOLA.

RAPPORT DES EXPERTS INDÉPENDANTS

Rapport Condensé au sens des directives de l'Autorité des Marchés Financiers (A.M.F.) pour le compte de FREY

I. Contexte de la mission

Conformément au code de déontologie des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) publié en juillet 2008 après consultation par l'AMF, la SIIC doit faire procéder par un expert en évaluation immobilière indépendant et extérieur, à une évaluation de ses actifs de préférence tous les 6 mois ou à une date plus proche si des changements significatifs sont constatés soit sur les biens eux-mêmes soit sur les marchés immobiliers concernés.

La mission confiée par FREY (ci-après dénommée « le Mandant ») au département expertise de chacune des sociétés (ci-après dénommée « l'Expert ») consiste à réaliser tous les 6 mois une expertise en valeur vénale d'une partie du patrimoine propriété du Mandant et des sociétés la composant : FRF 1, FRF 2, FRF2 Narbonne, FRF2 Torcy, FRF2 Brest Saint Dié, FRF2 La Francheville, FRF2 Le Pontet, FRF2 Seclin, FRF2 Belfort, Zone A, IF CORMONTREUIL 01, AI, PAI 02, SECLIN 01, IF Plein Sud, Chanteloup 01, Chanteloup 02, IF Clos du Chêne, IF Chêne Vert, Sopic Frey, Isle Saint Hubert, Pole Europe, IF Quadrant Nord et FREY SA pour les sociétés françaises et Parla Natura et Parla Brico pour les sociétés espagnoles.

II. Conditions et Bases d'Évaluation³⁹

Nous confirmons que nos évaluations ont été menées en toute indépendance et déclarons n'avoir aucun conflit d'intérêt avec FREY.

Les méthodes d'utilisations utilisées par le département Expertise de notre société sont les méthodes dont l'usage est le plus fréquemment retenu par la profession.

La déontologie professionnelle et les méthodes d'évaluation appliquées par l'Expert sont celles figurant dans :

- la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière, établie par l'Institut Français de l'Expertise Immobilière (I.F.E.I.) en collaboration avec les principales organisations professionnelles reconnues.

Cette charte implique le respect des règles de déontologie, méthodologie et confidentialité de la profession d'Expert.

³⁹ IBERTASA, Sociedad de Tasación (Appraisal Company) n'est pas un membre de la R.I.C.S. Néanmoins la société confirme connaître et respecter son code éthique et ses exigences, ainsi que celles approuvées par T.E.G.o.V.A. Il doit être également précisé qu'en tant que société espagnole qui procède à l'évaluation d'actifs immobiliers en Espagne, la société IBERTASA n'est pas soumise à la législation française.

1.

Comme il est de règle pour l'Expert, il s'engage formellement à respecter, en toutes circonstances, la confidentialité des informations qu'il recueille ou qui lui seront fournies au cours de sa mission.

Tous les collaborateurs sont tenus au secret professionnel et à l'obligation de discrétion absolue pour tout ce qui concerne les faits, données, études et décisions dont ils ont connaissance dans le cadre de leur activité.

Il s'interdit toute communication écrite ou orale sur ces sujets et toute remise de documents à des tiers, sauf autorisation écrite de son mandant.

- La 7^{ème} édition du « Red Book » de la Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.) effective au 2 mai 2011, en particulier conformément aux exigences du paragraphe PS6 « Practice Statement » intitulé Valuation Reports et du paragraphe UK PS3 intitulé Valuation of Loan Facilities.
- Le « Blue Book » relatant l'ensemble des Normes Européennes approuvées par T.E.G.o.V.A. (association européenne des experts en évaluation Immobilières).

En tant qu'évaluateur immobilier, l'Expert déclare exercer, à titre principal, une activité d'évaluation des actifs immobiliers et disposer d'une expérience, d'une compétence et d'une organisation adaptées à l'exercice de ses fonctions (cf. norme IAS 40 §75 e)).

Il déclare que les modalités de sa mission telles que précisées dans la lettre de mission sont conformes au rapport du groupe de travail de la COB du 3 avril 2000 sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne (rapport Barthès de Ruyter).

Il déclare que les méthodes d'évaluation employées sont conformes aux préconisations de ce même rapport.

Les études et recherches, sur la base desquelles l'ensemble de nos estimations sont réalisées, sont effectuées par des Chartered Surveyors General Practice accomplissant les investigations nécessaires dans le but de l'estimation.

Notre étude est basée sur les règles ci-dessous exposées, à moins qu'il y soit expressément dérogé dans notre rapport :

1. Conditions et risques de pollution

En l'absence d'instructions spécifiques afin d'effectuer une étude de la structure, tester le fonctionnement des équipements techniques ou réaliser une étude environnementale, nos estimations sont basées sur les suppositions suivantes :

- i) Que n'ait été utilisé lors de la construction aucun matériau délétère, dangereux ou pouvant nuire à la stabilité du bâtiment.
- ii) Que le bâtiment ait été construit en conformité avec la réglementation et législation en vigueur.

- iii) Que le site soit physiquement apte à la construction ou, le cas échéant, à la reconstruction et qu'aucun surcoût spécial ou inhabituel ne serait alors engendré lors de la réalisation des fondations et de l'infrastructure.
- iv) Que l'ensemble immobilier et le sous-sol ne soient pas atteints par une quelconque forme de pollution.
- v) Cependant, nous prenons en compte l'état général apparent de l'actif tel que nous avons pu le constater lors de notre visite ainsi que tout défaut qui nous aurait été signalé. Ces éléments sont mentionnés dans notre rapport.

2. Détention et occupation

Concernant le type de détention, son étendue, la jouissance du bien, les usages autorisés et autres renseignements, nous nous basons sur les informations que vous nous avez fournies.

Nous supposons que ces informations sont exactes, mises à jour et complètes. Nous supposons que vos conseils juridiques sont en mesure de confirmer la véracité de ces renseignements tels qu'ils sont décrits dans notre rapport, et que le bien objet de l'estimation est propre à la vente libre et à la commercialisation. Nous accepterions volontiers d'examiner le rapport établi par vos conseils juridiques sur les titres de propriété afin de déterminer s'il peut affecter notre estimation.

Nous n'avons pas consulté les titres de propriété ni contrôlé la maîtrise foncière et par conséquent, supposons que mis à part les éléments mentionnés dans notre rapport, le bien n'est pas grevé d'inscriptions, hypothèques ou nantissements de quelque sorte, ni de servitudes ou droits particuliers. Nous supposons que les réparations incluses dans les baux sont la responsabilité des locataires.

Nos conclusions supposent donc les biens en situation régulière au regard des lois et règlements en vigueur.

3. Urbanisme et voirie

Nous avons interrogé verbalement les autorités locales responsables de l'urbanisme et de la voirie et supposons que les informations recueillies sont exactes. Aucun acte ou certificat d'urbanisme n'a été requis. Sauf indication expresse contraire, nous avons été informés qu'il n'existe pas de projet d'urbanisme ou de desserte routière qui pourrait entraîner une vente forcée ou affecter directement la propriété.

4. Surfaces

Nous n'avons procédé à aucun métrage des surfaces.

Les surfaces indiquées sont celles qui nous ont été fournies par les gestionnaires de l'immeuble et dont nous supposons l'exactitude.

5. Equipements et matériel

Nous incluons dans notre évaluation les équipements et installations normalement considérés comme faisant partie des installations de l'immeuble et qui resteraient attachés à l'immeuble en cas de vente ou location. Nous excluons les éléments d'équipement et le matériel ainsi que leurs

fondations spécifiques et supports, le mobilier, les véhicules, le stock et les outils d'exploitation ainsi que les installations des locataires.

Nous n'avons pas réalisé d'inspection détaillée ou essais sur les matériaux et biens d'équipement, par conséquent, aucune garantie ne peut être donnée quant à leur effectivité, efficacité, sécurité ou adéquation pour l'usage qui en est fait ni quant à leur état général.

6. Etat d'entretien des actifs

Nous avons noté l'état général de chaque actif au cours de nos visites. Notre mission n'inclut pas de volet technique concernant la structure des bâtiments.

Les actifs ont été expertisés sur la base de l'information fournie par la Société selon laquelle aucun matériau dangereux n'a été utilisé dans leur construction.

7. Biens en construction

Pour les biens en cours de construction, nous exposons le stade atteint par la construction, les dépenses déjà engagées ainsi que celles à venir à la date de l'estimation telles que ces prévisions nous été données. Nous avons tenu compte des engagements contractuels des parties impliquées dans la construction et de toute dépense estimée obtenue des conseils professionnels travaillant sur le projet.

Aucune garantie n'est cependant donnée de notre part quant à l'adéquation de ces dépenses prévues à la finalisation du projet ni quant à leur engagement.

Pour les biens récemment achevés, nous ne tenons pas compte des rétentions, dépenses de construction en cours de règlement, honoraires, ou toutes autres dépenses pour lesquelles un engagement aurait été pris.

8. Date d'évaluation

Les valeurs des immeubles peuvent varier de façon substantielle pendant une période de temps relativement courte. Si vous souhaitez vendre ce bien en totalité, partiellement, ou accepter la prise d'une inscription sur l'immeuble en garantie d'un prêt après la date de l'estimation, nous vous recommandons vivement une nouvelle démarche auprès de notre société.

9. Coûts de réalisation

Dans nos estimations, nous ne tenons pas compte des coûts de transaction, de l'assujettissement à toute taxe qui pourrait être exigible dans le cas d'une cession, ainsi qu'une hypothèque ou toute autre inscription financière de ce type sur l'immeuble. Nos estimations sont réalisées hors TVA.

10. Confidentialité

L'Estimation et le Rapport sont établis pour le but indiqué et pour l'usage personnel et exclusif de la Société FREY ainsi que toutes ses filiales auxquelles ils sont adressés, pour leurs conseils professionnels ainsi que toute personne ou institution dont l'identité a été préalablement communiquée par écrit aux Experts comme ayant un intérêt dans l'évaluation. Aucune tierce partie ne peut se baser sur l'estimation sans l'autorisation expresse écrite de l'Expert concerné et dans toute hypothèse aucune responsabilité ne pourra être encourue à l'égard d'aucune tierce partie.

Dans tous les cas, notre rapport ne pourra être diffusé à des tiers que dans son intégralité sauf à obtenir l'accord de notre société sur la diffusion d'extraits.

11. Exclusions

Nous avons exclu de nos considérations toute référence à un acquéreur potentiel particulier qui, en raison d'un intérêt ou de circonstances spécifiques, pourrait souhaiter acquérir l'immeuble ou la société.

Bien que nous ayons examiné les effets généraux de la taxation sur la valeur de marché, nous n'avons pris en compte aucun assujettissement à une taxe qui pourrait survenir lors d'une cession, existante ou à venir, et n'avons jamais réalisé de déduction pour Impôt sur les bénéfices, Taxe sur la Valeur Ajoutée ou tout autre assujettissement à un impôt.

Le montant de l'estimation indiqué dans ce rapport est hors TVA. Nous n'avons pas réalisé d'enquête afin de déterminer si la cession de la propriété serait ou non soumise à la TVA.

12. Utilisation des données ou documents communiqués par la Société Frey

Notre mission consiste à relever dans ces données ou documents les informations pertinentes pour notre évaluation. Nous n'avons pas effectué un audit juridique ou comptable de ces documents dont la responsabilité incombe à d'autres professionnels.

III. Méthodologie retenue pour les évaluations

Les méthodes d'évaluation retenues ont été choisies par l'Expert de manière indépendante (cf. ci-dessous), en fonction du type d'immeuble estimé, du marché dans lequel il s'inscrit l'immeuble et du type d'acquéreur potentiel.

L'Expert a utilisé une ou deux méthodes d'évaluation (capitalisation et/ou DCF). Il a en effet considéré qu'en l'espèce d'actifs immobiliers loués, une méthode par comparaison directe n'était pas significative et donc peu appropriée.

▪ Méthodes par comparaison :

Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle de l'immeuble expertisé.

Selon les cas, ces méthodes permettent d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants. Selon les types d'immeubles, les mesures retenues pourront être la surface ou l'unité (parking, chambre, lit, fauteuil, etc...).

Toutefois, dans le cas d'espèce d'immeubles de rapport, cette méthode est apparue comme peu significative, celle-ci s'employant plus généralement pour des immeubles libres d'occupation, neufs la plupart du temps et plus généralement proposés à la vente sur le marché des utilisateurs que des investisseurs.

▪ Méthodes par capitalisation du revenu :

Les méthodes par capitalisation du revenu permettent d'appliquer un taux de rendement ad hoc à un revenu locatif effectif ou potentiel (dans le cas de l'existence de locaux vacants le taux de rendement s'applique alors sur la valeur locative de marché nette de charges).

Plusieurs méthodes de capitalisation peuvent être utilisées par l'Expert selon que l'immeuble est loué à des conditions de marché (capitalisation du revenu net à perpétuité), inférieures (Term&Reversion si caractère déplaçable) ou supérieures au loyer de marché (Hardcore-Topslice).

1. Capitalisation à perpétuité

Dans l'hypothèse d'un immeuble loué selon les conditions actuelles du marché, la méthode consiste à capitaliser le loyer effectif net perçu à un taux de rendement approprié.

2. Capitalisation Terme & Réversion

Comme pour la méthode de capitalisation à perpétuité, cette méthode est adaptée aux immeubles loués. Elle permet de distinguer les flux locatifs perçus durant les périodes fermes des baux de ceux perçus au-delà des échéances possibles ou de la fin des baux.

Dans un premier temps, le loyer net de toutes charges non récupérables par le bailleur est donc capitalisé à un taux de rendement approprié jusqu'au « Terme » de la prochaine échéance possible du bail.

Au-delà, à la « Réversion », et si les conditions de déplaçement le permettent ou s'il existe un risque important de départ du locataire ou autre potentiel de reversion, la valeur locative de marché est capitalisée à perpétuité, toute en étant actualisée de la période ferme restant à courir.

Dans l'hypothèse du départ du locataire, viennent notamment en déduction le cas échéant : une période de vide locatif et des coûts associés sur le vide, une période de franchise de loyer, des travaux de maintenance et des honoraires de recommercialisation des biens à relouer...

De même, dans l'hypothèse de conditions locatives particulières comme la mise en place d'un loyer progressif sur plusieurs années, cette méthode permet très précisément la prise en des différents paliers.

3. Discounted Cash Flow

La méthode repose sur le principe que, pour tout investisseur, le coût d'un investissement doit correspondre à la somme actualisée des revenus qu'il peut en espérer.

La valeur du bien est supposée égale à la somme actualisée des revenus nets attendus par l'investisseur ou plutôt des flux financiers attendus (flux de recette et de dépense), parmi lesquels figure la revente au terme de la durée de détention.

En signant ce Rapport condensé, chaque expert le fait pour son propre compte et uniquement pour son propre travail d'expertise.

4. Remarques sur les évaluations au regard d'IFRS 13

La norme comptable IFRS 13 (« International Financial Reporting Standards ») a été homologuée par le règlement UE n°1255/2012 du 11 décembre 2012. IFRS 13 s'applique aux IFRS qui exigent ou permettent des évaluations à la juste valeur ou la communication d'informations sur la juste valeur.

La norme IFRS établit une hiérarchisation des Juste Valeurs en fonction des paramètres retenus par l'expert selon 3 niveaux.

Le niveau 1 correspond à une évaluation pour lesquels les paramètres utilisés sont certains et parfaitement mesurables. Le niveau 2 concerne des évaluations dont les paramètres sont mesurables au regard d'un nombre significatif de transactions. Les paramètres doivent faire l'objet d'ajustements mineurs seulement. Le niveau 3 correspond aux évaluations dont les principaux paramètres font l'objet d'ajustements significatifs compte tenu du manque d'exhaustivité des comparables.

Dans le cadre de la présente mission d'expertise de l'ensemble des actifs de la foncière FREY, la juste valeur est assimilée à la valeur vénale et correspond au bien au « highest and best use » pour chaque actif considéré.

Nous avons considéré que l'ensemble des justes valeurs des actifs du portefeuille sont de niveaux 3 du fait de la contamination de données non observables employées dans nos évaluations.

Patrick COLOMER
Expert près la Cour d'Appel de Paris
Chartered Surveyor MRICS



Pour le compte de
Colomer Expertises

Patrice Roux
MRICS - REV
Directeur

Pour le compte de DTZ Eurexi

Ignacio González-Adalid
CEO IBERTASA



Pour le compte de Ibertasa Sociedad de Tasación
S.A.



DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Pendant la durée de validité du présent Document de référence, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent être consultés, sur support physique, au siège social de la Société, 1 rue René Cassin – 51430 BEZANNES :

- l'acte constitutif et les statuts de la Société ;
- les rapports des Commissaires aux comptes de la Société et les états financiers des trois derniers exercices ;
- les informations financières historiques de la Société et de ses filiales pour chacun des trois exercices précédant la publication du présent Document de référence ;
- tous rapports, courriers et autres documents, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, lorsque ces documents sont prévus par la loi, et plus généralement tous autres documents prévus par la loi.

L'information réglementée, au sens du Règlement Général de l'AMF, est également disponible sur le site Internet de la Société (www.frey.fr).

INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Les filiales de la Société au 31 décembre 2013 sont présentées dans l'Annexe 3 du rapport de gestion de l'exercice clos le 31 décembre 2013 qui figure au chapitre « Rapport de gestion à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle » du présent Document de référence.



RAPPORT DE GESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE 2013

RAPPORT DE GESTION

Mesdames, Messieurs, Chers Actionnaires,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire annuelle afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de la Société et des sociétés du Groupe au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, et soumettre à votre approbation les comptes sociaux et consolidés de la Société dudit exercice.

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

- le rapport du Conseil d'administration sur le rapport de gestion et les comptes de l'exercice écoulé,
- le rapport du Président du Conseil d'administration sur le fonctionnement du Conseil, les procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société au cours de l'exercice écoulé,
- les différents rapports des Commissaires aux comptes.

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

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

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

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière, dans le respect du principe de prudence et conformément au règlement 99-03, adopté par le CRC le 23 avril 1999.

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés annuels sont conformes aux normes et interprétations I.F.R.S. telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2013.

Ce référentiel comprend les normes I.F.R.S. (International Financial Reporting Standards) 1 à 13 et les normes I.A.S. (International Accounting Standards) 1 à 41, ainsi que leurs interprétations telles qu'adoptées dans l'Union Européenne.

SOMMAIRE

1.	ACTIVITE DE LA SOCIETE ET DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE	286
1.1.	ACTIVITE ET RESULTATS DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE.....	288
1.1.1.	EVENEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE.....	288
1.1.2.	CHIFFRE D'AFFAIRES DE L'EXERCICE SOCIAL	290
1.1.3.	RESULTATS DE L'EXERCICE SOCIAL	290
1.1.4.	PROGRES ET DIFFICULTES RENCONTRES AU COURS DE L'EXERCICE	291
1.1.5.	SITUATION FINANCIERE ET ENDETTEMENT	291
1.1.5.1.	SITUATION FINANCIERE ET ENDETTEMENT DE FREY SA	291
1.1.5.2.	SITUATION FINANCIERE ET ENDETTEMENT DU GROUPE FREY	293
1.1.5.3.	PLAN DE FINANCEMENT DU GROUPE	294
1.1.6.	RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT.....	294
1.1.7.	DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES	294
1.1.7.1.	RISQUES LIES A L'ENVIRONNEMENT DE LA SOCIETE	294
1.1.7.2.	RISQUES LIES AUX ACTIFS	297
1.1.7.3.	RISQUES LIES A LA SOCIETE	298
1.1.7.4.	RISQUES DE MARCHE	298
1.1.8.	DELAIS DE REGLEMENT	299
1.1.9.	ÉVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE	299
1.1.10.	EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR.....	299
1.2.	ACTIVITE ET RESULTATS DES PRINCIPALES FILIALES OPERATIONNELLES AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE	300
1.2.1	ACTIVITE ET RESULTATS DE FREY AMENAGEMENT ET PROMOTION SAS	301
1.2.2	ACTIVITE ET RESULTATS DE SNC IF NEUILLY SOUS CLERMONT	302
1.2.3	ACTIVITE ET RESULTATS DE SNC IF PLEIN EST	302
1.2.4	ACTIVITE ET RESULTATS DE SNC IF PLEIN SUD	302
1.2.5	ACTIVITE ET RESULTATS DE SCI L'AGENAISE D'INVESTISSEMENT	302
1.2.6	ACTIVITE ET RESULTATS DE SCI PAI 02	303
1.2.7	ACTIVITE ET RESULTATS DE SCI PAI 01	303
1.2.8	ACTIVITE ET RESULTATS DE SNC IF CHENE VERT	303
2.	PRESENTATION DES COMPTES ET AFFECTATION DU RESULTAT	304
2.1	COMPTES SOCIAUX	304
2.2	COMPTES CONSOLIDES.....	304
2.2.1	CHIFFRES CLES	304
2.2.2.	SEGMENTS OPERATIONNELS	305
2.2.3.	EVOLUTION DE L'ACTIF NET REEVALUE (ANR) AU 31 DECEMBRE 2013	308
2.3	RESULTAT SOCIAL DE L'EXERCICE - PROPOSITION D'AFFECTATION – DISTRIBUTION DE DIVIDENDES.....	309
2.4	MONTANT DES DIVIDENDES DISTRIBUES AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES	310
2.5	TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES.....	311
3.	FILIALES ET PARTICIPATIONS	312
4.	INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL	313
4.1	MONTANT DU CAPITAL SOCIAL	313
4.2	MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL	313
4.3	ACTIONNAIRES DETENANT PLUS DE 5% DU CAPITAL OU DES DROITS DE VOTE DE LA SOCIETE	313
4.4	AUTOCONTROLE	314
4.5	CAPITAL POTENTIEL.....	314
4.5.1.	INFORMATION SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS	314

4.5.2. INFORMATION SUR L'ATTRIBUTION GRATUITE D' ACTIONS.....	314
4.6 ACTIONNARIAT SALARIE.....	314
4.7 PLACE DE COTATION – ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE	314
4.8 BILAN DES OPERATIONS REALISEES DANS LE CADRE DE PROGRAMMES DE RACHAT D' ACTIONS AUTORISES –	
CONTRAT DE LIQUIDITE.....	315
4.9 FRANCHISSEMENT DE SEUILS.....	316
4.10 ÉLEMENTS SUSCEPTIBLES D' AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D' OFFRE PUBLIQUE.....	319
5. INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES.....	321
5.1 INFORMATIONS SOCIALES.....	321
5.1.1. EFFECTIFS A LA CLOTURE DE L' EXERCICE	321
5.1.2. PARTICIPATION DES SALAIRES DANS LE CAPITAL DE LA SOCIETE	321
5.2 INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES	322
5.2.1. RISQUES LIES A LA POLLUTION ET A LA QUALITE DES SOLS.....	322
5.2.2. RISQUES ENVIRONNEMENTAUX ET LIES A LA SANTE (AMIANTE, LEGIONNELLE, INSTALLATIONS CLASSEES).....	322
6. INFORMATIONS CONCERNANT LES DIRIGEANTS.....	323
6.1 LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES AU COURS DE L' EXERCICE ECOULE PAR LES MEMBRES DU CONSEIL	
D' ADMINISTRATION.....	323
6.1.1. CHANGEMENT DE MODE D' ADMINISTRATION DE LA SOCIETE - ADOPTION DE LA FORME A CONSEIL	
D' ADMINISTRATION.....	323
6.1.1.1 COMPOSITION DU CONSEIL D' ADMINISTRATION	323
6.1.1.2 ADMINISTRATEURS INDEPENDANTS	331
6.1.1.3 DECLARATIONS CONCERNANT LES MEMBRES DU CONSEIL D' ADMINISTRATION	331
6.1.2. DIRECTEUR GENERAL DELEGUE	332
6.2 REMUNERATION ET AVANTAGES DES MANDATAIRES SOCIAUX.....	333
6.3 OPERATIONS REALISEES SUR LES TITRES DE LA SOCIETE PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX, LES PERSONNES	
ASSIMILEES ET LEURS PROCHES	335
7. CONVENTIONS REGLEMENTEES.....	336
8. AUTRES INFORMATIONS	336
9. TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS FINANCIERES	336
Rapport du groupe FREY sur la responsabilité sociale des entreprises	343

1. ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Le Groupe FREY développe et réalise une activité de foncière spécialisée en retail park, au moyen des 3 métiers qu'il maîtrise, savoir :

- L'activité de foncière par le développement organique, par la participation à des concours ou par l'acquisition de sites existants dans le cadre des véhicules d'investissement FREY RETAIL FUND 1 (FRF1) et FREY RETAIL FUND 2 (FRF2)¹,
- L'activité de promotion pour compte de tiers,
- L'activité de prestations de services (MOD, commercialisation, gestion locative, asset management).

➤ Patrimoine locatif

▪ Livraisons d'actifs :

Au cours de l'exercice 2013, le Groupe a livré les programmes suivants :

- ✓ Le Greencenter® d'Agen (47), d'une surface de 23 250 m², dont 19 250 m² conservés en patrimoine ;
- ✓ Le Greencenter® de Saint Parres aux Tertres (10), d'une surface de 23 000 m², dont 20 800 m² conservés en patrimoine ;
- ✓ Le Greencenter® de Clos du Chêne (77), d'une surface de 22 700 m², dont 22 100 m² conservés en patrimoine, complétant ainsi le programme ;
- ✓ Le retail park l'Espace Leman à Thonon les Bains (74), d'une surface de 2 950 m², conservés en patrimoine ;
- ✓ Le retail park GRAND PARK à la Francheville (08), d'une surface de 17 200 m², cédés au véhicule d'investissement FRF.

Le Groupe FREY a obtenu au cours de l'année 2013 de nouvelles autorisations pour le développement de 70.500 m² de surfaces commerciales (Cormontreuil MS, Claye VI, Marseille, Arras 2) et poursuit activement le développement de ces projets.

▪ Acquisition d'actifs significatifs :

Au cours de l'exercice 2013, le Groupe a réalisé l'acquisition de 100 % des parts sociales la SCI ZONE A. Cette société est propriétaire d'un actif d'une surface de 9 750 m² situé à Bessoncourt (90), intégralement loué.

Les surfaces locatives détenues par le Groupe au 31 décembre 2013, s'élèvent à 183 000 m² (contre 139 700 m² à fin 2012). Elles ont généré 18,5 M€ de revenus locatifs en 2013 (contre 15,6 M€ sur l'exercice 2012).

Le patrimoine locatif au titre de l'activité de foncière du Groupe affiche une valeur d'expertise hors droits de 328 M€ et un taux de rentabilité sur bail de 9.7% au 31 décembre 2013.

¹ Le capital social des véhicules FRF1 et FRF2 est détenu par parts égales (1/3) par les sociétés FREY SA, PREDICA (Crédit Agricole Assurance) et AG FINANCE.

➤ Promotion pour le compte de tiers

Les revenus de la promotion pour compte de tiers s'établissent à 9,2 M€ (contre 24,8 M€ au 31 décembre 2012) et proviennent principalement de quatre projets :

- ✓ Le Greencenter de la Francheville (08) d'une surface de 17 200 m² ;
- ✓ Une cellule du Greencenter à Agen Boé (47), d'une surface de 3 500 m² ;
- ✓ Une cellule du programme Clos du Chêne 1 à Marne La Vallée (77) ;
- ✓ La vente de deux cellules dans la nouvelle ZAC de Saint Parres aux Tertres (10).

➤ Travaux en cours

L'année 2013 a également été marquée par le démarrage des travaux des programmes suivants :

- ✓ Le Greencenter de Terville (57), d'une surface de 30 000 m² dont 19 800 m² destiné à être conservé ;
- ✓ Le retail Park de Belfort Bessoncourt Golf (90) pour une surface totale de 5 500 m², acquis en 2013 en partie inachevé (3 300 m² restant à construire) et destiné à être cédé au véhicule FRF ;
- ✓ L'ensemble commercial de Bayonne (64) d'une surface de 5 000 m², réalisé par Kaufman & Broad, et aménagé en partie par FREY ;
- ✓ L'aménagement d'un bâtiment commercial situé à Torcy (77) d'une surface de 7 300 m², appartenant au véhicule FRF.

➤ Chiffre d'affaires consolidé

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, le Groupe a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 28,9 M€ (contre 41,6 M€ sur l'exercice 2012) dont 18,5 M€ au titre de l'activité de foncière (contre 15,6 M€ pour cette même activité en 2012).

- ✓ Les revenus locatifs affichent une progression de + 18,7 % à 18,5 M€, contre 15,6 M€ un an plus tôt. Cette croissance s'explique par le travail d'asset management sur les actifs en exploitation et l'accroissement des surfaces locatives détenues par la foncière FREY, notamment par la mise en loyer sur le 4^{ème} trimestre 2013 des parcs commerciaux O'Green (47), Be Green (10), Clos du Chêne 2 (77), et Grand Parc (08).
- ✓ Le chiffre d'affaires Promotion s'établit à 9,2 M€. L'activité a été moins importante que sur l'exercice 2012 qui bénéficiait d'un important produit de cession d'un actif situé en Ile de France.

➤ Activité des véhicules d'investissement FREY RETAIL FUND (FRF) :

▪ Acquisitions :

Au cours de l'exercice 2013, les véhicules d'investissement FRF ont procédé aux acquisitions suivantes :

- ✓ Un actif d'une surface de 8 800 m² situé à Torcy (77), acquis par voie de rachat du contrat de crédit-bail immobilier attaché, par la société FRF 2 – TORCY ;
- ✓ Les parts sociales de la SCI ZONE A, propriétaire d'un actif de 9 750 m² situé à Bessoncourt (90), intégralement loué ;

- ✓ Le retail park GRAND PARC sis à La Francheville (08), d'une surface de 17 200 m².
- **Endettement :**
 - ✓ Le pôle FRF a utilisé à hauteur de 13.3 M€ euros la convention cadre de financement signée en 2012 avec le Crédit Agricole du Nord Est, afin de réaliser l'acquisition de la SCI ZONE A et de refinancer deux actifs à Cormontreuil ;
 - ✓ De plus, le pôle FRF a signé un emprunt auprès du Crédit Agricole du Nord Est et du LCL d'un montant de 10 M€ pour permettre de financer l'acquisition de l'actif de la Francheville ;
- **Augmentation de capital :**
 - ✓ La société Frey Retail Fund 2 a procédé le 2 octobre 2013 à une augmentation de capital de 23 576 310 euros portant le capital social à 32 331 372 euros, selon les modalités suivantes :
 - Les associés CAA Commerces 2 et Immo Nation ont chacun réalisé un apport en numéraire.
 - L'associé Frey a apporté les 100 parts en pleine propriété qu'il détient dans le capital de la société IF CORMONTREUIL 01.

1.1 ACTIVITÉ ET RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

1.1.1. EVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

➤ Changement de gouvernance

Lors de l'assemblée générale mixte du 24 juin 2013, les actionnaires de la Société ont décidé de modifier le mode d'administration de la Société par adoption de la formule à Conseil d'administration. La composition du Conseil d'administration est présentée au paragraphe 6.1 du présent rapport.

➤ Distribution de dividendes

L'assemblée générale du 24 juin 2013 a décidé, sur proposition du Directoire, de procéder à la distribution d'un dividende de 0,80 € par action aux 6 885 000 actions existantes, soit un dividende d'un montant total maximum de 5 508 000 €.

Compte tenu des actions propres en circulation à cette date, le montant des dividendes décaissé sur l'exercice 2013 s'élève à 5 499 690 €.

➤ Création de nouvelles filiales

Par actes sous seings privés, la Société a créé de nouvelles filiales :

- ✓ en date du 7 janvier 2013, la société civile IF Allondon, destinée à porter le programme de Saint Genis Pouilly (01). Cette société est détenue à hauteur de 99,9 % par Frey et 0,1 % par Frey Aménagement et Promotion. Elle est consolidée par intégration globale à 100%.
- ✓ en date du 7 janvier 2013, la société civile IF Valentine, destinée à porter le programme de La Valentine (13). Cette société est détenue à hauteur de 99,9 % par Frey et 0,1 % par Frey Aménagement et Promotion. Elle est consolidée par intégration globale à 100%.

- ✓ en date du 2 juillet 2013, la SCI Frey Murs 01. Cette société est détenue à hauteur de 99 % par Frey et 1 % par Frey Aménagement et Promotion. Elle est consolidée par intégration globale à 100%.
- ✓ en date du 4 juillet 2013, la société civile FRF 2-Belfort, destinée à porter un programme situé à Belfort (90). Cette société est détenue à hauteur de 99,83 % par FRF 2 et 0,17 % par FRF 1. Elle est consolidée par intégration proportionnelle à 33,33%.
- ✓ en date du 5 juillet 2013, la SCI FAP Golf, destinée à porter un programme situé à Belfort (90). Cette société est détenue à hauteur de 99 % par Frey Aménagement et Promotion et 1 % par la SNC Rive de la Garonne. Elle est consolidée par intégration globale à 100%.

➤ Changements de dénominations

La SAS IF Promotion a changé de dénomination le 27 février 2013 pour devenir la SAS Frey Aménagement et Promotion (FAP), par décision de l'Associé unique.

Le 28 janvier 2013, la SNC Privas Lac est devenue la SNC Quadrant Nord par décision de l'Assemblée générale ordinaire.

Par décision de l'Assemblée générale extraordinaire du 29 janvier 2013, la SNC IF Blanc Mesnil a été transformée en SCI et est désormais dénommée SCI IF Bener.

➤ Acquisition de nouvelles filiales

Sur l'exercice 2013, le Groupe Frey a également réalisé l'acquisition de deux sociétés :

- ✓ FRF 2 a acquis, le 30 juillet 2013, 99,9% des titres de la SCI Zone A ; FRF 1 a acquis les titres restants soit 0,1%.
- ✓ La société FAP-Golf a acquis, le 30 juillet 2013, 99,9% des titres de la SCI du Golf ; la SNC Pierry 01 a acquis les titres restants soit 0,1%.

➤ Apports d'actifs au véhicule FRF

Le 2 octobre 2013, la société FREY a apporté en capital au véhicule FRF la totalité des 100 parts composant le capital social de la société IF CORMONTREUIL 01. L'apport en nature comprend 12 actifs situés sur le territoire des communes de CORMONTREUIL et TROIS PUIITS (51).

➤ Option d'achat sur les titres de la société Parques 10

Usant de la possibilité qui lui était offerte dans le cadre de la promesse de vente dont elle était bénéficiaire, Frey a choisi de renoncer à son option d'achat sur une partie des titres de la société Parques 10. Elle a reçu le remboursement de l'avance de 3 082 K€ qu'elle avait versée au titre de cette option.

➤ Contrat de liquidité

L'assemblée générale du 24 juin 2013, a renouvelé l'autorisation consentie au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, d'acheter ou de faire acheter des actions de la société, dans les conditions prévues par les articles L225-209 et suivants 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 dans le cadre d'un contrat de liquidité reconnu par l'AMF, ou

- ✓ 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 tout autre manière, à l'attribution d'actions de la société.

La société Invest Securities est en charge de la gestion du contrat de liquidité depuis mars 2008.

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

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

- ✓ Prix maximum d'achat fixé à 40 euros par action et prix minimum de vente à 10 euros par action,
- ✓ Fonds destinés à la réalisation de ce programme plafonnés à 1.000.000 euros,
- ✓ Mise en œuvre pour une période de 18 mois à compter de la date de l'assemblée générale.

La société FREY a conclu un contrat de liquidité avec la société Invest Securities, prestataire de services d'investissements agréée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution.

Le bilan de ce contrat de liquidité au titre de l'exercice 2013 figure au point 4.8 du présent rapport.

1.1.2. CHIFFRE D'AFFAIRES DE L'EXERCICE SOCIAL

Le chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ressort à 7.059.799 euros et se décompose comme suit :

(en euros)	31/12/2013	31/12/2012
Loyers	3.312.084	4.389.796
Prestations de service intra-groupe	3.711.601	3.346.722
Refacturation travaux	36.114	56.550
TOTAL	7.059.799	7.793.068

Les prestations de services intra-groupes correspondent à l'ensemble des prestations stratégiques, administratives, comptables et juridiques rendues par FREY S.A. à ses filiales.

1.1.3. RÉSULTATS DE L'EXERCICE SOCIAL

L'exercice écoulé, d'une durée de 12 mois, couvre la période allant du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2013.

Les chiffres significatifs des résultats sociaux de la Société au 31 décembre 2013 sont résumés dans le tableau ci-dessous :

(en euros)	31/12/2013	31/12/2012
Résultat d'exploitation	(1.144.181)	154.473
Résultat financier	(950.618)	6.824.454
Résultat courant avant impôts	(2.084.854)	6.981.926
Résultat exceptionnel	18.713.333	2.572.190
Résultat de l'exercice	16.618.535	8.593.371

Le résultat d'exploitation négatif de 2013 s'explique principalement de la manière suivante :

- Les revenus locatifs ont significativement baissés suite à la cession de trois actifs de Cormontreuil soit une variation de 890 K€ par rapport à 2012.
- Augmentation des charges d'exploitations liées aux opérations intervenues au cours de l'exercice et à la préparation de différents concours.

D'autres informations chiffrées sont présentées au paragraphe 2.1 ci-après.

1.1.4. PROGRÈS ET DIFFICULTÉS RENCONTRES AU COURS DE L'EXERCICE

Sur l'exercice 2013, les plannings de construction, de vente et de livraison ont été respectés. De nouvelles demandes de CDAC ont été déposées pour une surface commerciale de 74.000 m².

Par ailleurs, la Société continue de mener une stratégie de développement offensive autour des axes fondateurs forts qui ont fait son succès depuis son origine, savoir :

- ✓ un développement actif mais prudent, basé sur la qualité des emplacements des projets développés et l'intégration des fondamentaux exigés par les enseignes,
- ✓ un esprit d'innovation. Le concept de parc environnemental Greencenter® s'inscrit dans des préoccupations de long terme qui répondent aux aspirations et aux besoins des donneurs d'ordre (collectivités locales), clients (enseignes) et consommateurs,
- ✓ des règles simples qui sécurisent et limitent les risques sur les projets menés,
- ✓ la participation aux concours d'aménagement et de requalification de ZAC existantes.

1.1.5. SITUATION FINANCIÈRE ET ENDETTEMENT

1.1.5.1. SITUATION FINANCIÈRE ET ENDETTEMENT DE FREY SA

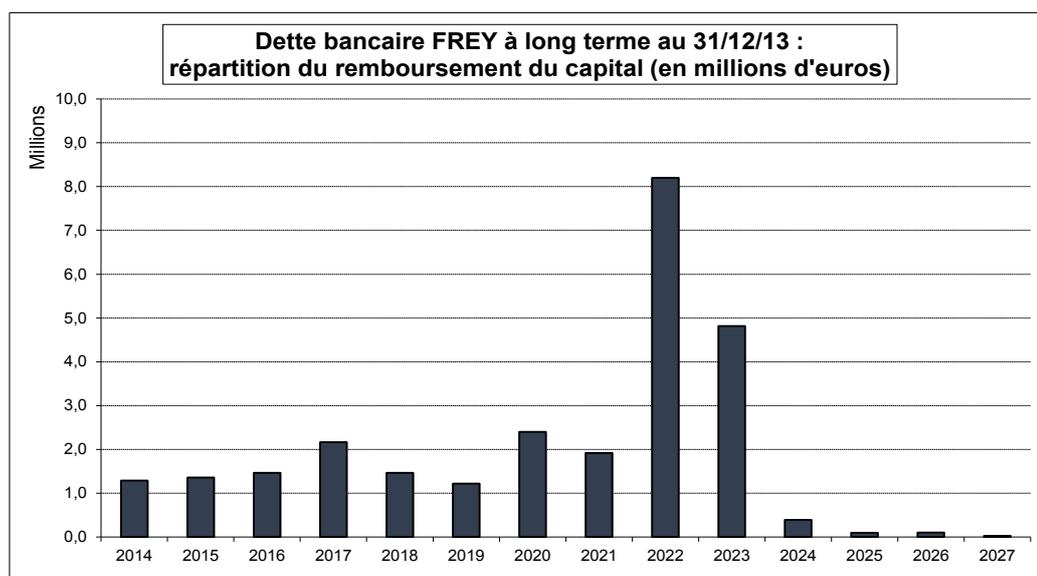
➤ Endettement bancaire

L'encours de crédit utilisé par la Société au 31 décembre 2013 s'élève à 26.9M€, hors comptes courants d'associés.

La marge moyenne constatée est de Euribor 3 mois plus 1,66 %.

Au 31 décembre 2013, le taux moyen appliqué pour les couvertures de taux (SWAP, tunnel participatif, CAP) à cette même date est de 2.22%, hors marge.

L'amortissement des dettes long-terme de la Société se décompose comme suit :



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 31 décembre 2013, l'ensemble des covenants des actes de prêts signés par Frey SA est respecté.

RATIOS LTV			
Dettes concernées	10,5M€	1,1M€	1,3M€
Ratios demandés	<= 65,8%	<= 70,0%	<= 75,0%
Ratios 31/12/2013	58,1%	46,0%	49,9%

RATIOS DSCR				
Dettes concernées	1,1M€	1,7M€	9,3M€	1,1M€
Ratios demandés	>100% *	>105%	>110%	>120%
Ratios 31/12/2013	78% *	187%	336%	191%

* Pas d'impact car accord de la Banque sur la poursuite du contrat

RATIOS ICR	
Dettes concernées	1,1M€
Ratios demandés	>2,00
Ratios 31/12/2013	6,19

1.1.5.2. SITUATION FINANCIÈRE ET ENDETTEMENT DU GROUPE FREY

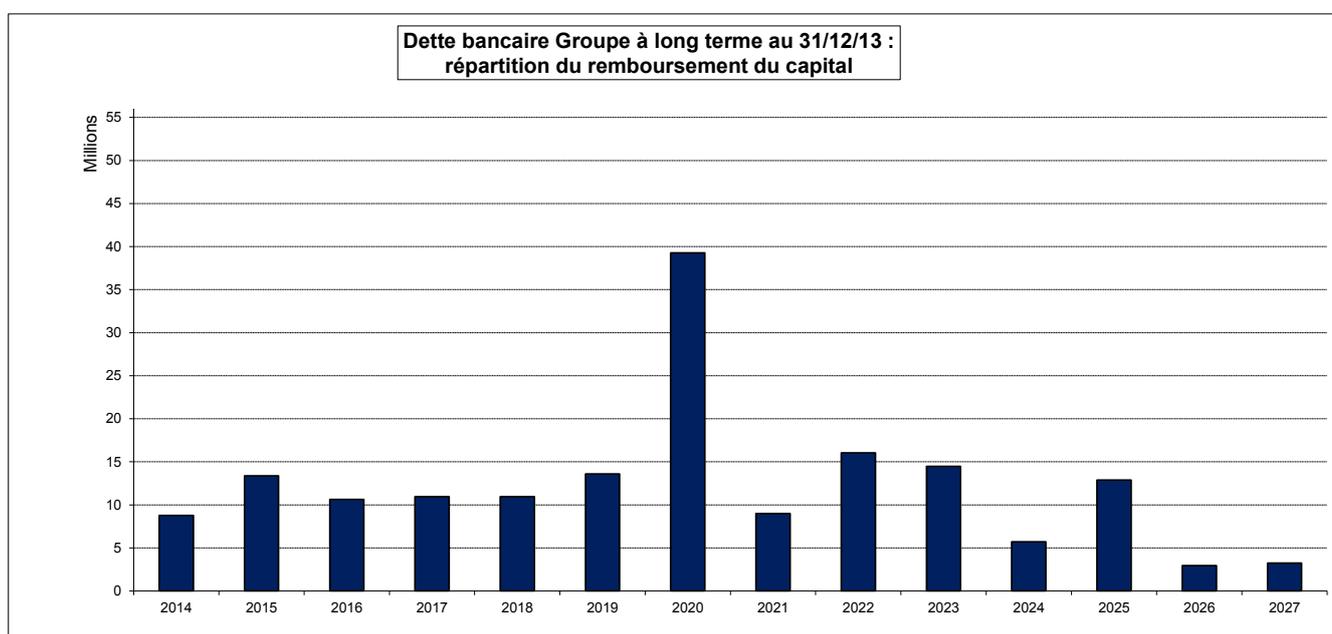
➤ Endettement bancaire

Au cours de l'exercice 2013, les sociétés du Groupe ont conclu des contrats de financement, emprunts et crédits-baux immobiliers, pour un montant total de 34 M€, permettant le financement des projets 2013.

Compte tenu de ces éléments, l'encours de crédit utilisé par les sociétés du Groupe au 31 décembre 2013 est de 172.5 M€.

Au 31 décembre 2013, il existe un droit de tirage non utilisé d'un montant de 11,5 M€.

L'amortissement des dettes long-terme en phase d'exploitation se décompose comme suit :

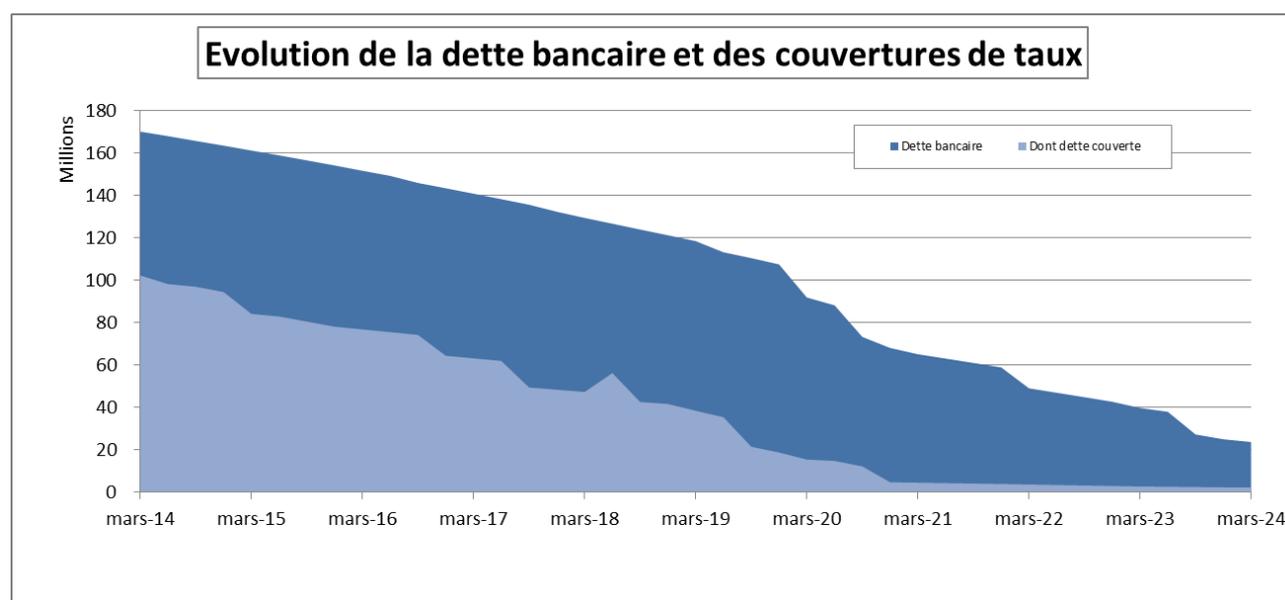


Le taux moyen constaté de la dette long terme est de Euribor 3 mois plus 1,83 %.

La trésorerie du Groupe affiche un encours de placements et disponibilités de 17,7 M€ au 31 décembre 2013 contre 18.4 M€ au 31 décembre 2012.

Au 31 décembre 2013, 63% de la dette long-terme n'est pas soumise aux variations de taux grâce à la souscription d'instruments de couvertures de taux (SWAP, tunnels participatifs) et à la signature de contrats de financement adossés à des taux fixes. Le taux moyen appliqué pour les couvertures de taux à cette date est de 1.70 % hors marge.

L'évolution de la dette et des couvertures bancaires est présentée dans le graphique ci-dessous :



Au niveau du Groupe, le ratio LTV net hors Opirnane (Loan To Value = rapport endettement utilisé sur valorisation des immeubles de placement) ressort à 46 %. Le LTV net avec Opirnane s'élève à 55.2%.

Le LTV inclut le siège de Bezannes au coût de revient ainsi que le montant du crédit-bail s'y rattachant.

Au 31 décembre 2013, tous les engagements et covenants pris par FREY et les autres sociétés du Groupe vis à vis des partenaires financiers sont respectés.

1.1.5.3. PLAN DE FINANCEMENT DU GROUPE

Les projets en cours de construction au 31 décembre 2013 sont tous d'ores et déjà financés.

1.1.6. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Compte tenu de la nature de son activité, ni la Société ni aucune autre société du Groupe n'a engagé de frais de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

1.1.7. DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES

1.1.7.1. RISQUES LIÉS À L'ENVIRONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

a) Risques liés à l'environnement économique

Le patrimoine immobilier de la Société est constitué d'actifs composés de surfaces commerciales situées dans des parcs d'activité commerciale implantés principalement en France. L'évolution des principaux indicateurs macro-économiques français est susceptible d'affecter les revenus locatifs et la valeur du portefeuille immobilier de la Société, ainsi que sa politique d'investissements et de développement de nouveaux actifs, et donc ses perspectives de croissance.

L'activité de la Société est sensible au niveau de la croissance économique et de la consommation ainsi qu'au niveau des taux d'intérêts et de l'indice des loyers commerciaux (« ILC ») qui a remplacé l'indice du coût de la construction (ICC) dans le cadre de la loi de Modernisation de l'Economie du 4 août 2008, dite LME.

Au 31 décembre 2013, quatre-vingt-quatorze baux signés (représentant 30 % du montant des loyers) avec les enseignes comportent une part variable de loyers liée au chiffre d'affaires réalisé.

Sur ces quatre-vingt-quatorze baux, seulement deux baux se composent exclusivement d'un loyer variable. De plus, aucune clause de loyer variable n'a pour l'instant été mise en application. En conséquence, la baisse éventuelle du chiffre d'affaires des enseignes locataires n'est pas susceptible d'affecter significativement les résultats de FREY.

A périmètre constant et sur la base des loyers 2012 facturés hors effet franchises et paliers, l'indexation 2013 a généré une hausse des loyers de 1.9%.

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

b) Risques liés au marché de l'immobilier commercial

Les niveaux des loyers et la valorisation des immeubles à usage commercial sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières commerciales. Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre serait susceptible d'affecter les résultats, l'activité, le patrimoine et la situation financière de la Société.

De plus, une évolution défavorable du marché de l'immobilier commercial pourrait contraindre la Société à décaler la réalisation de certains programmes commerciaux et/ou à procéder à certains arbitrages non prévus initialement.

c) Risques liés au niveau des taux d'intérêts

La valeur des actifs de la Société est et sera influencée par le niveau des taux d'intérêts. L'activité immobilière bénéficie depuis quelques années d'un environnement favorable caractérisé par des taux d'intérêt à long terme historiquement bas.

La mise en œuvre de la stratégie de croissance du Groupe nécessite que des dépenses importantes soient engagées pour développer de nouveaux actifs immobiliers. Une partie des financements nécessaires à ces développements est couverte par le recours à l'endettement, même si la Société a eu et n'exclut pas d'avoir également recours au marché ou à ses fonds propres pour financer sa stratégie de croissance. Sur 2013, les taux d'intérêts sont restés à des niveaux très bas tout au long de la période.

Pour se prémunir contre une évolution défavorable des taux, la Société couvre plus de 60 % de son endettement long terme (soumis à 94% à un taux variable : Euribor 3 mois et 6% à taux fixe) à partir de la date de début de remboursement. Cette stratégie permet de plafonner le coût de la dette et donc de maintenir un niveau de *cash-flow* récurrent.

d) Sensibilité des immeubles de placement au taux de capitalisation

Au 31 décembre 2013, le taux de capitalisation moyen droits inclus constaté sur les immeubles de placement en exploitation détenus par FREY ressort à 7.04 %.

En application de la norme IAS 40 révisée, FREY comptabilise en juste valeur les immeubles de placement en cours de construction. Le taux de capitalisation moyen droits inclus de ces actifs en cours de construction ressort à 7,25%.

Le taux de capitalisation moyen, droits inclus, de l'ensemble des immeubles de placement du Groupe ressort donc à 7,06 % au 31 décembre 2013.

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

Taux de Capitalisation	-100 pts	-50 pts	7,06%	+50 pts	+100 pts
Valorisation des immeubles de placement	381 893	352 034	328 261	304 659	285 513
Ecart de valorisation	53 632	23 773	-	-23 602	-42 748

(Chiffres en K€)

e) Risques liés à l'environnement concurrentiel

Dans la conduite de ses activités, la Société est confrontée à de nombreux acteurs du secteur immobilier et doit faire face à une forte concurrence, en particulier dans le cadre de son activité de production patrimoniale. Elle fait également face à une situation concurrentielle dans le cadre de son activité locative.

Cependant, FREY conserve une place d'acteur majeur sur le marché des retails parks, compte tenu de ses axes fondateurs forts.

f) Risques liés à l'environnement réglementaire

Les activités de la Société sont soumises à un certain nombre de réglementations :

- ✓ urbanisme (évolution des PLU (Plans Locaux d'Urbanisme), des SCOT (Schémas de Cohérence Territoriale...): articles L. 122-1 et suivants et L. 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- ✓ autorisations administratives: CDAC (Commission Départementale d'Aménagement Commercial), PC (Permis de construire): articles L. 750-1 et suivants du Code de commerce et articles L. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- ✓ baux commerciaux: articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de Commerce,
- ✓ droit de la construction et de l'habitation (normes, sécurité, santé, etc...): L. 111-7 à L. 111-8-4 et L. 123-1 à L. 123-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les textes susvisés peuvent être consultés sur le site Internet de Legifrance (www.legifrance.fr) et sont susceptibles d'être changés ou modifiés dans l'avenir.

La loi n° 2013-569 du 1^{er} juillet 2013 a habilité le Gouvernement à prendre par voie d'ordonnance toutes mesures de nature législative propre à accélérer le traitement des litiges dans le domaine de l'urbanisme et à prévenir les contestations dilatoires ou abusives.

Sur ce fondement, l'ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013 et le décret n°2013-879 du 1^{er} octobre 2013 relatifs au contentieux de l'urbanisme ont introduit ou modifié certains articles du code de l'urbanisme, visant à resserrer l'intérêt à agir, à renforcer les pouvoirs du juge administratif aux fins de régulariser les autorisations administratives contestées et à permettre aux défendeurs l'introduction d'actions indemnitaires en réparation du préjudice qu'ils subissent au titre de ces recours.

La Société estime que ces nouvelles dispositions participent à la stabilisation des autorisations d'urbanisme qui lui sont délivrées dans le cadre de son activité, et renforce sa capacité à mener à bien ses projets immobiliers.

1.1.7.2. RISQUES LIÉS AUX ACTIFS

a) Risques liés à la promotion de nouveaux actifs

Avant toute étude préalable, la Société simule un budget prévisionnel pour chaque projet envisagé. Si le niveau de rentabilité estimé répond aux critères fixés par la Direction de la Société, les équipes opérationnelles poursuivent l'étude du projet concerné.

Afin de limiter les risques de non réalisation des projets, la Société fait réaliser au préalable un ensemble d'études de faisabilité technique, prend des premiers contacts auprès d'enseignes et réalise des analyses de potentiel d'attractivité sur la zone de chalandise. Toutes ces dépenses sont contrôlées et identifiées analytiquement en comptabilité.

Le foncier est négocié à des prix de marché estimés raisonnables, sous des conditions suspensives qui limitent l'engagement de la Société : le règlement du prix du foncier ayant notamment lieu après la levée de la condition d'obtention de toutes les autorisations administratives préalables, la Société peut ainsi lancer une opération sans avoir à supporter le risque financier lié à l'acquisition du foncier.

Il convient par ailleurs de rappeler que, compte tenu de la réglementation applicable aux autorisations administratives, aucun engagement concernant une acquisition de foncier n'est réalisé sans avoir en contrepartie d'engagement ferme d'enseignes de prendre à bail. En conséquence, et pour chaque nouveau projet, la Société négocie et signe avec les enseignes avant l'obtention des autorisations administratives nécessaires au lancement du projet pour pouvoir assurer une commercialisation maximale.

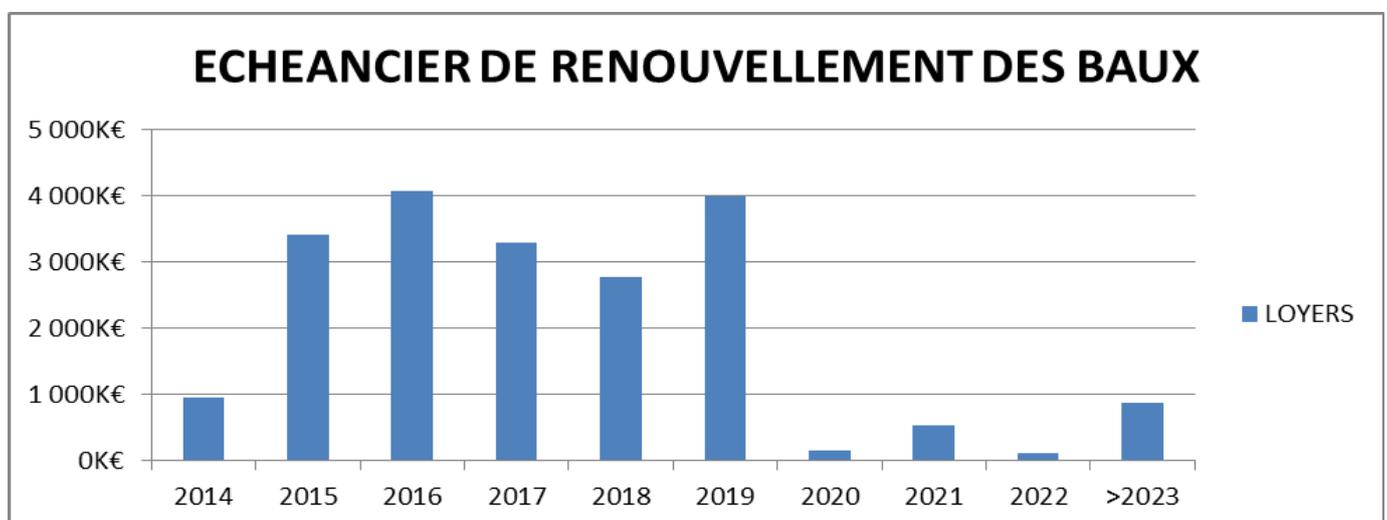
b) Risques liés à l'exploitation des actifs

Le risque lié aux enseignes est contenu par une sélection d'enseignes de 1^{er} plan au niveau national et ayant une situation financière saine.

Par ailleurs, seule une enseigne de renom national et international représente plus de 6% du total des loyers annualisés. Le risque enseigne est ainsi dilué, 50% du montant des loyers étant répartis sur 22 enseignes.

Compte tenu du développement récent de l'activité de foncière de FREY, il semble prématuré et difficile d'évaluer le risque de non-renouvellement des baux.

L'échéancier de renouvellement des baux du Groupe est le suivant :



Pour le suivi du paiement des loyers, la Société a mis en place une organisation et une procédure de suivi de l'activité de gestion locative, avec notamment l'implémentation d'un logiciel dédié, et la création en janvier 2012 d'un service d'Asset Management.

Compte tenu des obligations requises par les partenaires financiers, le patrimoine de la Société est couvert par un ensemble d'assurances et de garanties très larges.

1.1.7.3. RISQUES LIÉS À LA SOCIÉTÉ

a) Risque lié au départ d'hommes clés

La conduite des activités de la Société et la réalisation de ses objectifs de développement reposent en partie sur la fidélité de certains de ses cadres, membres des organes de direction, du Conseil d'administration et membres non dirigeants siégeant au comité d'investissement mis en place au sein de la Société, lesquels jouissent d'une expérience significative et d'une notoriété reconnue dans le secteur de l'immobilier.

Toutefois, la Société estime que, en cas de départ de l'une de ces personnes, la Société serait en mesure d'assurer la réalisation des missions laissées vacantes par la personne concernée, le cas échéant après une période d'adaptation, sans que cette vacance soit de nature à avoir un effet défavorable significatif sur la continuité de l'exploitation de la Société.

b) Risques liés à l'endettement de la Société et du Groupe

Il est renvoyé sur ce point aux paragraphes 1.1.5 et 1.1.7.4 du présent rapport de gestion.

1.1.7.4. RISQUES DE MARCHÉ

a) Risque de taux

Il est rappelé que le Groupe a augmenté l'encours de ses dettes bancaires au cours de l'exercice écoulé (183,7 M€ au 31 décembre 2013 contre 147,2 M€ au 31 décembre 2012).

94% des emprunts bancaires sont à taux variable, basés exclusivement sur l'EURIBOR 3 MOIS.

Compte tenu des taux actuellement bas et proches de zéro, une simulation a été faite uniquement sur une base d'évolution du taux d'intérêt EURIBOR 3 MOIS de 50, 100 et 150 points de base en plus. Ces impacts annuels s'élèveraient respectivement à 394K€, 789K€ et 1 183K€ sur le résultat financier.

Pour plus d'informations sur ces couvertures, il est envoyé au paragraphe 1.1.5 du présent rapport de gestion.

b) Risque sur actions

A la date du présent rapport, aucune société du Groupe ne détient de participation dans des sociétés cotées et n'est par conséquent exposée à un risque sur actions.

Au 31 décembre 2013, la Société détenait 12 663 actions acquises dans le cadre du contrat de liquidité décrit au paragraphe 4.8 du présent rapport, représentant une valeur comptable de 253 K€, ainsi qu'une participation de 4% au sein de la société Aviron Bayonnais Rugby Pro SASP.

Hormis ces éléments, la Société ne détient pas de titres autres que les parts et actions des sociétés filiales décrites et présentées au paragraphe 1.2 du présent rapport.

c) Risque de change

A la date du présent rapport, le Groupe réalise la totalité de son chiffre d'affaires dans la Zone Euro et paye la totalité de ses dépenses (charges et dépenses d'investissement) en euro. En conséquence, aucune société du Groupe n'est par conséquent exposée au risque de change.

d) Risque de liquidité

L'importance de la trésorerie du Groupe au 31 décembre 2013 conduit à considérer à ce jour l'absence de risque de liquidité.

Le Groupe ne rencontre pas de difficulté d'accès au crédit : 34 M€ d'encours de crédits long terme ont été contractés par le Groupe, auprès d'établissements bancaires de 1^{er} plan, au cours de l'exercice.

La Société bénéficie de lignes de découvert permettant de couvrir d'éventuels décalages de trésorerie.

Enfin, la Société est soumise à des covenants standards stipulés dans ses actes de prêts (LTV, DSCR, ICR), sur lesquels la Société dispose d'une marge de manœuvre suffisante tant en terme de seuils que de capacité de renégociation, avant de se trouver en défaut.

Il est également renvoyé sur ce point aux éléments sur la situation financière et l'endettement de la Société figurant au paragraphe 1.1.5 ci-dessus.

1.1.8. DÉLAIS DE RÈGLEMENT

Conformément aux dispositions du Décret n° 2008-1492 du 30 décembre 2008 pris pour l'application de l'article L. 441-6-1 du Code de commerce, nous vous rendons compte des conditions de règlement et délais de paiement en vigueur au 31 décembre 2013.

La décomposition à la clôture de l'exercice du solde des dettes fournisseurs par date d'échéance se présente comme suit :

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Montants dus dont la date de facture est supérieure à 60 jours	39	37
Montants dus dont la date de facture est inférieure à 60 jours	313	533
TOTAL FOURNISSEURS (*)	352	570

(*) Total fournisseurs hors Factures Inter compagnies, Factures non parvenues et Dépôts de garanties.

1.1.9. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Aucun événement post-clôture significatif ne nous semble devoir être signalé.

1.1.10. ÉVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Au 31 décembre 2013, le Groupe dispose d'un portefeuille de projets autorisés de surfaces cumulées de plus de 66.500 m² (Troyes la Bourse, Cormontreuil, Terville, Pleurtuit, Auxerre, Arras, Seclin) dont le démarrage des travaux est programmé sur les exercices 2014 ou 2015.

Pour l'exercice 2014, les programmes de Terville (57), de Belfort (90) et de Bayonne (64) devraient être livrés au cours du 4^{ème} trimestre 2014, pour une ouverture sur le 1^{er} trimestre 2015.

1.2 ACTIVITÉ ET RÉSULTATS DES PRINCIPALES FILIALES OPÉRATIONNELLES AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

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

Au 31 décembre 2013, le périmètre retenu pour la consolidation du Groupe intègre les sociétés suivantes :

Sociétés	Méthode de consolidation	Pourcentage d'intérêts au 31/12/2013	Pourcentage d'intérêts au 31/12/2012
SA Frey	IG	100%	100%
SL Frey Invest	IG	100%	100%
SL Parla Natura	IG	100%	100%
SNC Pôle Europe	IG	100%	100%
SCI Seclin 01	IG	100%	100%
SNC La Rive de la Garonne	IG	100%	100%
SAS EPC	IG	100%	100%
SCI de l'Orgeval	IG	50%	50%
SNC Pierry 01	IG	100%	100%
SNC IF Gestion & Transaction	IG	100%	100%
SASU Frey Aménagement et Promotion	IG	100%	100%
SNC IF Neuilly sous Clermont	IG	100%	100%
SNC IF Chêne Vert	IG	100%	100%
SNC IF Cormontreuil 01	IP	33%	100%
SNC IF Quadrant Nord	IG	100%	100%
SNC IF Plein Sud	IG	100%	100%
SNC IF Bezannes	IG	100%	100%
SNC IF Torcy	IG	100%	100%
SNC IF Bener	IG	100%	100%
SCI Sopic Frey	IP	50%	50%
SCCV A.A.P.	IP	50%	50%
SNC IF Saint Parres	IG	100%	100%
SCI P.A.I. 02	IP	50%	50%
SAS P.A.I. 01	IP	50%	50%
SCI Seclin 02	IG	100%	100%
SAS IF Clos du Chêne	IG	100%	100%
SNC IF Plein Est	IG	100%	100%
SNC IF Plein Ouest	IG	100%	100%
SAS Chanteloup 01	IG	100%	100%
SAS Chanteloup 02	IG	100%	100%
SAS FRF1	IP	33,33%	33,33%
SCI FRF2	IP	33,33%	33,33%
Frey Durango	IG	100%	100%

Sociétés	Méthode de consolidation	Pourcentage d'intérêts au 31/12/2013	Pourcentage d'intérêts au 31/12/2012
SNC IF Sud Ouest	IG	100%	100%
SCI FRF 2 – La Francheville	IP	33,33%	33,33%
SCI FRF 2 – Torcy	IP	33,33%	33,33%
SCI L'Agenaise d'Investissement	IP	50%	50%
SCI FRF 2 – Narbonne	IP	33,33%	33,33%
SCI FRF 2 – Le Pontet	IP	33,33%	33,33%
SCCV Sallanches Promotion	IP	0%	50%
SCI FRF 2 – Brest Saint Dié	IP	33,33%	33,33%
SCI de l'Isle Saint Hubert	IG	100%	100%
SCI FRF 2 - Seclin	IP	33,33%	33,33%
SCI IF Allondon	IG	100%	-
SCI IF Valentine	IG	100%	-
SCI Frey Murs 01	IG	100%	-
SC FRF2 Belfort	IP	33,33%	-
SCI FAP Golf	IG	100%	-
SCI Zone A	IP	33,33%	-
SCI Du Golf	IG	100%	-

IG : intégration globale, IP : intégration proportionnelle, ME : mise en équivalence, NC : non consolidée

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

Le tableau de synthèse des informations concernant l'ensemble des filiales de la Société au 31 décembre 2013 figure en **Annexe 3** du présent rapport.

1.2.1 ACTIVITÉ ET RÉSULTATS DE FREY AMENAGEMENT ET PROMOTION SAS

Le 20 décembre 2013, FAP a réalisé une augmentation et une réduction de son capital social qui s'élève à 3 757 500 euros.

FAP, filiale à 100% de FREY, et ses propres filiales ont pour activité le portage de la majorité des programmes immobiliers du Groupe destinés à être vendus, que ces ventes soient externes ou internes au Groupe.

La société a achevé les travaux du Greencenter[®] de La Francheville (08) d'une surface de 17 200 m², actif cédé au véhicule FRF au second semestre 2013.

Les travaux d'aménagement et de requalification de la Zone d'Aménagement Concerté de l'Aire des Moissons, située à Saint-Parres-aux-Tertres (10) ont été livrés sur le second semestre 2013.

Ce programme est porté par la société PAI 01, filiale à 50% de FREY AMENAGEMENT ET PROMOTION.

La situation financière et l'endettement de FREY AMENAGEMENT ET PROMOTION au 31 décembre 2013 sont résumés dans le tableau suivant :

(en euros)	31/12/2013	31/12/2012
Chiffre d'affaires	24 383 872	5 601 171
Résultat d'exploitation	112 729	(4 178 305)
Résultat financier (y compris QP résultat filiales)	(406 806)	(15 602)
Résultat net	(344 467)	(4 452 290)
Capitaux propres	3 573 238	17 705
Endettement bancaire	424	9 990 073

La société FREY AMENAGEMENT ET PROMOTION comptabilise son chiffre d'affaires et sa marge sur les opérations de VEFA par la méthode à l'achèvement.

1.2.2 ACTIVITÉ ET RÉSULTATS DE SNC IF NEUILLY SOUS CLERMONT

La SNC Neuilly est filiale à 100% de FREY et de FREY AMENAGEMENT ET PROMOTION.

Sur l'exercice 2013, le projet porté par cette société a été abandonné, le Groupe estimant que l'offre commerciale proposée n'assurait pas la pérennité à long terme du site.

Cet abandon a généré une perte de 639 192 €.

1.2.3 ACTIVITÉ ET RÉSULTATS DE SNC IF PLEIN EST

La SNC IF Plein Est est filiale à 100% de FREY et de FREY AMENAGEMENT ET PROMOTION.

Sur l'exercice 2013, la SNC IF Plein Est a débuté les travaux de Greencenter® Super Green situé à Terville (57) d'une surface de 30 000 m² dont 19 800 m² seront conservés en patrimoine.

1.2.4 ACTIVITÉ ET RÉSULTATS DE SNC IF PLEIN SUD

La SNC IF Plein Sud est filiale à 100% de FREY et de FREY AMENAGEMENT ET PROMOTION.

Sur l'exercice 2013, la SNC IF Plein Est a livré une cellule de 2 000 m², qui vient compléter l'offre offerte par le Greencenter® Green 7 situé à Salaise-sur-Sanne (38). Ce bien est conservé en patrimoine, et fera l'objet d'un refinancement début 2014.

Le chiffre d'affaires de la période s'élève à 2 035 363 €.

L'exercice 2013 enregistre un bénéfice de 311 805 €.

1.2.5 ACTIVITÉ ET RÉSULTATS DE SCI L'AGENAISE D'INVESTISSEMENT

En association avec le groupe Philippe GINESTET, la SCI L'AGENAISE D'INVESTISSEMENT a livré O' Green à Agen (47) d'une surface de 23 250 m², dont une cellule de 3 500 m² a été cédée en VEFA. La surface de 19.250 m² conservée en patrimoine, est financée par un CBI signé en 2012.

Le chiffre d'affaires de la période s'élève à 366 607 €.

L'exercice 2013 enregistre une perte de (430 763) €.

1.2.6 ACTIVITÉ ET RÉSULTATS DE SCI PAI 02

La SCI PAI 02 a livré Be Green à Saint-Parres aux Tertres près de Troyes, d'une surface de 23 000 m², détenu à 50% en partenariat avec les sociétés IDM et OPB, dont deux cellules de 2 000 m² ont été cédées en VEFA. La surface de 20 800 m² conservée en patrimoine, est financée par un CBI signé en 2012.

Le chiffre d'affaires de la période s'élève à 3 245 307 €.

L'exercice 2013 enregistre une perte de (146 846) €.

1.2.7 ACTIVITÉ ET RÉSULTATS DE SAS PAI 01

La SAS PAI 01 a finalisé l'opération de réaménagement de la zone commerciale L'Aire des Moissons à Saint-Parres aux Tertres près de Troyes. C'est la première fois qu'une collectivité locale a ainsi confié à un opérateur privé la gestion de l'intégralité d'un projet de requalification de sa zone commerciale phare.

A l'ouverture, l'objectif poursuivi par le projet est d'ores et déjà rempli : le nouvel ensemble propose un concept architectural intégré et cohérent, répondant aux aspirations des consommateurs d'aujourd'hui : shopping plaisir et shopping prix, accessibilité et confort d'achat.

Ce programme a reçu l'attestation d'Opération Pilote « HQE AménagementTM » de la part de Certivéa®, une première en France ainsi que la certification « HQE RéalisationTM ».

Le chiffre d'affaires de la période s'élève à 29 177 €.

L'exercice 2013 enregistre une perte de (53 448) €.

1.2.8 ACTIVITÉ ET RÉSULTATS DE SNC IF CHENE VERT

La SNC IF CHENE VERT a livré l'extension Clos du Chêne 2 à Montévrain (77), d'une surface de 22 700 m², dont une cellule de 600 m² a été cédée en VEFA. La surface de 22 100 m² conservée en patrimoine, est financée par un CBI signé en 2012.

Le chiffre d'affaires de la période s'élève à 906 285 €.

L'exercice 2013 enregistre un bénéfice de 155 300 €.

2. PRESENTATION DES COMPTES ET AFFECTATION DU RESULTAT

2.1 COMPTES SOCIAUX

Les montants des postes les plus significatifs des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2013 sont présentés dans le tableau suivant :

Compte de résultat (en M€)	31/12/2013	31/12/2012
Chiffre d'affaires	7,1	7,8
Intérêts financiers nets	(3,6)	(3,1)
Résultat courant avant IS	(2,1)	7,0
y compris QP résultat filiales	4,5	8,7
Résultat Exceptionnel	18,7	2,6
Impôt sur les bénéfices	0	-1,0
Résultat après IS	16,6	8,6
Bilan (en M€)	31/12/2013	31/12/2012
Capitaux propres	49,5	38,4
Emprunts obligataires	30,2	30,2
Dettes bancaires	28,5	30,0
Comptes courants (créance nette)	38,5	35,1
Disponibilités + VMP	1,9	5,2
Terrains + constructions	23,2	27,6

Suite à la cession de trois actifs à Cormontreuil et à la mise en loyer des actifs de Thonon et Arras K-Bane, FREY possède un patrimoine représentant environ 19 000 m² au 31 décembre 2013 et un loyer annualisé estimé à 2,5 M€.

Le chiffre d'affaires de l'exercice est présenté au paragraphe 1.1.2 ci-dessus.

Le résultat exceptionnel s'élève à 18.7 M€ et est constitué majoritairement de la plus-value de cession des actifs immobiliers ainsi que la plus-value de cession réalisée sur les deux apports au véhicule FRF.

2.2 COMPTES CONSOLIDÉS

2.2.1 CHIFFRES CLÉS

Nous vous présentons ci-après les principaux agrégats des comptes consolidés au 31 décembre 2013 :

Compte de résultat (en M€)	31/12/2013	31/12/2012
Chiffre d'affaires	28,9	41,6
Résultat opérationnel courant	10,3	8,4
Variation de Juste Valeur des immeubles de placement	22,4	16,1
Résultat avant IS	23,1	17,4
Résultat Net part du groupe	23,7	19,0
Résultat Net des minoritaires	0,0	0,0

Bilan (en M€)	31/12/2013	31/12/2012
Capitaux propres	134,8	116,5
Dettes financières	183,7	147,2
Dettes obligataires	28,6	28,9
Disponibilités + VMP	17,7	18,4
Immeubles de placement	328,3	265,9
Stocks promotion	9,4	4,9

Conformément au Business Model initialement présenté, le Groupe affiche un Résultat Opérationnel Courant de 10,3 M€ au 31 décembre 2013, en progression de 23% par rapport à 2012, grâce à la montée en puissance de l'activité de foncière et au maintien de l'activité de promotion.

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

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

L'analyse de l'endettement et des ratios financiers est présentée au paragraphe 1.1.5 du présent document.

Pour l'exercice 2013, compte tenu de l'évolution du patrimoine du Groupe, le cash-flow dégagé par les actifs en exploitation est de 6,2 M€.

En 2013, le coût de l'endettement net progresse, à 6,9 M€ contre 5,3 M€ pour l'exercice 2012, en ligne avec l'augmentation de la dette du Groupe.

2.2.2. SEGMENTS OPÉRATIONNELS

La norme I.F.R.S. 8 Secteurs opérationnels introduit « l'approche de la Direction » pour établir l'information sectorielle. Cette norme requiert une présentation de l'information sectorielle basée sur le reporting interne régulièrement examiné par le principal décideur opérationnel du Groupe afin d'évaluer la performance de chaque secteur opérationnel et de leur allouer des ressources.

Un secteur opérationnel est un groupe d'actifs et d'opérations engagées dans la fourniture de services qui sont exposés à des risques et à une rentabilité différents de ceux des autres secteurs d'activité du Groupe.

Le management du Groupe a identifié trois secteurs d'activité privilégiés :

- ✓ l'activité foncière (loyers et autres revenus perçus sur les actifs en patrimoine),
- ✓ l'activité de promotion immobilière (développement et construction de Parcs d'Activités Commerciales pour revente),
- ✓ les autres activités (facturations de holding, de commercialisation et d'activités support).

Au 31 décembre 2013, les principaux agrégats du compte de résultat par segments opérationnels sont les suivants :

En K€ - au 31 décembre 2013	Activité foncière	Promotion immobilière	Autres	Total
Revenus locatifs	18 487			
Charges non récupérables	-152			
Revenus locatifs nets	18 335			
Chiffre des ventes		9 217		
Coût d'achat des marchandises vendues		-9 105		
Marge de promotion		112		
Autres chiffre d'affaires			1 188	
Coût des autres services vendus			-100	
Marge sur autres activités			1 088	
Total loyers et marges				19 535
Services extérieurs	-2 861	-1 932	-1 456	-6 249
Charges de personnel	-1 143	-600	-566	-2 309
Autres produits et charges	759	-6	-103	650
Impôts et taxes	-481	-279	-52	-812
Reprises sur amortissements et provisions	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et dépréciations	-207	-20	-248	-475
Résultat opérationnel courant	14 402	-2 725	-1 337	10 340
Autres produits et charges opérationnels	-1 378	-	-548	-1 926
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	22 360	-	-	22 360
Résultat opérationnel	35 384	-2 725	-1 885	30 774
Coût de l'endettement net	-6 685	-139	-72	-6 896
Ajustement des valeurs des actifs financiers	-729	-	-76	-805
Résultat avant impôts	27 970	-2 864	-2 033	23 073
Impôts sur les résultats	357	6	239	602
Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-
Résultat net des entreprises consolidées	28 327	-2 858	-1 794	23 675
Intérêts des minoritaires	-	2	-	2
Résultat net (part du groupe)	28 327	-2 856	-1 794	23 677

Au cours de l'exercice 2013, le Groupe FREY a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 28,9 M€, en ligne avec la stratégie de foncière de développement du Groupe :

- Les revenus locatifs affichent une progression de + 18,7 % à 18,5 M€, contre 15,6 M€ un an plus tôt. Cette croissance s'explique par le travail d'asset management sur les actifs en exploitation et l'accroissement des surfaces locatives détenues par la foncière FREY, notamment par la mise en loyer sur le 4^{ème} trimestre 2013 des parcs commerciaux O'Green (47), Be Green (10), Clos du Chêne 2 (77), et Grand Parc (08).
- Le chiffre d'affaires Promotion s'établit à 9,2 M€. L'activité a été moins importante que sur l'exercice 2012 qui bénéficiait d'un important produit de cession d'un actif situé en Ile de France.

Le patrimoine locatif consolidé s'élève à 183.000 m² au 31 décembre 2013, contre 140.000 m² au 31 décembre 2012, compte tenu de la cession de 3 actifs intervenue en mai 2013. Le patrimoine de FREY est commercialisé à 95%, dont :

- 34 % du patrimoine non stabilisé (livraison inférieure à un an) : 88%
- 66% du patrimoine stabilisé (livraison supérieure à un an) : 98%

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

Actif au 31.12.2013 (en K€)	Activité foncière	Promotion immobilière	Total
Immeubles de placement	328 261	-	328 261
Stocks et en-cours	-	9 378	9 378

Passif au 31.12.2013 (en K€)	Activité foncière	Promotion immobilière	Autres	Total
Passifs financiers	187 876	2 905	3 155	193 936
Passifs financiers courants	29 018	702	230	29 950

Au 31 décembre 2012, les principaux agrégats du compte de résultat par segments opérationnels sont les suivants :

En K€ - au 31 décembre 2012	Activité foncière	Promotion immobilière	Autres	Total
Revenus locatifs	15 572			
Charges non récupérables	-83			
Revenus locatifs nets	15 489			
Chiffre des ventes		24 810		
Coût d'achat des marchandises vendues		-21 441		
Marge de promotion		3 369		
Autres chiffre d'affaires			1 209	
Coût des autres services vendus			-46	
Marge sur autres activités			1 163	
Total loyers et marges				20 021
Services extérieurs	-2 312	-2 172	-2 106	-6 590
Charges de personnel	-567	-1 952	-635	-3 154
Autres produits et charges	-626	-427	-	-1 053
Impôts et taxes	-383	-185	-28	-596
Reprises sur amortissements et provisions	27	202	-	229
Dotations aux amortissements et dépréciations	-210	-23	-203	-436
Résultat opérationnel courant	11 418	-1 188	-1 809	8 421
Autres produits et charges opérationnels	-581	-363	-	-944
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	16 106	-	-	16 106
Résultat opérationnel	26 943	-1 551	-1 809	23 583
Coût de l'endettement net	-4 880	-139	-263	-5 282
Ajustement des valeurs des actifs financiers	-863	-	2	-861
Résultat avant impôts	21 200	-1 690	-2 070	17 440
Impôts sur les résultats	219	1 131	161	1 511
Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-
Résultat net des entreprises consolidées	21 419	-559	-1 909	18 951
Intérêts des minoritaires	-	2	-	2
Résultat net (part du groupe)	21 419	-557	-1 909	18 953

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

Actif au 31.12.2012 (en K€)	Activité foncière	Promotion immobilière	Total
Immeubles de placement	265 853		265 853
Stocks et en-cours		4 906	4 906

Passif au 31.12.2012 (en K€)	Activité foncière	Promotion immobilière	Autres	Total
Passifs financiers	159 263	13	2 514	161 790
Passifs financiers courants	20 043	6 694	166	26 903

2.2.3. EVOLUTION DE L'ACTIF NET REEVALUE (ANR) AU 31 DÉCEMBRE 2013

Le Groupe présente le calcul de son ANR conformément au standard de calcul mis au point et publié par l'EPRA¹.

Trois indicateurs sont diffusés, l'ANR « EPRA », l'ANR « EPRA NNAV de liquidation » et un ANR de continuation dilué :

1. L'ANR « EPRA » correspond aux fonds propres consolidés auxquels sont ajoutés ou retraités les éléments suivants :
 - l'impact de la dilution des titres donnant accès au capital;
 - l'annulation des effets de la mise à la juste valeur des instruments de couverture et de l'instrument dérivé de l'OPIRNANE ;
 - les impôts différés sur les plus-values latentes des actifs non éligibles au régime SIIC.

2. L'ANR « EPRA NNAV de liquidation » correspond à l'ANR « EPRA » auquel sont ajoutés ou retraités les éléments suivants :
 - la prise en compte des effets positifs ou négatifs de la mise à la juste valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie et de l'instrument dérivé de l'OPIRNANE ;
 - les impôts effectifs sur les plus-values latentes des actifs non éligibles au régime SIIC ;
 - les droits de mutation effectifs sur les immeubles de placement valorisés hors droits dans les comptes consolidés.

3. L'ANR de continuation dilué correspond à l'ANR « EPRA NNAV de liquidation » auquel sont ajoutés ou retraités les éléments suivants :
 - les droits de mutation, frais de cession et impôts différés sur les immeubles de placement valorisés selon une perspective de conservation à long terme des actifs ;
 - les éventuels instruments de dilution.

¹ European Public Real estate Association, « Best Practice Recommendations », publiées en août 2011, sur le site internet www.epra.com

Les capitaux propres servant de référence au calcul de l'ANR EPRA incluent le résultat net de la période de référence. L'ANR est calculé en part du groupe et par action diluée, après annulation des actions auto-détenues, prise en compte de l'éventuel impact dilutif des options de souscription ou d'achat d'actions et hors impact dilutif potentiel des OPIRNANE.

Tableau de l'ANR en valeur de continuation :

FREY - en K euro	31-déc.-13	31-déc.-12
Capitaux propres consolidés part du groupe	126 657	108 314
Impact des titres donnant accès au capital	0	0
Autres plus-values latentes	0	0
Retraitement des instruments financiers	4 256	3 599
Impôts différés au bilan sur les actifs non SIIC	2 059	2 930
ANR "EPRA"	132 972	114 843
Valeur de marché des instruments financiers	-4 256	-3 599
Impôts effectifs sur plus-values latentes des actifs non SIIC	-2 059	-2 930
Optimisation des droits de mutation et des charges	2 169	4 966
ANR "EPRA NNAV" de liquidation	128 826	113 280
Réintégration droits et frais de cession réels	8 292	5 945
Réintégration des impôts différés au bilan sur les actifs non SIIC	2 059	2 930
Instruments de dilution	0	0
ANR de continuation dilué	139 177	122 156
Nombre actions dilué	6 885 000	6 885 000
Nombre actions détenues dans le contrat de liquidité	12 663	16 731
Nombre actions corrigé	6 872 337	6 868 269
ANR de continuation dilué par action	20,3	17,8

2.3 RÉSULTAT SOCIAL DE L'EXERCICE - PROPOSITION D'AFFECTATION – DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Le résultat social de l'exercice est un bénéfice de 16.618.535 €.

Après dotation à la réserve légale, nous vous proposons de procéder à la distribution d'un dividende maximum total de 5.508.000 euros, étant rappelé que les actions auto-détenues à la date de la distribution n'auront pas droit à ce dividende.

Ce dividende sera prélevé intégralement sur le résultat disponible de l'exercice 2013.

Affectation du résultat	31/12/2013
Résultat de l'exercice 2013	16.618.535 €
Dotation à la réserve légale (5% du résultat)	(44.335 €)
Report à nouveau des exercices précédents	2.680.363 €
Résultat disponible	19.254.563 €
Distribution du dividende	31/12/2013
Prélèvement sur Résultat 2013	5.508.000 €
Dividende	5.508.000 €

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

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

- 95% au moins de ses bénéfices retirés de son activité foncière doivent être distribués avant la fin de l'exercice suivant leur réalisation. Le résultat de l'activité foncière étant déficitaire, cette obligation est nulle au titre de l'exercice 2013.
- 60% au moins des plus-values résultant de la cession d'actifs doivent être distribuées avant la fin du deuxième exercice suivant leur réalisation. Cette obligation s'élève à 11 225 147 euros pour les plus-values réalisées au cours de l'exercice 2013.
- 100 % des dividendes perçus d'une filiale ayant opté.

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

	Solde disponible après distribution 2012	Résultat fiscal 2013	Imputation fiscale des dividendes	Solde disponible après distribution 2013
Résultat SIIC	55.586	15.621.734	(5.508.000)	10.169.320
Autres résultats et réserves distribuables	7.518.770	(1.119.474)	0	6.399.296
Totaux	7.574.356	14.502.260	(5.508.000)	16.568.616

Pour les actionnaires personnes physiques, il est rappelé que sont exclus du bénéfice de l'abattement de 40% les dividendes versés par les SIIC et prélevés sur les revenus exonérés, ainsi que de l'option pour le prélèvement forfaitaire libératoire applicable jusqu'en 2012. Par ailleurs, l'abattement forfaitaire annuel, de 1.525. € ou 3.050 € selon la situation de famille, a été supprimé pour les dividendes perçus à compter de 2012, abattement duquel étaient en tout état de cause exclus les dividendes versés par les SIIC et prélevés sur les revenus exonérés.

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

2.4 MONTANT DES DIVIDENDES DISTRIBUÉS AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

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

(en €)	Dividendes par action (1)	Montant du dividende versé (1)
Exercice clos le 31/12/2010	0,50	3 055 325,00
Exercice clos le 31/12/2011	0,80	5 491 648,80
Exercice clos le 31/12/2012	0,80	5 499 690,40

(1) Ces dividendes ont ouvert droit à abattement de 40 % applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France.

2.5 TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

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

3. FILIALES ET PARTICIPATIONS

En vous rendant compte de l'activité de la Société et du Groupe, nous vous avons exposé l'activité de ses filiales.

Le tableau des filiales et participations est annexé au bilan.

Le tableau de synthèse des informations concernant l'ensemble des filiales de la Société au 31 décembre 2013 figure également en **Annexe 3** du présent rapport.

Conformément à l'article L.233-6 du nouveau Code de commerce, nous vous rendons compte des sociétés ayant leur siège sur le territoire de la République Française et dont la Société a pris au cours de l'exercice 2013, une participation représentant plus du vingtième, du dixième, du cinquième, du tiers ou de la moitié du capital social de ces sociétés ou s'est assurée le contrôle :

Sociétés	% de détention
SCI Zone A	33,33% (participation directe)
FRF2 – Belfort	33,33% (participation directe)
SCI du Golf	100% (participation directe et indirecte)
SCI FAP Golf	100% (participation directe et indirecte)
SCI IF Allondon	100% (participation directe et indirecte)
SCI IF Valentine	100% (participation directe et indirecte)
SCI Frey Murs 01	100% (participation directe et indirecte)

4. INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL

4.1 MONTANT DU CAPITAL SOCIAL

Au 31 décembre 2013, le capital social s'élève à 17 212 500 euros. Il est divisé en 6 885 000 actions de 2,50 euros de nominal, toutes de même catégorie et entièrement libérées.

Depuis le 24 juin 2013, date de la dernière Assemblée Générale Mixte, il n'existe plus de faculté pour les détenteurs au nominatif d'actions FREY de pouvoir acquérir des droits de vote double.

A la date d'élaboration du présent rapport, il n'existe aucun titre non représentatif du capital de la Société, à l'exception de 1 621 691 obligations à performance immobilière remboursables en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (OPIRNANE) émises le 15 novembre 2012 et le 17 décembre 2012, et dont les caractéristiques sont définies aux termes de deux notes d'opérations disponibles et consultables sur le site internet de la Société (www.frey.fr) et sur le site internet de l'AMF (www.amf-france.org, rubrique « Décisions et Informations Financières (BDIF) »).

Ces OPIRNANE arrivent à échéance le 15 novembre 2022 et sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris de NYSE Euronext sous le code ISIN FR0011337864.

4.2 MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

Aucune modification n'a été apportée au capital social au cours de l'exercice 2013.

4.3 ACTIONNAIRES DÉTENANT PLUS DE 5% DU CAPITAL OU DES DROITS DE VOTE DE LA SOCIÉTÉ

En application des dispositions de l'article L.233-13 du Code de commerce et compte tenu des informations communiquées à la Société, nous vous indiquons ci-après l'identité des actionnaires détenant plus de 5% du capital au 31 décembre 2013 :

Actions	31/12/2013		31/12/2012		31/12/2011	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Akir Investments	-	-	1 308 150	19,00%	1 308 150	19,00%
Akir Participations	-	-	1 308 150	19,00%	1 308 150	19,00%
AG FINANCE	1 377 000	20,00%				
PREDICA	1 377 000	20,00%				
Firmament Capital Développement ⁽¹⁾	1 462 131	21,24%	1 462 131	21,24%	1 462 131	21,24%
Firmament Capital Investissement ⁽¹⁾	1 580 042	22,95%	1 580 042	22,95%	1 580 042	22,95%
EFFI Invest 1	612 223	8,89%	612 223	8,89%	612 223	8,89%
SOUS-TOTAL > 5%	6 408 396	93,08%	6 270 696	91,08%	6 270 696	91,08%
Divers Autres < 5%	476 604	6,92%	614 304	8,92%	614 304	8,92%
TOTAL GENERAL	6 885 000	100,00%	6 885 000	100,00%	6 885 000	100,00%

⁽¹⁾ Les sociétés Firmament Capital Développement et Firmament Capital Investissement ont fusionné le 24 janvier 2014 au profit de la société de droit luxembourgeois Firmament, nouvellement créée et dont le siège social sera transféré en France, ladite société adoptant à compter de ce transfert la forme d'une société en commandite par actions.

À la connaissance de la Société, aucun autre actionnaire que ceux mentionnés ci-dessus, ne détient plus de 5% du capital ou des droits de vote de la Société.

4.4 AUTOCONTRÔLE

Au 31 décembre 2013, la Société détenait 12.663 actions représentant une valeur comptable de 253.387 euros (déterminée sur la base du cours de bourse de l'action FREY au 31 décembre 2013), acquises dans le cadre du contrat de liquidité décrit au paragraphe 4.8 du présent rapport.

4.5 CAPITAL POTENTIEL

4.5.1. INFORMATION SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS

A la date d'élaboration du présent rapport de gestion, le Conseil d'Administration dispose d'une autorisation financière, consentie par l'assemblée générale mixte du 24 juin 2013 aux termes de sa 20^{ème} résolution, lui permettant de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions.

Le Conseil d'administration n'a, à ce jour, pas encore utilisé cette faculté.

4.5.2. INFORMATION SUR L'ATTRIBUTION GRATUITE D' ACTIONS

A la date d'élaboration du présent rapport de gestion, le Conseil d'Administration dispose d'une autorisation financière, consentie par l'assemblée générale mixte du 24 juin 2013 aux termes de sa 21^{ème} résolution, lui permettant d'attribuer gratuitement des actions existantes ou à créer de la Société.

Le Conseil d'administration n'a, à ce jour, pas encore utilisé cette faculté.

4.6 ACTIONNARIAT SALARIE

Au 31 décembre 2013, la Société n'a mis en place aucun plan d'épargne entreprise ou interentreprises permettant aux salariés d'acquérir directement ou indirectement des actions Frey ou des sociétés qui lui sont liées.

A cette date, il n'existait aucun fonds commun de placement d'entreprise (FCPE) permettant aux salariés de la Société d'investir indirectement en actions Frey.

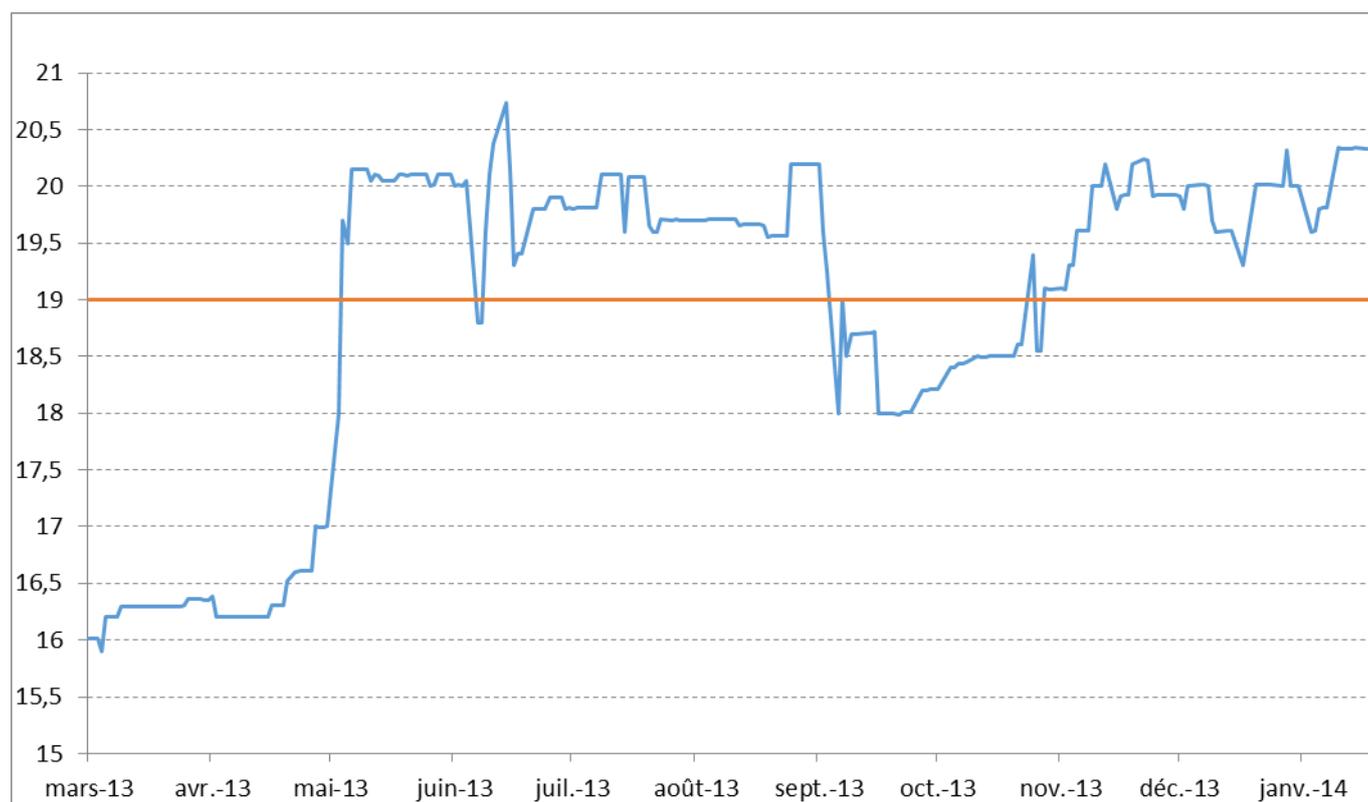
Enfin, les salariés ne détiennent directement aucune action de la Société qui serait soumise à une clause d'incessibilité prévue par la réglementation en vigueur.

4.7 PLACE DE COTATION – ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE

Les titres de la Société sont cotés sur Euronext (Compartiment C) de NYSE Euronext (Code ISIN FR0010588079 – Mnémonique : FREY) depuis le 2 avril 2008, date de son introduction en bourse. Les titres de la Société ne sont cotés sur aucun autre marché.

La capitalisation boursière de la Société, sur la base du cours de l'action Frey au 29 janvier 2014, soit 20,33 euros, ressort à 139 M€.

Du 11 mars 2013 au 29 janvier 2014, le cours de l'action Frey a évolué comme suit :



4.8 BILAN DES OPÉRATIONS RÉALISÉES DANS LE CADRE DE PROGRAMMES DE RACHAT D' ACTIONS AUTORISÉS – CONTRAT DE LIQUIDITE

L'assemblée générale mixte du 24 juin 2013 a, aux termes de sa 38^{ème} résolution, et conformément aux articles L.225-209 et suivants du Code de commerce, renouvelé son autorisation au Conseil d'administration pour une durée de 18 mois à compter du 24 juin 2013, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, à acheter ou faire racheter par la Société ses propres actions, dans le cadre d'un programme de rachat d'actions 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 la charte de déontologie de l'AFEI telle que reconnue par l'Autorité des marchés financiers, ou
- ✓ de la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des 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.

Le total des actions détenues par la Société à une date donnée ne pourra dépasser 10% du capital existant à cette même date.

Les achats d'actions et leur cession éventuelle en vertu de cette autorisation, pourront être exécutés dans la limite d'un prix unitaire d'achat maximum de 40 euros et d'un prix unitaire de cession minimum égal à 10 euros, sous réserve des ajustements liés aux éventuelles opérations sur le capital de la Société.

Le montant maximal des fonds destinés à la réalisation de ce programme de rachat d'actions a été fixé à 1 000 000 euros.

Cette autorisation, est valable jusqu'au 23 décembre 2014.

Conformément aux dispositions de l'article L.225-209 du Code de commerce, nous vous précisons que :

1°) le montant des sommes affectées par la Société au contrat de liquidité s'élève à 600 K€ ;

2°) au 31 décembre 2013, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 12 663 actions ;
- 253 386,63 euros en espèces.

3°) les actions FREY ont été achetées/vendues dans le cadre du contrat de liquidité en vigueur, aux conditions de prix suivantes :

Nombre d'actions auto-détenues au 31/12/13	12.663
Nombre de titres achetés entre le 31/12/2012 et le 31/12/2013	5.862
Nombre de titres vendus entre le 31/12/2012 et le 31/12/2013	9.930
Cours moyen des achats	18,68 €
Cours moyen des ventes	18,51 €
Prix de revient moyen unitaire des titres en portefeuille au 31/12/13	14,42 €
Valeur du portefeuille au 31/12/13	253.387 € en titres et 320.576 € en espèces Soit 573.963 €

4.9 FRANCHISSEMENT DE SEUILS

L'article 10, 3) des statuts de la Société prévoient que : « *Toute personne, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir, directement ou indirectement, par l'intermédiaire de sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de Commerce, (i) une fraction du capital ou des droits de vote égale à 2% ou tout multiple de ce pourcentage ainsi que (ii) l'un quelconque des seuils légaux visés à l'article L.233-7 du Code de Commerce, est tenue de déclarer tout franchissement de ces seuils dans les délais, conditions et selon les modalités prévus par les articles L.233-7 et suivants du Code de Commerce.* ».

En application des dispositions de l'article 10, 3) des statuts de la Société et de l'article L.233-13 du Code de commerce, il a été notifié à la Société au cours de l'exercice écoulé ou depuis le début de l'exercice en cours les franchissements de seuil suivants :

- Par courrier reçu le 2 mai 2013, complété par un courrier reçu le 3 mai 2013, le concert composé des sociétés Akir Participations et Akir Investments¹ (5 rue C.M Spoo, L-2546 Luxembourg, Grand Duché de Luxembourg) a déclaré avoir franchi en baisse, le 30 avril 2013, les seuils de 1/3, 30%, 25%, 20%, 15%, 10% et 5% du capital et des droits de vote de la société FREY et ne plus détenir aucune action de cette société.

A cette occasion, chacune des sociétés Akir Participations et Akir Investments a déclaré avoir franchi individuellement en baisse les seuils de 20% des droits de vote et 15%, 10% et 5% du capital et des droits de vote de la société FREY et ne plus détenir aucune action de cette société.

Ces franchissements de seuils résultent d'une cession d'actions FREY hors marché².

2. ¹ Contrôlée au plus haut niveau par M. Jean-Jacques Frey et sa famille.

3. ² Cf. notamment communiqué diffusé le 30 avril 2013.

Déclaration de franchissement de seuils et déclaration d'intention (article L. 233-7 du code de commerce), du 7 mai 2013

- Par courrier reçu le 3 mai 2013, complété par un courrier reçu le 6 mai 2013, la société anonyme Predica¹ (50-56 rue de la Procession, 75015 Paris) a déclaré avoir franchi en hausse, le 30 avril 2013, les seuils de 5%, 10%, 15% et 20% du capital et des droits de vote de la société FREY et détenir, 1 377 010 actions représentant autant de droits de vote, soit 20,0001% du capital et des droits de vote de cette société².

Ce franchissement de seuils résulte d'une acquisition d'actions FREY hors marché.

- Par les mêmes courriers, la déclaration d'intention suivante a été effectuée :

« La société Predica déclare :

- que l'acquisition hors marché des 1 377 010 actions FREY a été réalisée au titre de l'actif général de Predica, dans le cadre de sa politique d'investissement ;
- agir seule et ne pas agir de concert avec un tiers ;
- envisager, selon son analyse et sa politique d'investissement, de poursuivre ses acquisitions d'actions FREY ;
- réaliser cet investissement dans FREY sur la base de la stratégie de FREY ;
- ne pas avoir l'intention d'intervenir sur cette stratégie et déclarer ne pas envisager de mettre en œuvre les opérations visées à l'article 223-17 I, 6° du règlement général de l'Autorité des marchés financiers. Toutefois, Predica souhaite accompagner le développement de FREY et soutiendra les projets de développement, le cas échéant dans le cadre de financement par voie d'augmentation de capital, dans la mesure où elle estimera qu'ils sont créateurs de valeur et qu'ils correspondent à la stratégie de FREY ;
- ne pas envisager d'acquérir le contrôle de FREY ;
- n'être partie à aucun accord ou instrument financier visé aux 4° et 4° bis du I de l'article L.233-9 du code de commerce ;
- ne pas avoir conclu d'accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et/ou les droits de vote de la société FREY ;
- envisager de demander la nomination d'un membre au conseil de surveillance de la société FREY et de solliciter la nomination de deux administrateurs si la société FREY est transformée en société anonyme à conseil d'administration (dans l'hypothèse d'un conseil d'administration plus large). »

Déclaration de franchissement de seuils et déclaration d'intention (article L. 233-7 du code de commerce), 6 mai 2013

- Par courrier reçu le 2 mai 2013, complété par un courrier reçu le 3 mai 2013, la société de droit belge AG Finance³ (4-10 boulevard Saint-Lazard, 1210 Bruxelles, Belgique) a déclaré avoir franchi en hausse, le 30 avril 2013, les seuils de 5%, 10%, 15% et 20% du capital et des droits de vote de la société FREY et détenir

4. ¹ Contrôlée par la société anonyme Crédit Agricole.

5. ² Sur la base d'un capital composé de 6 885 000 actions représentant 6 885 030 droits de vote, en application du 2^{ème} alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

6. ³ Contrôlée par la société AG Insurance, elle-même contrôlée par la société Ageas SA/NV (société dont aucun des actionnaires - principalement des investisseurs - n'en détient le contrôle).

1 377 040 actions représentant autant de droits de vote, soit 20,0006% du capital et 20,0005% des droits de vote de cette société¹.

Ce franchissement de seuils résulte de l'acquisition de 1 239 340 actions FREY auprès de la société Akir Investments hors marché et de 137 700 actions FREY hors marché.

- Par les mêmes courriers, la déclaration d'intention suivante a été effectuée :

« La société AG Finance déclare :

Le franchissement des seuils à la hausse déclaré ci-avant fait suite à une opération d'acquisition des actions de la société FREY (i) à hauteur de 1 239 340 actions de la société FREY représentant un peu plus de 18 % du capital de ladite société et (ii) à hauteur de 137 700 actions de la société FREY représentant 2 % du capital de ladite société.

Cette acquisition des titres a été faite au moyen des fonds propres d'AG Finance et sans recourir à l'emprunt.

AG Finance a agi seule.

Elle déclare qu'elle souhaite maintenir sa participation à son niveau actuel et qu'elle n'envisage pas d'acquérir le contrôle de la société FREY.

AG Finance souhaite le maintien par l'émetteur de sa stratégie. Elle ne souhaite pas mettre en œuvre les opérations visées au 6° du I de l'article 223-17 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

AG Finance n'est partie à aucun accord ou instrument financier visé aux 4° et 4° bis du I de l'article L.233-9 du code de commerce.

En outre, elle n'est pas partie à un accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et/ou droits de vote de l'émetteur.

Elle a demandé la nomination au conseil de surveillance d'une personne la représentant (à savoir AG Finance représentée par Monsieur Xavier PIERLET). Aucune demande concernant la nomination d'un membre du directoire la représentant n'a été faite. AG Finance sollicitera la nomination de deux administrateurs si la société Frey est transformée en société anonyme à conseil d'administration. »

Déclaration de franchissement de seuils et déclaration d'intention (article L.233-7 du Code de commerce) du 27 janvier 2014

- Par courrier reçu le 27 janvier 2014, la société anonyme de droit luxembourgeois Firmament² (6, rue Guillaume Schneider, L-2522 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg) a déclaré avoir franchi en hausse, le 24 janvier 2014, les seuils de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30% et 1/3 du capital et des droits de vote de la société FREY et détenir 3 042 173 actions FREY représentant autant de droits de vote, soit 44,19% du capital et des droits de vote de cette société³.

Ce franchissement de seuils résulte de l'apport, de l'intégralité des actifs et passifs des sociétés Firmament Capital Investissement et Firmament Capital Développement (lesquelles détenaient 3 042 173 actions FREY)

7. ¹ Sur la base d'un capital composé de 6 885 000 actions représentant 6 885 030 droits de vote, en application du 2^{ème} alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

8. ² Contrôlée à hauteur de 97,5% par M. Antoine Frey et à hauteur de 2,5% par Mme Aude Frey.

9. ³ Sur la base d'un capital composé de 6 885 000 actions représentant autant de droits de vote, en application du 2^{ème} alinéa de l'article 223-11 du règlement général.

au profit de la société Firmament dans le cadre d'une fusion de ces sociétés, soumise au droit luxembourgeois.

➤ Par le même courrier, la déclaration d'intention suivante a été effectuée :

« La société Firmament déclare que :

L'acquisition des 3 042 173 actions FREY par Firmament résulte de la fusion des sociétés Firmament Capital Investissement et Firmament Capital développement ayant donné lieu à la création de Firmament. Firmament n'a donc pas eu recours à un quelconque mode de financement à l'occasion de l'acquisition des actions FREY donnant lieu à la présente déclaration de franchissement de seuil ;

Firmament n'agit pas de concert avec d'autres actionnaires de FREY, à l'exception de M. et Mme Antoine Frey ;

Firmament envisage de ne pas accroître sa participation au capital de FREY de plus de 2% au cours de ces 6 prochains mois et d'autre part de ne pas modifier la stratégie de la société FREY ;

Firmament est présumée détenir le contrôle de la société FREY au sens de l'article L 233-3 du code de commerce, et que l'opération de fusion des sociétés Firmament Capital Investissement et Firmament Capital Développement constitue une opération de reclassement, sans incidence sur le contrôle de FREY, cette opération a fait l'objet d'une décision de dérogation à l'obligation de dépôt d'une offre publique rendue par l'AMF le 9 janvier 2014 sur le fondement de l'article 234-9, 7 du règlement général de l'AMF ;

Firmament n'a pas conclu d'accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et/ou les droits de vote de la société FREY ;

Firmament ne détient aucun des accords ou instruments financiers listés aux 4° et 4° bis du I de l'article L 233-9 du code de commerce ;

Firmament n'envisage pas l'une des opérations listées à l'article 223-17 I, 6° du règlement général de l'AMF ;

En application du pacte d'actionnaires conclu le 30 avril 2013 et ayant fait l'objet d'un avis diffusé par l'AMF le 13 mai 2013 sous le numéro 213C0543, le concert Firmament composé des sociétés Firmament Capital Investissement et Firmament Capital Développement avait obtenu la désignation de 6 administrateurs de la société FREY, Firmament ne demandera pas en suite de sa constitution, la désignation d'autres représentants au conseil d'administration de FREY. »

➤ Il est rappelé que le franchissement en hausse, par la société Firmament des seuils de 30% du capital et des droits de vote, a fait l'objet d'une dérogation au dépôt d'un projet d'offre publique, reproduits dans D&I 214C0066 mis en ligne le 13 janvier 2014.

4.10 ELÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

A la connaissance de la Société, aucun élément ne semble susceptible d'avoir une incidence en cas d'offre publique ayant pour cible FREY, étant cependant précisé que :

- la structure du capital social est présentée au paragraphe 4.1 ci-dessus ;
- il n'existe pas de titres comportant des droits de contrôle spéciaux ;
- à la connaissance de la Société, il n'existe pas d'accord entre actionnaires pouvant entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote, à l'exception du droit de première

offre concernant les actions FREY, et de l'option d'achat offerte *pari passu* aux sociétés Predica et AG Finance en cas de changement de contrôle du concert Firmament, tels que définis aux termes du pacte d'actionnaires conclu le 30 avril 2013, entre les sociétés Predica d'une part, AG Finance de seconde part et Monsieur Antoine FREY et les sociétés Firmament Capital Développement et Firmament Capital Investissement de troisième part, ledit pacte d'actionnaires ayant fait l'objet d'un avis numéro 213C0543 publié par l'Autorité des marchés financiers le 13 mai 2013 et consultable sur son site internet (www.amf-france.org);

- s'agissant des pouvoirs du Conseil d'administration, en particulier concernant l'émission ou le rachat d'actions, la liste des délégations et autorisations financières en vigueur figure en Annexe 2 du présent rapport ;
- les porteurs d'OPIRNANE (cf. chapitre 4.1 du présent rapport) bénéficient d'un droit de remboursement anticipé en actions FREY SA selon les conditions définies aux notes d'opérations visées par l'AMF sous les numéros 12-526 et 12-589, dans l'hypothèse où Monsieur Antoine FREY cesserait ses fonctions de Directeur Général de la Société FREY et où l'entité Firmament dont il détient 97,5% du capital social (et 100% avec son épouse Madame Aude FREY) franchirait (i) passivement à la baisse le seuil de 22% des droits de vote de la Société en raison d'une opération financière de la Société (émission, apport ou échange de titres) et (ii) activement à la baisse, le seuil de 33,33% des droits de vote, mais uniquement si le franchissement à la baisse résulte d'une cession de titres par Firmament.

5. INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Ces informations sont développées dans le rapport Responsabilité Sociale des Entreprises (R.S.E.) du Groupe Frey qui est repris en **Annexe 4** du présent rapport de gestion.

5.1 INFORMATIONS SOCIALES

5.1.1. EFFECTIFS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Evolution des effectifs salariés du groupe sur les trois derniers exercices :

	31/12/2013			31/12/2012			31/12/2011		
	CDI	CDD	TOTAL	CDI	CDD	TOTAL	CDI	CDD	TOTAL
France	44	1	45	44	1	45	44	1	45
<i>Dont FREY SA</i>	17			17			17		
Espagne	2	0	2	2	0	2	2	0	2
TOTAL	46	1	47	46	1	47	46	1	47

5.1.2. PARTICIPATION DES SALARIÉS DANS LE CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ

- *Contrats d'intéressement et de participation*

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, et depuis le début de l'exercice en cours la Société n'a procédé à aucune acquisition d'actions destinées aux salariés.

La Société n'a mis en place aucun plan d'épargne entreprise permettant aux salariés d'acquérir directement ou indirectement des actions de la Société ou des sociétés qui lui sont liées.

Il est néanmoins précisé que la Société a mis en place, en avril 2007, un accord d'intéressement au profit de tout le personnel justifiant de 3 mois d'ancienneté. Cet accord, d'une durée de 3 ans courant à compter du 1er janvier 2007, a été renouvelé en juin 2013 pour une nouvelle période de 3 ans.

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

- *Options consenties aux salariés*

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

Les salariés de la Société ne détiennent directement ou indirectement aucune action de la Société qui serait soumise à une clause d'incessibilité prévue par la réglementation en vigueur.

5.2 INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

5.2.1. RISQUES LIÉS À LA POLLUTION ET À LA QUALITÉ DES SOLS

Bien qu'avant toute acquisition foncière, la Société procède ou fasse procéder à une étude sur la qualité et la pollution des sols et des sous-sols, des problèmes de pollution ou de qualité des sols et des sous-sols peuvent survenir et entraîner des frais de remise en état.

5.2.2. RISQUES ENVIRONNEMENTAUX ET LIÉS À LA SANTÉ (AMIANTE, LÉGIONNELLE, INSTALLATIONS CLASSÉES)

L'activité de la Société est soumise à des lois et réglementations relatives à l'environnement et à la santé publique. Ces lois et règlements concernent notamment la détention ou l'utilisation d'installations susceptibles d'être une source de pollution (installations classées), l'utilisation de substances ou matériaux toxiques dans les constructions, leur stockage et manipulation.

De plus, les actifs de la Société peuvent être exposés à des problèmes liés à la santé publique et à la sécurité, notamment amiante et légionnelle pour les actifs immobiliers commerciaux et pollution des sols. Bien que leur survenance soit susceptible de mettre en cause principalement ses fournisseurs, sous-traitants, ses locataires et leurs fournisseurs et sous-traitants, la responsabilité de la Société peut néanmoins être engagée, en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations dont elle est propriétaire.

Conformément à la réglementation en vigueur en matière d'environnement, la Société s'attache au respect des normes et dispositions relatives à l'amiante.

6. INFORMATIONS CONCERNANT LES DIRIGEANTS

6.1 LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉES AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ PAR LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

6.1.1. CHANGEMENT DE MODE D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ - ADOPTION DE LA FORME À CONSEIL D'ADMINISTRATION

L'assemblée générale mixte du 24 juin 2013 a décidé de modifier le mode d'administration de la Société par adoption de la formule à Conseil d'administration. Nous vous présentons ici la composition à ce jour du Conseil d'administration.

6.1.1.1 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

A la date d'élaboration du présent rapport de gestion, le Conseil d'administration est composé de 12 membres :

	<u>RENSEIGNEMENTS PERSONNELS</u>
<p><u>M. Antoine FREY</u> Président du Conseil d'administration et Directeur Général Date de première nomination : 24/06/2013</p> <p>Date d'échéance du mandat : assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018</p>	<p>Etat civil : Nationalité française, né en 1974 à Reims.</p> <p>Juriste de formation : Université R. Schuman de Strasbourg</p> <p>Adresse professionnelle : 1 rue René Cassin – 51430 BEZANNES</p> <p>Parallèlement à ses études universitaires, Antoine Frey s'est lancé dans la presse écrite gratuite, puis dans la distribution spécialisée.</p> <p>De la fin des années 90 jusqu'en 2005, Antoine Frey a réalisé ses premières opérations immobilières de commerce de périphérie dans ses propres structures. Il s'est associé ponctuellement avec la Société pour la réalisation de projets de grande taille.</p> <p>En 2005, la décision d'un rapprochement a été prise.</p> <p>En janvier 2006, Antoine Frey est nommé co-directeur général de la Société avant d'en prendre la Présidence en novembre 2006.</p> <p>Monsieur Antoine Frey est l'époux de Madame Aude FREY, membre du Conseil d'administration.</p>
	<u>MANDANTS EXERCES ACTUELLEMENT</u>
	<p>a) <u>Sociétés françaises</u></p> <p><u>Président :</u> SASU FREY AMENAGEMENT ET PROMOTION (anciennement dénommée IF Promotion) SAS FIDELTASUN SAS PAI 01 (représentant légal Frey Aménagement et Promotion) SAS FREY RETAIL FUND 1 (représentant légal Frey) SAS IF Clos du Chêne (représentant légal Frey) SAS CHANTELOUP 01 (représentant légal Frey) SAS CHANTELOUP 02 (représentant légal Frey) SAS EPC (représentant légal Frey Aménagement et Promotion)</p> <p><u>Gérant :</u> SARL Horus SNC IF Gestion et Transactions SCI KEFREN SCI KEOPS 02 SCI KEOPS</p>

SNC Pôle Europe (représentant légal Frey)
SNC La Rive de la Garonne (représentant légal Frey Aménagement et Promotion)
SCI L'Orgeval (représentant légal Frey Aménagement et Promotion)
SNC IF Neuilly Sous Clermont (représentant légal Frey)
SNC IF Chêne Vert (représentant légal Frey)
SCI SECLIN 01
SNC IF QUADRANT NORD (représentant légal Frey)
SNC IF SAINT PARRES (représentant légal Frey)
SNC IF BENER (représentant légal Frey)
SNC IF TORCY (représentant légal Frey)
SNC IF PLEIN SUD (représentant légal Frey)
SNC IF BEZANNES (représentant légal Frey)
SCCV AAP (représentant légal Frey Aménagement et Promotion)
SCI Seclin 02 (représentant légal Seclin 01)
SCI PAI 02 (représentant légal IF Saint Parre)
SCI IF Plein Est (représentant légal Frey)
SCI IF Plein Ouest (représentant légal Frey)
SCI IF Sud Ouest (représentant légal Frey)
SCI FREY RETAIL FUND 2(représentant légal Frey)
SCCV Orgeval 2 (représentant légal Horus)
SCI IF ALLONDON (représentant légal de Frey)
SCI IF VALENTINE (représentant légal de Frey)
SCI FREY MURS 01 (représentant légal de Frey)
SCI FAP Golf (représentant légal Frey Aménagement et Promotion)
SC L'Agenaise d'Investissement (représentant légal Frey)
SC Sopic Frey (représentant légal Frey)
SCI de l'Isle St Hubert (représentant légal de Frey)
SCI du Golf (représentant légal FAP Golf pour FAP)

b) Sociétés étrangères

Administrateur :

Frey Invest
Parla Natura (représentant légal Frey Invest)
Frey Durango (représentant légal Frey Invest)
Firmament

AUTRES MANDATS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES

a) Sociétés françaises

Administrateur :

Akir Finances

Président :

KEOPS

Gérant :

SCI Reims Nord et SCI Pré des Terres
DBE Compiègne SARL
SNC Horim
SCI Terville 01 (représentant légal Frey Aménagement et Promotion)
SNC Blanc Mesnil 01(représentant légal Horus)
SNC Blanc Mesnil 02 (représentant légal Horus)
SCI Noyelle Promo (représentant légal Frey Aménagement et Promotion)
SCI IF Cormontreuil 01 (représentant légal Frey)
SCI Sallanches Promotion (représentant légal Frey Aménagement et promotion)

b) Sociétés étrangères

Administrateur :

Parla Brico (représentant légal Frey Invest)

<p>Mme Aude FREY Membre du Conseil d'administration</p> <p>Date de première nomination : 24/06/2013</p> <p>Date d'échéance du mandat : assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018</p>	<p style="text-align: center;"><u>RENSEIGNEMENTS PERSONNELS</u></p> <p>Etat civil : Nationalité française, née en 1975 à Reims. Madame Aude FREY est docteur en pharmacie. Elle est l'épouse de Monsieur Antoine FREY, Président du Conseil d'administration et Directeur Général.</p> <p style="text-align: center;"><u>MANDANTS EXERCES ACTUELLEMENT</u></p> <p><u>Gérante :</u> SELARL Pharmacie Saint Maurice</p> <p style="text-align: center;"><u>AUTRES MANDATS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES</u></p> <p>Néant</p>
<p><u>M. Jean-Pierre Cedelle</u> Membre du Conseil d'administration</p> <p>Date de première nomination : 24/06/2013</p> <p>Date d'échéance du mandat : assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018</p>	<p style="text-align: center;"><u>RENSEIGNEMENTS PERSONNELS</u></p> <p>Etat civil : Nationalité française, né en 1953. Etudes supérieures / Diplômes : - Ecole du Bâtiment et des Travaux Publics (EBTP) Adresse professionnelle : 1 rue René Cassin – 51430 Bezannes Expériences professionnelles : Ingénieur méthode sur plusieurs chantiers à l'étranger (Arabie Saoudite, Irak, Nigeria) – Directeur Technique Immobilière Frey – Président Immobilière Frey</p> <p style="text-align: center;"><u>MANDANTS EXERCES ACTUELLEMENT</u></p> <p>Membre de l'ODEC Marne Membre du Conseil d'administration du Stade de Reims</p> <p style="text-align: center;"><u>AUTRES MANDATS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES</u></p> <p><u>Administrateur :</u> Compagnie Frey Financière Frey SEVL VATRY Settimo Sviluppo</p> <p><u>Président :</u> Montebello Domaines Frey Invest Talevera</p> <p><u>Membre du Conseil de Surveillance :</u> Paul Jaboulet Aîné Gourmel Trésorier adjoint à la CCI de Reims Membre titulaire de la CRCI Membre de la CNEC / CNAC Membre du Conseil d'Administration de l'Aviron Bayonnais</p>
<p><u>M. Jean-Noël DRON</u> Membre du Conseil d'administration</p> <p>Date de première nomination : 24/06/2013</p> <p>Date d'échéance du mandat : assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018</p>	<p style="text-align: center;"><u>RENSEIGNEMENTS PERSONNELS</u></p> <p>Etat civil : Nationalité française, né en 1972 à Laxou. Diplômes : Licence de Droit. Fondateur et Gérant de Sociétés. Adresse professionnelle : 29 rue des Grandes Arcades – 67000 Strasbourg Parallèlement à ses études, Jean-Noël DRON s'est lancé dans la presse écrite gratuite en association avec Antoine FREY, avant de se tourner vers le secteur de la restauration. Il a depuis développé ses activités dans ce secteur en acquérant plusieurs brasseries en Alsace. Il est à la tête du plus important groupe de restauration autonome en Alsace.</p>

MANDANTS EXERCES ACTUELLEMENT**Président du Directoire :**

SAS SORERES

Président :

SAS SESM

SA BROGLIE

SAS Trasco HP

GIE Soretras

SAS TRASCO – Société Alsacienne de Restauration

SAS Société d'exploitation de débit de vins au Clou

SAS Café Max

Gérant :

SARL Trasco

SARL Trasco – Belle Epoque

SARL Trasco – Embassy

SARL Trasco - Lyes

SARL Trasco – Société Messine de Restauration

SARL Groupement des Viticulteurs

SARL Werner-Brucker

SARL Chez André

SCI Chaîne d'Or

SCI DRON

SCI DRON 01

SCI Kammerzell

SCI Kleber 1

SCI Kleber 2

Directeur Général:

SAS ALSACE A TABLE

AUTRES MANDATS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES

SAS ALSACE A TABLE : Président du Directoire

M. Thomas RIEGERT

Membre du Conseil d'administration

Date de première nomination : 24/06/2013

Date d'échéance du mandat : assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

RENSEIGNEMENTS PERSONNELS

Etat civil : De nationalité française, né en 1970 à Strasbourg.

Adresse professionnelle : 37 avenue de Colmar – 67100 Strasbourg

Il est Président du Conseil d'administration de Cafés Reck SA depuis 2001, entreprise familiale de torréfaction en Alsace. Membre du bureau et élu de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Strasbourg et du Bas Rhin. Avant 2001, Thomas RIEGERT a exercé différentes fonctions au sein de la société Cafés Reck SA avant d'en prendre la présidence.

MANDANTS EXERCES ACTUELLEMENT**Gérant :**

Société Civile TR AND CO

Sàrl TR PARTICIPATIONS

SCI JOMALITO

SCI TR OROVERDE

AUTRES MANDATS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES**Gérant :**

SARL Compagnie des Vosges

<p><u>M. Nicolas URBAIN</u> Membre du Conseil d'administration</p> <p>Date de première nomination : 24/06/2013</p> <p>Date d'échéance du mandat : assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018</p>	<p style="text-align: center;"><u>RENSEIGNEMENTS PERSONNELS</u></p> <p>Etat civil : Nationalité française, né en 1960.</p> <p>Etudes supérieures / Diplômes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - DESS droit des affaires et de fiscalité (Paris II) - Diplôme d'Expert-Comptable <p>Adresse professionnelle : 6 rue de Téhéran – 75008 Paris</p> <p>Expériences professionnelles : CLINVEST Paris et New-York, direction de sociétés de l'industrie pharmaceutique, direction de sociétés de services et d'investissements immobiliers, Conseil en ingénierie financière</p> <p style="text-align: center;"><u>MANDANTS EXERCES ACTUELLEMENT</u></p> <p><u>Président du conseil d'administration :</u> Financière Sicomax</p> <p><u>Président :</u> « ID » Immobilier Développement Effi Re</p> <p><u>Gérant :</u> CDB Finances</p> <p><u>Membre du conseil de surveillance et Vice-Président du Conseil :</u> Outside Living Industries SA</p> <p><u>Directeur Général :</u> EFFICAP</p> <p style="text-align: center;"><u>AUTRES MANDATS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES</u></p> <p><u>Président du conseil d'administration :</u> Société Générale Commerciale de l'Est SGCE</p>
<p><u>Madame Valérie PANCRAZI</u> Membre du Conseil d'administration</p> <p>Date de première nomination : 24/06/2013</p> <p>Date d'échéance du mandat : assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018</p>	<p style="text-align: center;"><u>RENSEIGNEMENTS PERSONNELS</u></p> <p>Etat civil : Nationalité française, née en 1963.</p> <p>Etudes supérieures / Diplômes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ecole Polytechnique, - Ecole Nationale des Ponts et Chaussées - DESS Marchés Financiers (Paris IX Dauphine) <p>Ingénieur Conseil</p> <p>Expert auprès de la Cour d'Appel de Paris</p> <p style="text-align: center;"><u>MANDANTS EXERCES ACTUELLEMENT</u></p> <p><u>Présidente :</u> VAP Conseils</p> <p style="text-align: center;"><u>AUTRES MANDATS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES</u></p> <p>Néant</p>
<p><u>M. Jean LAVIEILLE</u> Membre du Conseil d'administration</p> <p>Date de première nomination : 24/06/2013</p> <p>Date d'échéance du mandat : assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018</p>	<p style="text-align: center;"><u>RENSEIGNEMENTS PERSONNELS</u></p> <p>Etat civil : Nationalité française, né en 1951.</p> <p>Etudes supérieures / Diplômes-Formations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Institut National des Sciences Appliquées (INSA) - Institut Français de Gestion (IFG) - Institut Européen d'Administration des Affaires (INSEAD) <p>Directeur Adjoint des Investissement – AEW Europe</p>

MANDANTS EXERCES ACTUELLEMENT**c) Sociétés françaises**Président :

SASU PREF 24

Gérant :

EURL Entrepôts Bonneuil en France II

EURL Entrepôts Eurocentre Toulouse II

EURL Logistitis Entrepôts 22

EURL Distripole Dourges II

EURL Entrepôts Clesud II

EURL Entrepôts Porte les Valences II

SARL Eurooffice 411

Membre du Directoire :

SPPICAV Logistis

d) Sociétés étrangèresGérant :

SRL San Salvo

SRL Carpiano 2

SRL Castel San Giovanni 1

SRL Logistica Bentivoglio

SRL Fagnano

SRL Brignano Logistica

SRL Brignano Logistica Due

SPRL Seagate Ostende

SRL Naces Constanti (co-gérant)

SRL Castel San Giovanni 3 (co-gérant)

SPRL Eurooffice 461 Leasehold (co-gérant)

Membre du supervisory board :

BV Anatol Invest 1

BV Anatol Invest Holding

Membre du board of directors :

AS IBC

AS Myslbek

AUTRES MANDATS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEESAdministrateur :

SPPICAV AEW IMCOM UN

M. Gilles EMOND

Membre du Conseil d'administration

Date de première nomination : 24/06/2013

Date d'échéance du mandat : assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

RENSEIGNEMENTS PERSONNELS

Etat civil : Nationalité française, né en 1962.

Head of Participations & Structuring – AG Real Estate

MANDANTS EXERCES ACTUELLEMENTAdministrateur :

DBFM Scholen van Morgen

FScholen

AG Real Estate Group Asset Management (en abrégé AGREGAM)

APERIO

	<p style="text-align: center;"><u>AUTRES MANDATS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES</u></p> <p><u>Administrateur :</u> Access Kanaalkom Nobel Nobel (ex De Noordzee) Nouvelles Galeries du Boulevard Anspach Toleda</p>
<p><u>La société Xavier PIERLET</u> Membre du Conseil d'administration</p> <p>Date de première nomination : 24/06/2013 Représentée par Monsieur Xavier PIERLET (Chief Investment Officer – AG Real Estate)</p> <p>Date d'échéance du mandat : assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018</p>	<p style="text-align: center;"><u>RENSEIGNEMENTS PERSONNELS</u></p> <p>Société privée à responsabilité limitée (SPRL) immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Belgique sous le numéro 0816.570.843</p> <p>Siège Social : 1190 Bruxelles (Forest), avenue des Sept Bonniers 182 - BELGIQUE</p> <p style="text-align: center;"><u>MANDANTS EXERCES ACTUELLEMENT</u></p> <p><u>Administrateur :</u> Access AG Real Estate AG RE B2C AG Real Estate Property Management AG RE Westinvest AG Real Estate Asset Management AG Real Estate Group Asset Management Agridec Centre 58 Citymo Crystal – Cortenberg Devimo Consult Gent Zuid Interparking Julie Brichant Unit 3 L'Investissement Foncier Cortenbergh-Le Corrège Ladolcevita Ninia AG Real Estate Westloan (changement de dénomination sociale) Nouvelles Galeries du Boulevard Anspach RDV – Invest RF – Invest (administrateur-délégué) RV – Invest (administrateur-délégué) Senre (gérant) Shopimmo Société Hôtelière du Wiltcher's Socodema 2000 Toleda Invest Warehouse and Industrial Properties Immo Nation AG Real Estate Co-Production in Development</p>

	<p style="text-align: center;"><u>AUTRES MANDATS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES</u></p> <p><u>Administrateur :</u> AG Real Estate Management Burlington Nobel Nobel (ex De Noordzee) Urbis Mosella Consult (gérant) RR 60 Tess-Invest</p>
<p><u>La société PREDICA – PREVOYANCE DIALOGUE DU CREDIT AGRICOLE</u></p> <p>Membre du Conseil d'administration Représentée par Monsieur Hugues GRIMALDI (Responsable portefeuille de placement – Crédit Agricole Assurances)</p>	<p style="text-align: center;"><u>RENSEIGNEMENTS</u></p> <p>Société anonyme, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 334 028 123 Siège Social : 50/56 rue de la Procession, 75015 PARIS</p>
<p>Date de première nomination : 24/06/2013</p> <p>Date d'échéance du mandat : assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018</p>	<p style="text-align: center;"><u>MANDANTS EXERCES ACTUELLEMENT</u></p> <p>a) <u>Sociétés françaises</u></p> <p><u>Administrateur :</u> SCA Altarea OPCI AEW Immocommercial OPCI CAA Commerces 2 SICAV CAAM Mone Cash SA Eurosic SA Foncière des Régions SA Foncière de Développement Logement la Soie SA Gecina SA La Médicale de France SAS Lesica Sa Médica OPCI MESSIDOR OPCI PREDICA Bureaux OPCI PREDICA Commerces OPCI PREDICA Habitation SA Prévisio Obsèques OPCI River Ouest SA SANEF (Hit) SA Urbis Park</p> <p><u>Membre - Conseil de Surveillance :</u> SAS CA Grands Crus SCA Effi – Invest I SCA Effi – Invest II SCA Foncière des Murs SA Interfimo SCPI Lion SCPI SAS Ofélia SA SOPRESA SCPI Unipierre Assurance</p> <p><u>Président :</u> SAS Citadel SAS Citadel Holding</p> <p><u>Gérant :</u> SARL Prédicare (co-gérant)</p>

	<u>Censeur :</u> Aéroport de Paris
	<u>AUTRES MANDATS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES</u>
	<u>Censeur :</u> SIPAREX ASSOCIOE
<u>Madame Magali CHESSE</u>	<u>RENSEIGNEMENTS</u>
Membre du Conseil d'administration	Etat civil : Nationalité française, née en 1974.
Date de première nomination : 24/06/2013	Responsable des Stratégies d'investissements Actions - Crédit Agricole Assurances
Date d'échéance du mandat : assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018	<u>MANDANTS EXERCES ACTUELLEMENT</u>
	b) <u>Sociétés françaises</u> <u>Membre du Conseil de Surveillance :</u> SCA Effi Invest I (représentant légal de PREDICA) SCA Effi Invest II (représentant légal de PREDICA) <u>Administrateur :</u> SA Ramsay Santé <u>Représentant permanent :</u> PREDICA, censeur au Conseil d'Administration de Siparex Associés, SA
	c) <u>Sociétés étrangères</u> <u>Administrateur :</u> SA Prédica Infrastructure
	<u>AUTRES MANDATS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES</u>
	<u>Administrateur :</u> Mezzanis Fund SA

6.1.1.2 ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS

Madame Valérie PANCRAZI et Monsieur Jean LAVIEILLE ont été désignés en qualité d'administrateurs indépendants aux termes de l'assemblée générale du 24 juin 2013.

Au vu des éléments et déclarations qu'ils ont communiqués à la Société, Madame Valérie PANCRAZI et Monsieur Jean LAVIEILLE remplissent les conditions énoncées par le Code Middlenext pour être qualifiés d'administrateurs indépendants.

En conséquence, la Société se conforme aux recommandations dudit Code Middlenext, en termes de nombre d'administrateurs indépendants.

6.1.1.3 DÉCLARATIONS CONCERNANT LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

A la connaissance de la Société, aucun des administrateurs de la Société :

- n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude, d'une incrimination ou d'une sanction publique officielle prononcée contre lui par les autorités statutaires ou réglementaires ;
- n'a été impliqué dans une faillite, mise sous séquestre ou liquidation en tant que dirigeant ou mandataire social ;
- n'a été empêché d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou de participer à la gestion d'un émetteur.

6.1.2. DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

Le 24 juin 2013, Conseil d'administration a décidé à l'unanimité de désigner Monsieur François VUILLET-PETITE en qualité de Directeur Général Délégué de la Société pour une durée de 5 ans :

<u>M. François VUILLET-PETITE</u> Directeur général Délégué Date de première nomination : 24/06/2013 Durée de mandat : 5ans	<u>RENSEIGNEMENTS PERSONNELS</u>
	Etat civil : Nationalité française, né à Reims, en 1968. Titulaire d'un diplôme d'école de commerce Adresse professionnelle : 1 rue René Cassin – 51430 BEZANNES François Vuillet-Petite est présent au sein de FREY depuis plus de 10 ans. Il fut le Directeur Commercial, Responsable d'Opérations puis Adjoint du Directeur Général. Auparavant, il fut Directeur de deux concessions motos en région parisienne.
	<u>MANDANTS EXERCES ACTUELLEMENT</u>
	<u>Gérant :</u> SNC PIERRY 01 SCI LEONTINE <u>Membre du Conseil d'Administration :</u> SEM Agencia
	<u>AUTRES MANDATS ECHUS AU COURS DES CINQ DERNIERES ANNEES</u>
	Néant

Au cours des cinq dernières années, Monsieur François VUILLET-PETITE :

- n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude, d'une incrimination ou d'une sanction publique officielle prononcée contre lui par les autorités statutaires ou réglementaires ;
- n'a été impliqué dans une faillite, mise sous séquestre ou liquidation en tant que dirigeant ou mandataire social ;
- n'a été empêché d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou de participer à la gestion d'un émetteur.

6.2

RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES MANDATAIRES SOCIAUX

Le tableau ci-après présente toutes les rémunérations et les avantages de toute nature versés par la Société et les sociétés contrôlées par la Société, à chaque mandataire social au cours de l'exercice écoulé, que ce soit dans le cadre du mandat social, d'un contrat de travail ou de missions ou mandats exceptionnels :

Bénéficiaires	Rémunérations				Avantages et autres éléments de rémunération			Engagements de toutes natures pris par la société au bénéfice de ses mandataires sociaux et correspondant à des éléments de rémunérations dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci
	fixe	variable	Exceptionnelle	Jeton de présence	Avantages en nature/ en espèces	Attribution d'actions gratuites / d'options de souscription ou d'achat d'actions	Autres titres de capital, titres de créances, titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances	
Monsieur Antoine FREY	300 000 €	30 000 €	Néant	6.000 €	30 848 €	N/A	Néant	Néant
Monsieur François VUILLET-PETITE	140 000 € ⁽¹⁾	Néant	15 000 € ⁽¹⁾	N/A	8 838 €	N/A	Néant	Néant
Madame Céline LE GALLAIS FREY	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	N/A	Néant	Néant
Monsieur Jean-Noël DRON	Néant	Néant	Néant	3.000 €	Néant	N/A	Néant	Néant
Monsieur Thomas RIEGERT	Néant	Néant	Néant	5.000 €	Néant	N/A	Néant	Néant
Monsieur Jean-Pierre CEDELLE	204 000€ ⁽¹⁾	Néant	Néant	5.000 €	Néant	N/A	Néant	Néant
Monsieur Nicolas URBAIN	Néant	Néant	Néant	1.000 €	Néant	N/A	Néant	Néant
Monsieur John PENNING	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	N/A	Néant	Néant
Madame Chrystelle PROTH	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	N/A	Néant	Néant
Madame Magali CHESSE	Néant	Néant	Néant	3.000 €	Néant	N/A	Néant	Néant
Monsieur Gilles EMOND	Néant	Néant	Néant	4.000 €	Néant	N/A	Néant	Néant
Madame Aude FREY	Néant	Néant	Néant	5.000 €	Néant	N/A	Néant	Néant
Monsieur Jean LAVIEILLE	Néant	Néant	Néant	6.000 €	Néant	Néant	N/A	Néant
Madame Valérie PANCRAZI	Néant	Néant	Néant	5.000 €	Néant	Néant	N/A	Néant
Société Xavier PIERLET	Néant	Néant	Néant	2.000 €	Néant	Néant	N/A	Néant

Bénéficiaires	Rémunérations				Avantages et autres éléments de rémunération			Engagements de toutes natures pris par la société au bénéfice de ses mandataires sociaux et correspondant à des éléments de rémunérations dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci
	fixe	variable	Exceptionnelle	Jeton de présence	Avantages en nature/ en espèces	Attribution d'actions gratuites / d'options de souscription ou d'achat d'actions	Autres titres de capital, titres de créances, titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances	
Société Prédica	Néant	Néant	Néant	5.000 €	Néant	Néant	N/A	Néant

⁽¹⁾ rémunération au titre d'un contrat de travail

Il est précisé que, exception faite de la rémunération variable de M. Antoine FREY, l'intégralité des rémunérations indiquées ci-dessus a été versée.

La Société et/ou l'une quelconque de ses filiales n'a provisionné ni constaté aucune somme aux fins de versements de pensions, retraites et autres avantages au profit des membres du Conseil d'administration.

Les rémunérations et avantages de toute nature versés par la Société et les sociétés contrôlées par la Société à chacun de des mandataires sociaux au cours de l'année 2012 sont indiqués pour mémoire dans le tableau ci-dessous.

Bénéficiaires	Rémunérations				Avantages et autres éléments de rémunération			Engagements de toutes natures pris par la société au bénéfice de ses mandataires sociaux et correspondant à des éléments de rémunérations dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci
	fixe	variable	Exceptionnelle	Jeton de présence	Avantages en nature/ en espèces	Attribution d'actions gratuites / d'options de souscription ou d'achat d'actions	Autres titres de capital, titres de créances, titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances	
Monsieur Antoine FREY	300 000 €	50 000 €	30.000 €	N/A	15 374 €	N/A	Néant	Néant
Monsieur François VUILLET-PETITE	140 000 € ⁽¹⁾	Néant	Néant	N/A	6 664 € ⁽¹⁾	N/A	Néant	Néant
Madame Céline LE GALLAIS FREY	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	N/A	Néant	Néant
Monsieur Benoît LEGOUT	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	N/A	Néant	Néant
Monsieur Jean-Noël DRON	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	N/A	Néant	Néant
Monsieur Thomas RIEGERT	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	N/A	Néant	Néant
Monsieur Jean-Pierre CEDELLE	204 000€ ⁽¹⁾	Néant	30 000 € ⁽²⁾	Néant	Néant	N/A	Néant	Néant

Bénéficiaires	Rémunérations				Avantages et autres éléments de rémunération			Engagements de toutes natures pris par la société au bénéfice de ses mandataires sociaux et correspondant à des éléments de rémunérations dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci
	fixe	variable	Exceptionnelle	Jeton de présence	Avantages en nature/ en espèces	Attribution d'actions gratuites / d'options de souscription ou d'achat d'actions	Autres titres de capital, titres de créances, titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances	
Monsieur Nicolas URBAIN	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	N/A	Néant	Néant
Monsieur John PENNING	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	N/A	Néant	Néant
Madame Chrystelle PROTH	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	N/A	Néant	Néant

⁽¹⁾ rémunération au titre d'un contrat de travail

6.3 OPÉRATIONS RÉALISÉES SUR LES TITRES DE LA SOCIÉTÉ PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX, LES PERSONNES ASSIMILÉES ET LEURS PROCHES

Au cours de l'exercice écoulé, aucune autre opération n'a été notifiée à la Société en application des dispositions des articles L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier et 222-15-3 du Règlement Général de l'AMF, à l'exception de la cession d'actions FREY SA réalisée le 30 avril 2013 par la société Effi Invest I SCA, personne morale liée à Monsieur Nicolas URBAIN (membre du Conseil d'administration et ancien membre du Conseil de surveillance), pour un montant global de 2 451 060 euros au prix unitaire de 17,80 euros, ladite cession ayant été notifiée à la Société le 6 mai 2013 et à l'AMF le 6 mai 2013 (avis n°213D1867, consultable sur le site de l'AMF : www.amf-france.org).

7. CONVENTIONS REGLEMENTEES

Les Commissaires aux comptes de la Société vous présenteront, dans leur rapport spécial, les conventions réglementées et engagements visés à l'article L.225-86 du Code de commerce qui ont été conclus au cours de l'exercice écoulé ou dont l'exécution s'est poursuivie en 2013.

Après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes, l'assemblée générale ordinaire annuelle des actionnaires de FREY sera invitée à statuer sur lesdites conventions et engagements.

8. AUTRES INFORMATIONS

Frais généraux excessifs ou ne figurant pas sur le relevé spécial

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a pas engagé de frais généraux excessifs ou ne figurant pas sur le relevé spécial au sens des articles 223 *quinquies* et 39-5 du Code Général des Impôts.

Charges somptuaires :

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a comptabilisé et réintégré fiscalement des dépenses et charges somptuaires visées à l'article 39-4 du CGI pour 68 523 €.

9. TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS FINANCIERES

Vous trouverez joint à notre rapport un tableau récapitulatif des délégations financières en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires au Conseil d'administration pour procéder à des augmentations de capital en application des articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de commerce (**Annexe 2**).

Au cours de l'exercice écoulé, le Conseil d'administration n'a utilisé aucune de ces délégations.

* * *

Les renseignements que nous venons de vous donner et ceux qui figurent dans les rapports des Commissaires aux Comptes vous permettront pensons-nous, de prendre des décisions qui nous paraissent conformes à vos intérêts. Nous vous demandons en conséquence de bien vouloir voter les résolutions qui vous sont présentées.

Le Conseil d'Administration

ANNEXE 1**TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES – FREY S.A.**

	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Capital Social					
Capital social	17.212.500	17.212.500	17.212.500	15.300.000	15.300.000
Nombre des actions ordinaires existantes	6.885.000	6.885.000	6.885.000	6.120.000	6.120.000
Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes	0	0	0	0	0
Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires HT	7.059.799	7.793.068	7.485.775	6.444.498	4.196.047
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	17.626.801	10.546.582	5.083.093	3.008.300	3.968.376
Impôts sur les bénéfices	0	960.745	173.173	0	1.456.711
Résultat après impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	16.618.535	8.593.371	4.090.032	2.164.887	2.767.732
Résultat par action					
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	2,56	1,53	0,74	0,49	0,65
Résultat après impôts, participation des salariés et dotation aux amortissements et provisions	2,41	1,25	0,59	0,35	0,45
Effectif					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	16	14	12	10	8
Montant de la masse salariale de l'exercice	1.473.752	1.225.925	1.003.271	888.815	680.832

ANNEXE 2

TABLEAU DES AUTORISATIONS FINANCIERES EN COURS DE VALIDITE

Lors de l'assemblée générale du 24 juin 2013 les délégations et autorisations financières suivantes ont été adoptées par les actionnaires de la Société:

EMISSIONS AVEC DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION			
Titres concernés	Source (N° de résolution)	Durée de l'autorisation et expiration	Montant nominal maximum d'augmentation de capital en euros
(1) Augmentation du capital social (i) soit par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances, (ii) soit par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres.	AGM 24/06/2013 12 ^{ème} résolution	du 24/06/2013 au 24/08/2015	20 000 000 € (plafond spécifique et plafond maximum global)

EMISSIONS SANS DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION			
Titres concernés	Source (N° de résolution)	Durée de l'autorisation et expiration	Montant nominal maximum d'augmentation de capital en euros
(2) Augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances	AGM 24/06/2013 13 ^{ème} résolution	du 24/06/2013 au 24/08/2015	Dans la limite du plafond maximum global de 20 000 000 € fixé au (1)
Détermination du prix d'émission des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital pour les émissions décidées dans le cadre de la délégation de compétence visée au (2) et dans la limite annuelle de 10% du capital par an	AGM 24/06/2013 14 ^{ème} résolution	du 24/06/2013 au 24/08/2015	Dans la limite du plafond maximum global de 20 000 000 € fixé au (1)
Augmentation du montant des émissions visées aux (1) et (2) en cas de demandes excédentaires	AGM 24/06/2013 15 ^{ème} résolution	du 24/06/2013 au 24/08/2015	Dans la limite du plafond maximum global de 20 000 000 € fixé au (1)
Emission de titres financiers avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier	AGM 24/06/2013 16 ^{ème} résolution	du 24/06/2013 au 24/08/2015	20% du capital par an dans la limite du plafond de 20 000 000 € prévu à la 12eme résolution de l'Assemblée Générale du 24 juin 2013 (1)

Emission d'actions ordinaires et des valeurs mobilières donnant accès au capital, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société	AGM 24/06/2013 17 ^{ème} résolution	du 24/06/2013 au 24/08/2015	Dans la limite du plafond maximum global de 20 000 000 € fixé au (1)
Emission d'actions ordinaires en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital d'une autre société (hors le cas d'une offre publique d'échange initiée par la société).	AGM 24/06/2013 18 ^{ème} résolution	du 24/06/2013 au 24/08/2015	20% du capital par an dans la limite du plafond de 20 000 000 € prévu à la 12eme résolution de l'Assemblée Générale du 24 juin 2013 (1)
Emission de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme, à une quotité du capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de catégories de personnes conformément à l'article L.225-138 du Code de commerce.	AGM 24/06/2013 19 ^{ème} résolution	du 24/06/2013 au 24/12/2014	Dans la limite du plafond maximum global de 20 000 000 € fixé au (1)
Options de souscription ou d'achat d'actions au profit des salariés de la Société ou de certaines catégories d'entre eux.	AGM 24/06/2013 20 ^{ème} résolution	du 24/06/2013 au 24/08/2016	Dans la limite du plafond maximum global de 20 000 000 € fixé au (1)
Attributions gratuites d'actions existantes ou à créer au profit des salariés de la Société ou de certaines catégories d'entre eux.	AGM 24/06/2013 21 ^{ème} résolution	du 24/06/2013 au 24/08/2016	
Réduction du capital social par annulation des actions auto-détenues	AGM 24/06/2013 22 ^{ème} résolution	du 24/06/2013 au 24/06/2015	10% des actions nombre maximum pouvant être annulées par la Société pendant une période de 24 mois.

EMISSIONS RESERVEES AU PERSONNEL			
Titres concernés	Source (N° de résolution)	Durée de l'autorisation et expiration	Caractéristiques
Augmentation de capital au profit des salariés ayant adhéré à un PEE	AGM 24/06/2012 23 ^{ème} résolution	du 24/06/2013 au 24/08/2015	100 000 € (ce montant maximal s'imputant sur le plafond global de 20 000 000 € prévu à la 12ème résolution de l'Assemblée Générale du 24 juin 2013) (1)

En outre, il est rappelé que l'assemblée générale des actionnaires du 24 juin 2013 a, aux termes de sa 38^{ème} résolution, autorisé le Conseil d'administration, pour une durée de 18 mois à compter de cette assemblée, à acheter ou faire acheter des actions de la Société, dans les conditions prévues par les articles L.225-209 et suivants du Code de commerce, dans la limite de 1 000 000 €.

ANNEXE 3

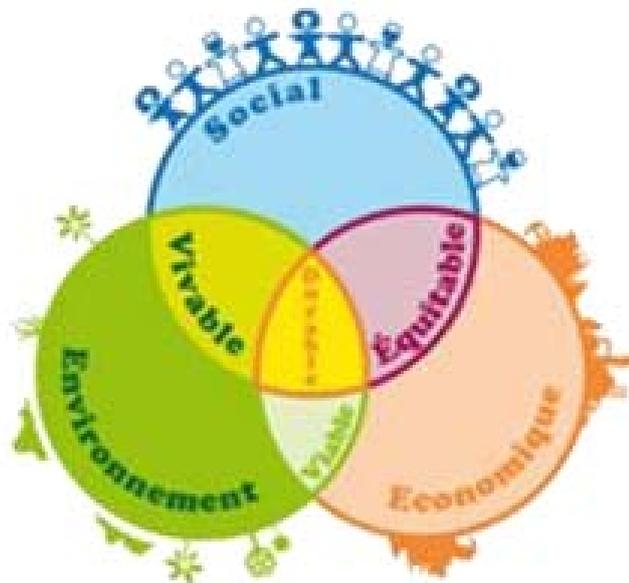
**TABLEAU DE SYNTHESE DES INFORMATIONS SOCIALES CONCERNANT LES FILIALES DE FREY
SITUATION AU 31 DECEMBRE 2013**

Sociétés	SIRET	APE	Siège social Adresse	Dernière clôture comptable	% capital détenu par Frey	VNC des titres	Dirigeants	Administrateurs / Associés	CA HT (100%)	Capitaux propres (100%)	Résultat du dernier exercice (100%)
SAS EPC	484 553 326 00022	7112B	Bezannes	31/12/2013	100%	40 000 €	C. Demarque	FAP	0 €	17 471 €	(5 529) €
SASU Frey Aménagement et Promotion	500 202 049 00028	4110C	Bezannes	31/12/2013	100%	3 757 000 €	Antoine Frey	X	24 383 872 €	3 573 238 €	(344 467) €
SCI de L'Orgeval	477 916 350 00020	6820B	Bezannes	31/12/2013	50%	10 000 €	FAP	Convergence	0 €	15 888 €	(4 112) €
SCI Seclin 01	382 460 707 00021	6820B	Bezannes	31/12/2013	99,99%	4 050 000 €	Antoine Frey	FAP	2 668 569 €	2 292 133 €	718 021 €
SNC IF Gestion & Transactions	494 334 477 00028	6832A	Bezannes	31/12/2013	100%	10 000 €	Antoine Frey	FAP	1 453 187 €	(358 184) €	(368 184) €
SNC Pierry 01	452 928 971 00020	4110C	Bezannes	31/12/2013	100%	10 000 €	François Vuillet Petite	FAP	0 €	4 658 €	(5 342) €
SNC Pole Europe	451 915 748 00029	4110C	Bezannes	31/12/2013	100%	525 000 €	Antoine Frey	FAP	70 639 €	103 173 €	48 905 €
SNC La Rive de la Garonne	484 964 903 00021	4110C	Bezannes	31/12/2013	100%	10 000 €	FAP	X	0	(12 535) €	(22 535) €
Frey Invest	Société de droit espagnol		Barcelone	31/12/2013	100%	100 000 €	Antoine Frey	FAP	213 671 €	(2 209 929) €	(712 645) €
Parla Natura	Société de droit espagnol		Barcelone	31/12/2013	100%	3 156 056 €	Antoine Frey	X	1 715 993 €	3 188 817 €	175 848 €
Frey Durango SL	Société de droit espagnol		Barcelone	31/12/2013	100%	3 000 €	Antoine Frey	X	145 367 €	2 516 €	10 970 €
SNC IF Neuilly s/s Clermont	501 640 007 00024	6820B	Bezannes	31/12/2013	100%	10 000 €	Frey	SCI Seclin 01	(11 820) €	(629 192) €	(639 192) €
SNC IF Chêne Vert	502 925 084 00043	4110C	Bezannes	31/12/2013	100%	40 105 €	Frey	FAP	906 285 €	165 300 €	155 300 €
SNC IF Quadrant Nord	508 939 741 00023	6820B	Bezannes	31/12/2013	100%	10 000 €	Frey	FAP	0	2 859 €	(7 141) €
SNC IF Plein Sud	512 278 409 00028	6820B	Bezannes	31/12/2013	100%	10 000 €	Frey	FAP	2 035 363 €	321 805 €	311 805 €

Sociétés	SIRET	APE	Siège social Adresse	Dernière clôture comptable	% capital détenu par Frey	VNC des titres	Dirigeants	Administrateurs / Associés	CA HT (100%)	Capitaux propres (100%)	Résultat du dernier exercice (100%)
SNC IF Bezannes	512 278 334 00028	6820B	Bezannes	31/12/2013	100%	10 000 €	Frey	FAP	357 715 €	(68 343) €	(78 343) €
SNC IF Torcy	513 302 703 00022	6820B	Bezannes	31/12/2013	100%	10 000 €	Frey	FAP	0	(31 828) €	(41 828) €
SNC IF Bener	518 272 075 00020	6820B	Bezannes	31/12/2013	100%	10 000 €	Frey	FAP	0	(64 753) €	(74 753) €
SCI Sopic Frey	517 826 111 00026	6820B	Bezannes	31/12/2013	50%	1 754 336 €	Frey	SCI Bac Brico	968 321 €	4 397 589 €	953 249 €
SCCV AAP	515 348 746 00022	4110C	Bezannes	31/12/2013	50%	50 000 €	Frey	Groupe Ginestet / IFIGO	28 610 479 €	800 223 €	978 364 €
SNC IF Saint Parres	520 914 581 00027	6820B	Bezannes	31/12/2013	100%	10 000 €	Frey	FAP	0	4 985 €	(5 015) €
SCI PAI 02	522 765 502 00029	6820B	Bezannes	31/12/2013	50%	50 000 €	Frey	Holding IDM / Financière OPB	3 245 307 €	(265 359) €	(146 846) €
SAS PAI 01	520 281 957 00024	4312A	Bezannes	31/12/2013	50%	5 000 €	Frey	Holding IDM / Financière OPB	29 177 €	1 998 399 €	(53 448) €
SAS IF Clos du Chêne	533 187 316 0013	6820B	Bezannes	31/12/2013	100%	1 000 000 €	Frey	X	47 541 €	(1 184 497) €	(1 140 082) €
SAS CHANTELOUP 01	495 260 952 00025	6820B	Bezannes	31/12/2013	100%	2 255 400 €	Frey	X	898 876 €	(906 255) €	289 498 €
SAS CHANTELOUP 02	495 271 140 00032	6820B	Bezannes	31/12/2013	100%	4 326 000 €	Frey	X	1 685 263 €	(1 199 968) €	209 671 €
SCI SECLIN 02	529 494 783 00028	6820B	Bezannes	31/12/2013	100%	5 000 €	Seclin 01	FAP	0	(10 561) €	(15 561) €
SNC IF PLEIN OUEST	533 140 646 00019	6820B	Bezannes	31/12/2013	100%	10 000 €	Frey	FAP	0	(11 925) €	(1 925) €
SNC IF PLEIN EST	533 350 658 00019	6820B	Bezannes	31/12/2013	100%	10 000 €	Frey	FAP	0	(169 831) €	(179 831) €
SNC IF SUD OUEST	533 140 645 00019	6820B	Bezannes	31/12/2013	100%	10 000 €	Frey	FAP	0	4 912 €	(5 088) €
SAS FRF 1	538 460 650 00012	6820B	Bezannes	31/12/2013	33%	778 968 €	Frey	CAA Commerces 2 / Immo Nation	318 370 €	2 210 009 €	108 456 €
SCI FRF 2	538 486 143 00018	6820B	Bezannes	31/12/2013	33%	10 777 124 €	Frey	CAA Commerces 2 / Immo Nation	556 384 €	31 654 845 €	(676 527) €
SCI FRF 2 – La Francheville	539 695 783 00016	6820B	Bezannes	31/12/2013	33%	6 000 €	FRF 2	FRF 1	227 769 €	(187 808) €	(177 947) €

Sociétés	SIRET	APE	Siège social Adresse	Dernière clôture comptable	% capital détenu par Frey	VNC des titres	Dirigeants	Administrateurs / Associés	CA HT (100%)	Capitaux propres (100%)	Résultat du dernier exercice (100%)
SCI FRF 2 – Torcy	539 682 930 00018	6820B	Bezannes	31/12/2013	33%	6 000 €	FRF 2	FRF 1	1 242 735 €	(1 002 411) €	(807 751) €
SCI FRF 2 – Brest Saint Dié	539 681 270 00010	6820B	Bezannes	31/12/2013	33%	6 000 €	FRF 2	FRF 1	110 453 €	(77 121) €	(30 356) €
SCI L'Agenaise d'Investissement	750 095 143 00012	6820B	Bezannes	31/12/2013	50%	3 000 €	Frey	Groupe Ginestet / IFIGO	366 607 €	(506 384) €	(430 763) €
SCI FRF 2 – Le Pontet	751 194 861 00017	6820B	Bezannes	31/12/2013	33%	6 000 €	FRF 2	FRF 1	784 501 €	(90 826) €	(90 185) €
SCI FRF 2 – Seclin	788 846 350 00015	6820B	Bezannes	31/12/2013	33%	6 000 €	FRF 2	FRF 1	269 239 €	(5 571) €	51 135 €
SCI FRF 2 – Narbonne	485 096 705 00036	6820B	Bezannes	31/12/2013	33%	2 123 635 €	Frey	FRF 2 / FRF 1	393 165 €	13 623 €	10 546 €
SCI Isle Saint Hubert	478 679 731 00040	6820B	Bezannes	31/12/2013	100%	2 099 986 €	Frey	FAP	307 612 €	83 556 €	82 556 €
SNC IF Cormontreuil 01	508 928 314 00022	6820B	Bezannes	31/12/2013	33%	10 000 €	FRF 2	X	1 082 487 €	490 044 €	480 044 €
SCI Zone A	488 512 286 00029	6820B	Bezannes	31/12/2013	33%	4 007 253 €	FRF 2	FRF 1	1 014 690 €	183 543 €	83 543 €
FRF2 - Belfort	794 430 454 00015	6820B	Bezannes	31/12/2013	33%	6 000 €	FRF 2	FRF 1	29 732 €	18 841 €	12 841 €
SCI du Golf	353 520 463 00038	6820B	Bezannes	31/12/2013	100%	3 700 €	FAP Golf	SNC Pierry 01	122 652 €	1 080 169 €	1 064 924 €
SCI FAP Golf	794 362 137 00018	6820B	Bezannes	31/12/2013	100%	10 000 €	FAP	SNC La Rive de la Garonne	0 €	(20 339) €	(30 339) €
SCI IF Allondon	790 403 372 00010	6820B	Bezannes	31/12/2013	100%	10 000 €	Frey	FAP	0 €	(27 856) €	(37 856) €
SCI IF Vallentine	790 402 242 00016	6820B	Bezannes	31/12/2013	100%	10 000 €	Frey	FAP	0 €	(9 629) €	(19 629) €
SCI Frey Murs 01	794 375 758 00016	6820B	Bezannes	31/12/2013	100%	10 000 €	Frey	FAP	0 €	6 366 €	(3 634) €

RAPPORT DU GROUPE FREY SUR
LA RESPONSABILITE SOCIALE DES ENTREPRISES
EXERCICE 2013



Préambule : l'utilisation du mot « FREY » désigne le Groupe, c'est-à-dire l'ensemble des structures juridiques françaises et espagnoles.

Mot du Président

« Depuis 30 ans, notre métier s'inscrit dans une logique de développement durable appliquée à la gestion du territoire.

Dès la phase de conception de nos retails, nous intégrons les enjeux environnementaux pour préserver et améliorer les écosystèmes, optimiser les infrastructures existantes en favorisant les transports non polluants, réduire les consommations d'énergie et recycler les ressources naturelles. Nous sommes ainsi depuis 2010 la foncière française ayant le plus grand nombre de retail parc certifiés HQE et notre stratégie est de systématiser cette certification pour tous les nouveaux projets supérieurs à 20 000 m².

Pour mener à bien notre politique/stratégie RSE, nous nous sommes dotés d'un Système de Management Général qui implique l'ensemble des parties prenantes (consommateurs, enseignes, collaborateurs, sous-traitants, institutionnels) dans notre démarche d'amélioration continue en matière environnementale et sociétale.

FREY s'implique directement dans les relations avec les parties prenantes et considère que le dialogue permanent avec celles-ci est une source d'innovations. FREY accompagne les enseignes dans le recrutement. Frey utilise des méthodes spécifiques (par simulation) et signe des conventions avec les agences de Pôle Emploi. Avec le lancement cette année de notre nouveau label de Haute Qualité Digitale, Connected Park®, les enseignes et les clients peuvent désormais interagir de manière ludique grâce à une application Smartphone (MyGreen7) et à une présence sur les réseaux sociaux.

Mais la réussite de notre politique/stratégie RSE repose avant tout sur l'addition des valeurs de nos collaborateurs, l'humilité, le respect, l'engagement et par-dessus tout, la pérennité, parce que le développement ne vaut que si il est durable. »

1. Information environnementale

Indicateurs clés :

- **Lancement d'opérations présentant des performances thermiques supérieures à la réglementation thermique applicable : cible performante ou très performante visée dans le cadre de la certification HQE.**
- **« 100 % des opérations supérieures à 20 000 m² certifiées HQE® », soit 66% des parcs livrés en 2013.**
- Consommation réglementaire moyenne des projets commerciaux inférieure à 160 kWh/m²/an avec un objectif de diminution de 5% par an

Périmètre retenu :

Pour les données quantitatives :

- l'ensemble des actifs en patrimoine au 01 janvier 2013, à l'exclusion des actifs diffus et des actifs dont il n'existe pas de frais de fonctionnement liés aux parties communes (12% de la surface détenue par FREY au 31 Décembre 2013).
- La période considérée est du 01 octobre 2012 au 30 septembre 2013.

Pour les données qualitatives : il s'agit de l'ensemble des retails parks certifiés HQE et du siège social, soit 53% de la surface détenue par FREY au 31 Décembre 2013. 100% des Greencenters sont certifiés HQE.

1.1 Politique générale en matière environnementale

Inventeur du concept de Greencenter® en 2007, première foncière à certifier HQE® un parc Greencenter® en 2010, FREY est une foncière pionnière dans l'environnement et a l'ambition de continuer à rester le leader français dans le nombre de parcs commerciaux ayant les plus hautes performances environnementales.

FREY conçoit, réalise et exploite des parcs avec les objectifs suivants :

1. réduire les consommations d'énergie (en atteignant des performances thermiques supérieures à celles de la réglementation thermique applicable pour les projets certifiés)
2. être exemplaire dans la gestion de l'eau en restituant au milieu naturel les eaux pluviales et en réduisant la consommation d'eau potable
3. trier et valoriser les déchets
4. engager systématiquement, pour chacun de ses programmes supérieurs à 20 000 m², un processus de certification HQE®.

D'ores et déjà, les Greencenter® démontrent qu'il est possible de répondre aux nouvelles pratiques des consommateurs dans un environnement confortable et sain qui minimise les impacts environnementaux.

Certification en matière d'environnement

Tous les Greencenter® peuvent prétendre à la certification NF bâtiment tertiaire démarche HQE®.

FREY a décidé d'engager tous ses projets supérieurs à 20 000m² de SDP (Surface de Plancher) dans une démarche de certification « NF Bâtiments Tertiaires – Commerce – Démarche HQE® » en phase Programme/Conception/Réalisation.

La Haute Qualité Environnementale est une démarche de management de projet visant à maîtriser les impacts d'une opération de construction ou de réhabilitation sur l'environnement extérieur ainsi que sur le confort et la santé des usagers.

Bien que FREY se soit inscrit récemment dans cette démarche (Soissons Parc des Moulins premier parc français certifié HQE en mai 2010), déjà plus de la moitié du patrimoine du Groupe est certifié HQE, soit près de 100 000m² et 66% des entrées en patrimoine en 2013 ont obtenu ce label (soit plus de 40 000m²). Entre 2012 et 2013, le parc certifié HQE commerce a quasiment été multiplié par 2.

Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement

FREY s'est doté d'un Système de Management Général pour gérer ses projets de certification HQE. C'est une démarche qualité nécessaire à mettre en place pour atteindre les performances environnementales fixées par le référentiel HQE®. Pour chaque projet FREY est accompagné par un bureau d'étude environnement en tant qu'Assistant Maîtrise d'Ouvrage HQE®. L'AMO HQE anime les revues de direction, les audits terrain et documentaires et les réunions de suivi sur les phases Programmation / Conception / Réalisation. Les salariés de FREY renforcent ainsi leurs compétences HQE de façon continue. Ils acquièrent les meilleures pratiques environnementales grâce aux retours d'expérience terrain.

Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux

Les moyens pour prévenir les risques environnementaux sont des investissements inclus dans la conception même des projets.

1.2 Pollution et gestion des déchets

Pour chaque nouveau projet visant la certification HQE, FREY, en tant que maître d'ouvrage, met en œuvre un Système de Management d'Opération lui permettant d'atteindre un niveau « très performant » ou « performant » pour au moins 7 des 14 cibles HQE. Ces 14 cibles ont pour but de réduire l'impact environnemental du bâtiment et d'assurer le confort et la santé des usagers (visiteurs et preneurs).

Les Greencenter[®] certifiées HQE ont tous atteint le niveau « très performant » ou « performant » pour la cible environnementale « relation du bâtiment avec son environnement immédiat ». Cette cible évalue la capacité du parc à s'adapter et à minimiser son impact sur son milieu environnant (humain et naturel).

Mesures de prévention, de réduction de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement

Une charte chantier vert pour minimiser les impacts environnementaux...

Pour FREY, un chantier respectueux de l'environnement fait partie intégrante de tout nouveau projet. FREY confie le pilotage environnemental de ses chantiers à un bureau d'études spécialisé dans l'assistance à maîtrise d'ouvrage HQE[®].

Le bureau d'étude a rédigé une « charte chantier vert » conforme au Référentiel pour la Qualité Environnementale des Bâtiments Commerce. Ce document contractuel est remis à tous les intervenants sur le chantier pour le compte de FREY et des enseignes responsables de l'aménagement de leur cellule. Dans le cadre de la certification HQE, cette charte impose à chaque intervenant d'établir un Schéma Entreprise de Réduction des Impacts sur l'Environnement en phase de préparation de chantier. Ce document énumère les impacts environnementaux et les moyens mis en œuvre pour les maîtriser.

Cette charte va au-delà des dispositions réglementaires du BTP et vise à atteindre les niveaux de performance les plus élevés définis par le référentiel HQE[®] en matière de maîtrise des impacts sur l'environnement extérieur.

Les objectifs d'un chantier respectueux de l'environnement sont de :

- limiter les risques et les nuisances causés aux riverains du chantier.
- limiter les risques sur la santé des ouvriers,
- limiter les pollutions de proximité lors du chantier,
- limiter la quantité de déchets de chantier mis en décharge.

Le respect et l'application de cette charte suit le fonctionnement d'un système Qualité avec un responsable chantier vert, une maîtrise documentaire, des contrôles et des actions correctives.

...et un parc éco-conçu innovant dans le traitement des eaux pluviales

Autant que possible, les eaux pluviales sont traitées sur place et de manière durable. Les bassins de rétention sont végétalisés et paysagés, la plupart du temps dotés de plantes macrophytes qui traitent les eaux de ruissellement notamment celles des aires de stationnement chargées en hydrocarbures. Quand le terrain le permet les bassins sont couplés à des noues végétalisées d'infiltration. Le concept de Greencenter[®] dispose ainsi d'un système de traitement parfaitement intégré à son milieu environnant.

Ce système est encore amélioré avec la conception des derniers Greencenter[®] qui permet de réduire le volume des eaux pluviales à traiter :

- Les toitures sont végétalisées. Ainsi, ces toitures filtrent mais également évaporent une partie des eaux pluviales régulant et réduisant ainsi le volume à traiter en aval.
- Un système de récupération des eaux de pluie rend partiellement autonome en eau potable le Greencenter[®] Green7 à Salaise-sur-Sanne (38) pour l'arrosage des espaces verts et l'entretien de certaines parties communes.

D'autres initiatives pour limiter les rejets dans le sol ont été mises en place, à l'instar du Parc des Moulins de Soissons où l'installation d'un paillage a été privilégiée afin de ne pas recourir à l'utilisation de pesticide pour les espaces verts.

FREY favorise les modes de transports propres...

Chaque Greencenter[®] est accessible par les transports en commun et dispose d'emplacements réservés pour les vélos et de places de stationnement munies de borne de recharge gratuite pour véhicule électrique.

Au siège, FREY met à disposition de ses salariés une voiture 100% électrique : le modèle C-Zéro de la marque Citroën.

...et optimise les accès et la gestion des flux.

Dans le cadre de son activité, FREY peut être amené à restructurer des voies d'accès et à ouvrir de nouvelles routes pour désenclaver une zone d'activité commerciale et fluidifier le trafic. Pour atteindre ces objectifs, FREY travaille avec des prestataires spécialisés dans la gestion des flux extérieurs et internes au projet. Des études de trafic et de circulation parkings sont automatiquement réalisées sur l'ensemble des Greencenters[®].

Mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets

FREY a adopté une politique de gestion des déchets qui repose sur 2 principes :

1. Réduction à la source des déchets
2. Tri et valorisation des déchets

FREY adopte des techniques constructives pour réduire à la source la production de déchets de chantier en privilégiant la fabrication hors site et en utilisant des composants préfabriqués. C'est pourquoi FREY utilise de la charpente métallique et commande du bardage métallique pré laqué.

Dans le cadre de la démarche HQE@, plus de 40% de déchets doivent être valorisés par rapport à la masse totale de déchets générés en construction. Ces taux sont largement dépassés puisque les taux constatés sur les chantiers Greencenter varient entre 70% et 100%. Sur le Greencenter de St Parres aux Tertres, 100% des déchets sont valorisés.

La valorisation matière est privilégiée pour le bois, les gravats, le carton et le fer sur les chantiers des Greencenter[®] grâce au choix des prestataires sélectionnés pour la collecte des déchets et des moyens mis en place pour le tri des déchets (bennes, big bag,..).

Conformément à la politique environnementale de FREY, tous les parcs certifiés HQE ont atteint le niveau « très performant » ou « performant » pour la gestion des déchets.

Pour obtenir ce niveau de performance, la charte chantier vert impose à chaque entreprise d'établir un SOGED (Schéma d'Organisation et de Gestion des Déchets) en phase de préparation du chantier.

Chaque entreprise doit fournir en début de chantier un estimatif de chaque typologie de déchets produits, ainsi que les quantités associées.

Chaque enseigne reste responsable de ses déchets qui sont enlevés par la commune ou une société privée. FREY donne le moyen aux enseignes de pouvoir procéder aux tris des déchets et de les gérer de façon optimale (dimensionnement adéquat des zones déchets en fonction des besoins de chaque preneur, dissociation du flux de gestion des déchets du flux du public).

Il est organisé sur certains sites, comme celui de Clos du Chêne à Montévrain, des collectes de cartons d'emballage.

Pour les visiteurs, FREY met à leur disposition des poubelles à tri sélectif.

Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité

Le Schéma Entreprise de Réduction des Impacts sur l'Environnement, établi par chaque intervenant en phase de préparation de chantier, permet de prendre les dispositions nécessaires pour réduire les nuisances acoustiques durant la phase d'exécution du chantier. De plus, FREY impose aux intervenants de respecter les 3 mesures suivantes :

1. Gestion du trafic et des horaires de livraison du chantier en fonction des contraintes acoustiques environnantes
2. Utilisation des engins et matériels les plus bruyants dans les mêmes créneaux horaires et dans les lieux les plus éloignés des limites du chantier
3. Arrêt des moteurs dès que possible et vitesse limitée des engins à 30 kmh.

Au-delà de la conception et de la réalisation de nos projets, FREY s'attache à limiter les impacts des nuisances sonores en :

- s'assurant de la fluidité de ses accès au site
- en distinguant un schéma spécifique pour les livraisons situées à l'arrière des bâtiments commerciaux indépendant des voies réservées aux véhicules légers
- en installant des merlons paysagers et tous autres dispositifs anti-bruit
- en favorisant le déplacement de la clientèle en transport en commun ou par les modes doux.

1.3 Utilisation durable des ressources

La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales

L'utilisation de l'eau est limitée à l'usage sanitaire et à l'entretien des espaces verts.

FREY a pris l'initiative de limiter le recours à l'eau potable pour l'entretien des espaces verts et de choisir des végétaux nécessitant peu d'arrosage. Il n'existe pas d'arrosage automatique.

Le Greencenter[®] Parc Des Moulins à Soissons (02) est partiellement autonome en consommation d'eau potable. Les eaux pluviales sont récupérées en toitures et servent à l'entretien des parties communes et à l'arrosage des espaces verts.

Dans le cadre de la certification HQE, FREY remet systématiquement aux preneurs un cahier des charges annexé aux baux qui leur impose des systèmes hydro-économiques (limitation à 3 barres, économie de 50% d'eau potable demandée, ...)

La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique dans leur utilisation

Tous les Greencenter[®] certifiées HQE ont atteint le niveau « performant » en éco-construction pour la cible environnementale « choix intégré de produits, systèmes et procédés de construction ». Cette cible évalue :

1. Les choix constructifs pour la durabilité et l'adaptabilité de l'ouvrage
2. Les choix constructifs pour la facilité d'entretien et la maintenance de l'ouvrage
3. Les choix des produits de construction afin de limiter les impacts environnementaux de l'ouvrage
4. Les choix des produits de construction afin de limiter les impacts sanitaires de l'ouvrage

Dans le mail du Greencenter[®] « Parc des Moulins », l'enrobé au sol, de type Vegecol[®], est fabriqué à partir d'un liant de nouvelle génération issu de matières premières végétales renouvelables. L'absence de liant fossile et l'abaissement de la température de fabrication des enrobés favorisent les économies d'énergie tout en diminuant l'émission des gaz à effet de serre.

Outre une gestion exemplaire du chantier imposée aux preneurs via la charte chantier vert, les preneurs se voient remettre un guide technique et une notice matériaux les guidant dans le choix des matériaux préservant les ressources naturelles et écolabélisés.

La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables

Tous les Greencenter[®] certifiées HQE ont atteint le niveau « performant » pour la cible environnementale « gestion de l'énergie ». Cette cible évalue l'aptitude de l'enveloppe et de la structure du bâtiment à réduire les besoins en énergie.

La faible hauteur des Greencenter[®] permet de réduire les besoins thermiques. Les toitures végétalisées offrent un confort hygrothermique qui contribue également à réguler naturellement ces besoins. L'éclairage naturel est favorisé par des façades largement vitrées et des profils de toiture en dents de scie exposés au Nord qui captent la lumière naturelle (dans le cas du Greencenter[®] Green 7 à Salaise (38)). Les parties communes étant extérieures ne nécessitent ni chauffage, ni refroidissement.

En 2013, sur les projets en développement, FREY cible une surperformance par rapport à la nouvelle réglementation RT 2012 pour ses projets certifiés HQE. En effet, en visant la cible 4 « Gestion de l'Energie », en niveau Performant, FREY s'engage à un gain de consommation énergétique de plus de 10% par rapport aux valeurs obligatoires de la RT2012.

Le cahier des charges preneurs précise les contraintes à respecter dans le cadre des aménagements intérieurs, notamment les consommations électriques :

- Utilisations de LEDs pour les enseignes extérieures et la signalisation de secours
- Limitation de l'éclairage en dehors des horaires d'ouverture
- Limitation de la puissance électrique installée non réglementaire pour l'éclairage des espaces dédiés à la vente fixée à : 110W /m².
- Limitation de la puissance moyenne installée pour la climatisation, cette dernière est limitée à 140W/m² pour les MS et boutiques et à 180W/m² pour les restaurants.

Par ailleurs, les toitures du site de Parla Natura en Espagne accueillent une installation de production d'énergie solaire de vaste envergure : 18.000 m² de panneaux photovoltaïques, soit 850kW.

Le nouveau siège de FREY à Bezannes a obtenu le label BBC Effinergie qui le distingue pour ses très faibles besoins énergétiques.

L'utilisation des sols

Préalablement à toute acquisition, FREY réalise un audit de pollution ainsi qu'un audit géotechnique.

Dans sa démarche de certification HQE, FREY s'efforce d'utiliser au maximum la topographie du site de façon à limiter les mouvements de terre.

Des études archéologiques sont également réalisées avant le démarrage de chaque chantier afin de protéger le patrimoine pouvant se trouver dans les sous-sols.

1.4 Changement climatique

Les rejets de gaz à effet de serre

L'empreinte carbone de FREY s'élève pour la période d'octobre 2012 à septembre 2013 à 65 419 kg eq CO2 ce qui correspond à 20 A/R Paris – New York*.

	Consommations électriques en Kwh	Emission carbone en kg éq. CO2
CORMONTREUIL / ILOT GAUCHE	21 616	931
EPINAL	54 143	2 289
BEZANNES	148 849	6 457
SECLIN / SO GREEN	106 160	4 623
SALAISE / GREEN7	109 182	4 801
SOISSONS / PARC DES MOULINS	56 124	2 386
MARNE LA VALLEE / CLOS DU CHENE 1	70 155	3 189
SOUS TOTAL France	566 228	24 676
PARLA NATURA	54 983	40 742
SOUS TOTAL Espagne	54 983	40 742
TOTAL	621 211	65 419

*source Manicore

Ce faible niveau de rejets par rapport au parc géré s'explique par des bonnes pratiques et des raisons structurelles :

ce résultat représente les consommations électriques des parties communes et des aires de stationnement. En tant que Promoteur Immobilier, FREY choisit de créer uniquement l'enveloppe extérieure du bâtiment et n'est donc pas responsable des émissions de gaz à effet de serre des preneurs. En revanche, le « Cahier des Charges Preneurs - HQE® » accompagné du « Guide Preneurs - HQE® », sont des documents contractuels qui doivent guider les enseignes dans les choix de leurs aménagements tant en termes de matériaux que de systèmes techniques.

Lors de la phase chantier, l'organisation de la collecte, du tri complémentaire et de l'acheminement vers les filières de valorisation est recherchée à l'échelle locale.

Compte tenu de l'activité de retail park, les parties communes ne sont pas équipées de groupes chauds ou froids. Il n'existe donc aucun risque de fuites de fluides frigorigènes dont le pouvoir de réchauffement global est plusieurs milliers de fois supérieur au CO2 .

D'autres initiatives contribuent à la réduction des émissions de Gaz à effet de serre :

- **Des centaines d'arbres sont plantés dans chaque nouveau Greencenter®, à titre d'exemple celui de l'Aire des Moissons (Saint Parres aux Tertres (10)) a 494 arbres plantés.**

- Des études de trafic sont systématiquement réalisées pour optimiser les accès des sites et des parkings afin de ne pas engorger les axes bordant le projet.
- Les sites sont également conçus pour optimiser les flux des piétons et éviter ainsi que la clientèle n'ait besoin de déplacer sa voiture pour se rendre d'un bâtiment à l'autre.
- FREY favorise la desserte en transport en commun de ses projets et encourage l'implantation d'arrêt de bus en leur sein.
- Chaque site possède un parking dédié aux vélos et aux voitures électriques avec une mise à disposition de bornes de recharge à la clientèle.
- Les performances thermiques des bâtiments induisent également une réduction énergétique des bâtiments et donc des émissions de CO2.

L'adaptation aux conséquences du changement climatique

Le patrimoine de FREY se situant en France et en Espagne, il apparaît peu probable que les actifs du Groupe aient à subir des changements climatiques telles que des inondations dues à des marées, des variations extrêmes de température, des sécheresses, des déplacements de population,...

Néanmoins le Groupe se conforme aux réglementations en vigueur dans chaque région en matière de risques d'inondation, de gestion de l'eau et de systèmes de drainage en cas de précipitations extrêmement fortes.

1.5 Protection de la biodiversité

Voici un exemple de mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité en fonction des enjeux environnementaux de chaque projet :

- au niveau du traitement paysager avec l'installation de toitures végétalisées
- par la réalisation d'études faune flore, en amont des projets, en vue d'intégrer dans la conception de nos opérations, non seulement la protection, mais aussi la valorisation des espaces naturels
- mise en place de bassins pour la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales conçus pour que la faune locale puisse les réinvestir
- par différentes initiatives telles la pose de murs en gabion pour les lézards ou encore d'aménagement de tunnels favorisant le passage de la petite faune sous les voiries
- mise en place de prairies favorisées au lieu de pelouse (sans utilisation de pesticide)
- choix d'essence végétale variée

Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement

Il n'existe à ce jour aucune provision et garantie pour risques en matière d'environnement. A ce jour FREY n'a jamais eu à payer une quelconque amende et n'a aucune affaire juridique en cours en matière d'environnement.

2. Informations relatives aux engagements sociétaux en faveur du développement durable

2.1 Impact territorial, économique et social de l'activité de la société

En matière d'emploi et de développement régional Sur les populations riveraines ou locales

FREY, à travers ses activités de foncière, de promotion et d'aménageur, est un acteur important pour les collectivités locales qui cherchent à développer et à rénover des zones commerciales.

FREY est le premier opérateur privé à avoir obtenu la qualité d'aménageur de ZAC

Pour la première fois en France, sur la base d'un partenariat public-privé, FREY s'est vu confier en 2009 la requalification de la zone de l'Aire des Moissons à Saint Parres aux Tertres et de son extension. Ce projet de remodelisation d'entrée de ville vise à donner un nouveau souffle à la ZAC existante et à renforcer son attractivité, en la rénovant et en la dotant de nouveaux équipements commerciaux respectueux de l'environnement, notamment avec la construction d'un parc commercial écologique Greencenter® de 30 000 m² SHON en extension de la zone existante. FREY a également financé la restructuration des voies d'accès, comme, par exemple, la construction de nouveaux giratoires.

En Décembre 2012, FREY a reçu le Trophée « Small & Mid Cap » décerné par la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF) pour ce projet, commercial et sociétal, de l'Aire des Moissons.

Fort de cette expérience, FREY dispose désormais d'une compétence nouvelle d'aménageur, lui permettant de proposer aux collectivités de collaborer sur la requalification de zones existantes. Cette offre s'inscrit parfaitement dans la stratégie de FREY de redonner de la cohérence aux pôles commerciaux, de fluidifier le trafic, repenser le traitement paysager afin de mieux l'intégrer dans l'environnement.

Au terme d'un concours qui aura duré 9 mois, la Commune d'Agglomération de Strasbourg a choisi FREY pour mener la plus grande opération de renouvellement urbain et commercial jamais lancée en France pour une zone commerciale de périphérie. Ce projet permettra d'ouvrir la Zone Commerciale Nord sur son environnement (restructuration autour d'un espace vert et naturel, réorganisation des déplacements,...)

Chaque nouveau parc est source de maintien et de créations d'emplois directs et indirects

Lors des mises en chantier, FREY, en tant que Maître d'ouvrage, fait appel régulièrement à des entreprises locales du bâtiment pour tout ce qui est gros œuvre, voies de circulation, bardage, charpente métallique pour des budgets de plusieurs millions d'euros par chantier.

Chaque ouverture de parc génère directement des emplois en sous-traitance (nettoyage, gardiennage). Des postes sont également créés par les enseignes à l'occasion de l'ouverture des retails parks, comme cela a été le cas sur le site Green7 à Salaise sur Sanne. Le Greencenter compte 185 salariés.

Frey s'implique directement dans le recrutement...

Des journées d'informations collectives sont organisées, les demandeurs d'emploi sont invités à découvrir le projet et les postes à pourvoir.

FREY propose à chacun de ses locataires l'adhésion à une convention avec le Pôle Emploi local qui apporte un double intérêt :

- simplification pour les enseignes des procédures de recrutement puisqu'elles ont à disposition une interlocutrice privilégiée chez Pôle Emploi
- priorité aux demandeurs d'emplois locaux

En 2013, FREY a également souhaité utiliser les possibilités offertes dans le cadre du contrat de réaménagement de la zone existante de Saint Parres aux Tertres, pour mener une politique d'achats socialement responsable visant à promouvoir l'emploi et combattre l'exclusion. En effet, en fonction de la taille des marchés signés, les fournisseurs avec lesquels FREY travaillent se voient attribuer un nombre d'heures à consacrer aux demandeurs d'emplois prioritaires : les – de 25 ans avec un faible niveau de qualification, les seniors, les chômeurs de longue durée, les travailleurs handicapés, les bénéficiaires de minima sociaux.

...en proposant des méthodes de recrutement spécifiques.

Ainsi, une initiative particulière a été mise en place pour le recrutement du futur personnel du restaurant *La Pataterie* : la méthode de recrutement par simulation (MRS). Une quarantaine de candidats ont été placés dans des conditions réelles représentatives du métier (service en salle, accueil, cuisine,...). Les diplômes et les différentes expériences professionnelles n'étaient pas pris en compte, chacun ayant ainsi sa chance. Cette initiative a été soutenue par la HALDE (Haute Autorité de lutte contre les discriminations et l'égalité).

Cette pratique a été renouvelée à plusieurs reprises. A Salaise sur Sanne, 103 demandeurs d'emploi ont effectué les exercices de Méthode de Recrutement par Simulation afin que leurs habilités puissent être valorisées.

2.2 Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société

Pour réaliser des parcs commerciaux certifiés HQE commerce[®] et répondre aux nouvelles pratiques des consommateurs, FREY dialogue avec l'ensemble des parties prenantes qui interagissent avec ses activités tout au long de la vie de ses parcs depuis leur conception jusqu'à leur exploitation.

Un dialogue qui s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue....

- Depuis 2010, les entreprises de construction intervenant sur des parcs commerciaux visant la certification HQE Commerce[®] doivent signer la charte de chantier vert afin de minimiser, entre autres, les nuisances ressenties par les riverains et les usagers de la voie publique.
- En 2012, FREY a créé un pôle dédié à la gestion de ses sites, avec le recrutement d'un asset manager et d'un responsable animation/communication, afin de mieux prendre en compte les attentes des visiteurs et des enseignes et ainsi identifier les axes de progrès.

En 2013, FREY a innové **en créant son label de Haute Qualité Digitale, Connected Park[®]**: Ce nouveau concept a été inauguré en avril 2013 à GREEN7 (Salaise-sur-Sanne - 38), parc pilote, et s'articule autour d'un dispositif complet de solutions digitales : une application Smartphone (MyGreen7), un nouveau site internet, une page Facebook, une newsletter, des écrans relais, un espace de repos connecté et la mise à disposition gratuite du Wifi pour les clients du parc commercial. Fer de lance de ce dispositif, l'application MyGreen7 propose notamment des

informations pratiques incontournables (horaires, magasins, plan d'accès, actualités du parc, etc) et des avantages exclusifs réservés à la communauté des membres utilisateurs. Grâce à cette application, les membres MyGreen7 profitent ainsi de bons plans shopping en exclusivité : ventes flash, opérations de déstockage avec la possibilité de réserver leur produit en ligne...



Les pages facebook deviennent un véritable lieu d'échange avec la clientèle de nos parcs. En créant ainsi de véritables communautés, un lien privilégié est instauré entre les enseignes, FREY et la clientèle des retails parks.

Toujours soucieux de répondre aux besoins de sa clientèle et de leur donner envie, FREY a lancé une enquête de satisfaction client à Seclin fin 2013 dont les conclusions confirment les points suivants :

- son positionnement soit attractif
- sa commercialisation optimale
- la shopping expérience séduisante
- et le concept stimulant.

...salué par les enseignes...

Pour la seconde année consécutive, FREY est élu « le bailleur préféré des enseignes » dans le numéro « Spécial MAPIC » de novembre 2013 du magazine « Sites Commerciaux »

Selon l'article, FREY est « encensé pour ses qualités relationnelles, son ouverture à la négociation, la qualité et la gestion de ses centres. »

...et récompensé par la profession.

A ce jour, FREY possède le plus grand nombre de sites labélisés Valor Park en France.

Ce label, délivré par le Conseil National des Centres Commerciaux, atteste de la conformité de la réalisation d'un parc d'activités commerciales à des critères d'aménagement de qualité en termes d'accessibilité, de signalisation, de lisibilité, de convivialité et d'environnement.

Des rendez-vous annuels avec les locataires actuels et potentiels

Une fois par an, la société FREY est également présente sur le salon du MAPIC (Marché international Professionnel de l'Implantation Commerciale et de la distribution) et celui du SIEC (salon du Retail et de l'Immobilier commercial) afin de présenter le portefeuille d'actifs existants du Groupe ainsi que les nouvelles opportunités d'implantation aux locataires actuels et potentiels. Ce sont aussi des moments privilégiés de rencontres avec les enseignes présentes sur les parcs.

Pouvoirs publics

Le président de FREY est en contact permanent avec les collectivités et l'Etat, non seulement dans le suivi des projets en cours mais aussi pour s'assurer du respect des autorisations sur les actifs en exploitation (autorisation commerciale, loi sur l'eau,...)

Actionnariat

FREY de par son régime de société cotée, répond à ses obligations de communication envers les marchés financiers et les actionnaires. Ces derniers reçoivent dans les délais impartis, l'ensemble des informations indispensables à la connaissance du fonctionnement de la société.

Actions de partenariat ou Mécénat

Chaque année, FREY contribue généreusement au financement de différentes causes ou associations. En 2013, ces actions de partenariat et ces dons se sont élevés à plus de 230 000€ et ont été de différentes natures :

- culturelles avec le versement d'une participation financière pour un festival musical ou encore une exposition de peinture et de sculptures
- caritatives avec le versement de dons en faveur des enfants handicapés, de la recherche pour le cancer
- sportives avec entre autres le sponsoring de Club locaux de Football, de Rugby ou encore de Basket.
- sociales à travers la participation financière à la fondation KFC qui s'est associée au Programme Alimentaire Mondial.

A travers l'association P.R.I.S.M.E, FREY a noué un mécénat culturel soutenant la réalisation d'art urbain et contemporain de Reims et sa région.

2.3 Sous-traitance et fournisseurs

FREY collabore avec un large réseau de fournisseurs et de sous-traitants qui proposent des prestations variées de la prospection foncière à la gestion des actifs existants.

Dans le cadre de la certification HQE Commerce[®] de ses actifs, les entreprises de construction signent une charte chantier vert et des préconisations environnementales sont intégrées au dossier de consultation.

Cette charte chantier vert intègre de nombreux critères environnementaux à respecter.

Les prestataires s'engagent donc à devenir de véritables partenaires dans la démarche de certification HQE dont ils sont parties prenantes. Des concepteurs en passant par les cabinets architecte, les bureaux d'études et les conseils divers tous sont contractuellement impliqués dans la démarche de certification HQE. FREY a recours à un assistant à la maîtrise d'ouvrage HQE (AMO) qui est un bureau d'étude d'ingénierie environnementale. Ce bureau d'étude est partie prenante dans la consultation de l'ensemble des entreprises et prestataires sélectionnés pour les chantiers HQE commerce

2.4 Loyauté des pratiques

Actions engagées pour prévenir de la corruption

FREY ne tolère aucune forme de corruption ou de détournement en vue d'obtenir un avantage commercial dans la conduite de ses affaires et est engagé à se conformer aux lois en vigueur dans tous les pays dans lesquels il opère professionnellement.

FREY exige de ses collaborateurs d'agir en toute circonstance avec honnêteté et intégrité et de sauvegarder les ressources dont ils ont la responsabilité.

Pour appliquer cette politique, FREY est en train de rédiger un code de bonne conduite des affaires qui sera communiqué à l'ensemble de ses salariés et des parties prenantes concernées en 2014.

Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs

Tous les nouveaux sites développés par FREY sont conçus sur le principe d'une rue commerçante avec un cheminement piéton protégé des flux de véhicules.

Les espèces végétales sont choisies en fonction de leur caractère non allergène sur l'ensemble de nos Greencenter.

Dans le cadre certification HQE, des mesures de champs électromagnétiques sont effectuées pour vérifier que les valeurs observées sur site sont inférieures aux valeurs recommandées.

Les locaux sensibles à condition d'hygiène spécifique sont identifiés et disposés hors des zones accessibles au public.

FREY possède le plus grand nombre de sites labélisés Valor Park en France. Pour obtenir ce label FREY a dû démontrer les mesures prises pour la sécurité des visiteurs notamment sur les aspects suivants :

- sécurisation du parking
- cheminement et dispositif particulier pour les places PMR (Mobilité Réduite) et famille
- présence d'un cheminement piéton éclairé et sécurisé (façade des magasins et parkings)
- priorité donnée au piéton sur le parking (limitation de la vitesse des véhicules)
- différenciation des flux légers et livraison

2.5 Autres actions engagées, au titre du présent 3°, en faveur des droits de l'homme.

FREY exerce ses activités uniquement en France et en Espagne avec exclusivement des entreprises françaises ou espagnoles. FREY ne juge donc pas utile d'engager des actions spécifiques sur les droits de l'homme.

3. Informations relatives aux enjeux Sociaux et Sociétaux

Indicateurs clés :

- Parité homme femme : 24 femmes et 23 hommes
- 98 % de CDI
- Faible taux d'absentéisme : 1.03%
- Un taux de formation deux fois supérieur au taux légal

3.1 Emploi

Effectif total et répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique au 31/12/2013 (hors stagiaires)

Pays	Tranche d'âge	Féminin	Masculin	Total
Espagne	tranche 50-60	1	1	2
Total Espagne		1	1	2
France	tranche 18-25	0	1	1
	tranche 25-30	5	2	7
	tranche 30 -40	11	11	22
	tranche 40-50	5	6	11
	tranche 50-60	2	2	4
Total France		23	22	45
Total		24	23	47

L'âge moyen au 31/12/2013 est de 39 ans.

PAYS	CDI	CDD	TOTAL
France	44	1	45
Espagne	2	0	2
TOTAL	46	1	47

98% des salariés du Groupe Frey sont embauchés en contrat à durée indéterminée.

Embauches et licenciements

FREY a recruté 11 nouveaux collaborateurs en 2013 et 7 salariés ont quitté la société cette même année.

RECRUTEMENTS	2011	2012	2013
Contrat à durée indéterminée	5	11	10
Contrat à durée déterminée	1	1	1
Total général	6	12	11

DEPARTS 2013	2011	2012	2013
DEMISSION		2	3
FIN CDD	1		
LICENCIEMENT	1		1
RUPTURE CONVENTIONNELLE			2
DEPART RETRAITE		1	
RUPTURE PERIODE ESSAI		1	1
Total général	2	4	7

FREY est passé de 35 salariés en 2011 à 47 salariés à fin 2013. Cette évolution reflète la volonté de se structurer, suite au changement stratégique opéré en 2008 qui se concrétise aujourd'hui par la pleine croissance de l'activité de foncière. Un département « asset management » et un poste de contrôleur de gestion ont été créés en 2012. Ce renforcement des équipes support s'est poursuivi en 2013 avec l'embauche de collaborateurs supplémentaires au sein des services « asset management » et « comptabilité ».

FONCTIONS	2011	2012	2013
DIRECTION	4	5	5
OPERATIONNEL	19	18	19
SUPPORT	12	20	23
Total général	35	43	47

La fonction « support » regroupe l'ensemble des services asset management, comptabilité, juridique, les assistant(e)s et le personnel technique (entretien, standard,..).

3.2 Rémunération et Bilan des accords collectifs

FREY a renouvelé en 2013, son accord d'intéressement, signé initialement en 2007 au profit de tout le personnel justifiant de 3 mois d'ancienneté minimum. Cet accord est conclu pour une nouvelle période de 3 ans à compter du 1^{er} janvier 2013.

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

Au titre de l'année 2013, la Direction a décidé de procéder au versement d'un complément d'intéressement venant s'ajouter au montant défini par le contrat d'intéressement en vigueur dans le Groupe.

L'évolution du salaire moyen hors primes à périmètre constant au 31/12/2013 est le suivant :

Evolution de la rémunération	2011	2012	2013
% augmentation salaire moyen hors primes	11%	2%	1%

3.3 Organisation du travail

Temps de travail :

FREY tient compte des spécificités et des caractéristiques des métiers exercés au sein des différents services.

La durée du temps de travail hebdomadaire de l'entreprise est fixée à 37.50 heures pour l'ensemble des salariés de FREY.

Les heures au-delà de la durée légale du travail de 35 heures sont majorées suivant la réglementation en vigueur.

2% des effectifs travaillent à temps partiel sur la base d'un temps de travail de 80% de la durée conventionnelle de travail de l'entreprise.

Absentéisme :

L'absentéisme chez FREY est faible, il s'élève à 1.03% en 2013 contre 0.58% en 2012. Il se décompose de la façon suivante (exprimé en nombre d'heures et calculé sur une base annuelle de 1 950 heures par salarié) :

	2011	2012	2013
Nombre d'heures d'absence	1 250	385	722
dont absence pour congés maternité /paternité	799	0	0
Soit en % du nombre d'heures d'absence	64%	0%	0%

L'absentéisme inclus les absences spécifiques (décès, mariage,...) et est calculé sur les onze premiers mois de l'année 2013.

3.4 Relations sociales

Il n'existe pas de comité d'entreprise au sein de FREY compte tenu du nombre de salariés. Des élections de délégués du personnel ont été organisées en 2010 chez Frey Aménagement et Promotion et en 2012 chez SA FREY. Ces élections se sont soldées par une carence de candidat. Il n'y a donc aucun représentant du personnel au sein de FREY.

Cependant compte tenu de la taille et de l'organisation de FREY, les échanges des salariés avec la Direction se font en direct et au quotidien, ce qui permet à cette dernière d'être au plus près des préoccupations de ses collaborateurs.

En décembre 2012, le Groupe a mis en place pour la première fois un dispositif d'EIA (entretien individuel annuel) pour l'ensemble de ses salariés. Ce dispositif a été renouvelé en décembre 2013.

100% des effectifs sont couverts par une convention collective en fonction du pays dans lequel le salarié travaille

3.5 Santé, Sécurité et Bien Etre au travail

La société a mis en place deux contrats de mutuelle et de prévoyance obligatoires pour l'ensemble de ses salariés : un contrat pour les cadres mis en place en 2002 et un contrat pour les non cadres mis en place en 2010.

Les cotisations liées à ces contrats sont pris en charge à hauteur de 66% par l'employeur (maximum légal autorisé).

Les conditions de santé et de sécurité au travail

Afin de veiller au bien-être de ses salariés, FREY a aménagé depuis 2012 une salle de sport au sein de son siège avec l'intervention de coaches sportifs quatre fois par semaine (pris en charge en intégralité par l'employeur).

Des manifestations sportives sont organisées pour l'ensemble des salariés : tournoi de ping pong, et de football en salle, participation à « Reims à Toutes Jambes ».

Une prise en charge par FREY est accordée pour que les salariés puissent bénéficier d'une place à la crèche inter entreprise située près du siège.

Pour permettre aux collaborateurs de voir l'aboutissement de leur travail, chacun d'entre eux est convié aux inaugurations de nos « Retail Parks » de grande envergure, comme cela a été le cas pour Grand Parc à La Francheville en octobre 2013, de Be Green à Saint Parres aux Tertres (10) en novembre 2013 et du Clos du Chêne à Montévrain (77).

FREY a également procédé à l'identification de l'ensemble des risques encourus sur le lieu de travail. Compte tenu l'activité tertiaire de l'entreprise, ces derniers restent principalement limités aux déplacements professionnels.

C'est pourquoi FREY attache une attention particulière à la gestion de son parc automobile et sensibilise ses salariés au respect du code de la route via la charte automobile incluse dans le règlement intérieur.

Au siège, afin d'améliorer les conditions de travail des salariés, les aménagements suivants sont mis en place :

- Fauteuil de bureaux ergonomiques pour tous les salariés
- Isolation acoustique des open-spaces et des salles de réunion
- Salle de repos et de repas avec équipements ménagers et télévision
- Douches
- Salle de sport

Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles

Aucun accident de travail, avec et sans arrêt, ou maladie professionnelle n'ont été déclarés en 2013. Seul un accident de trajet domicile-travail a été constaté, n'engendrant pas d'arrêt de travail.

3.6 Formation

A ce jour, aucun plan de formation n'est formalisé au sein de FREY, cependant la plupart des formations demandées par les salariés sont acceptées. Ce thème est évoqué lors des entretiens individuels annuels et chaque salarié, en collaboration avec son management, est force de proposition sur la nature des formations qu'il juge nécessaire à la bonne tenue de son poste ou à son évolution au sein du Groupe.

En 2013, lors du séminaire en Bretagne, des formations ont été dispensées à l'ensemble des salariés afin de les sensibiliser aux enjeux actuels (notamment environnementaux avec le concept Greencenter®) et de faire connaître l'ensemble des métiers de l'entreprise.

Des formations plus spécifiques ont été suivies en 2013 :

- Développement personnel et management : assertivité et leadership, réussir sa communication orale,...
- Techniques : maîtrise d'ouvrage : risques et responsabilité, pratique du droit de l'urbanisme, initiation assurances construction, baux commerciaux, logiciel de comptabilité, trésorerie, et gestion locative

En 2013, plus de la moitié des collaborateurs de chez FREY ont bénéficié d'une formation, soit 316 heures de formation en total.

	2011	2012	2013
Nombre total d'heures de formation	374	197	316
Nombre moyen d'heures de formation par employé	11	5	7

FREY va bien au-delà des obligations légales de formation et dépense plus du double du montant minimum légal (en % de la masse salariale) pour la formation.

3.7 Egalité de traitement

Le Groupe veille à créer un environnement de travail exempt de toute discrimination en rapport avec l'âge, le sexe, le handicap, l'origine, l'appartenance ethnique ou tout autre critère et à promouvoir l'égalité.

La représentativité des femmes dans l'entreprise ressort à 51% en 2013 contre 52% en 2012.

FREY collabore régulièrement avec des cabinets de recrutement soucieux du respect de la diversité et de l'égalité de traitement, tels que Randstadt qui détient le « label diversité » et le « label égalité ».

3.8 Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT

FREY, en tant qu'employeur de salariés espagnols et français, se conforme aux stipulations du code du travail de ces deux pays ainsi qu'aux conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail en matière d'emploi, notamment :

- Élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession
- Élimination du travail forcé ou obligatoire
- Abolition effective du travail des enfants

Les prestataires avec lesquels FREY travaillent sont de droit français et espagnol et aucune de ces sociétés ne sont situées dans des pays dont la réglementation n'assure pas le respect des Droits de l'Homme.

* *
*

TABLE DE CONCORDANCE

1. Enjeux Environnementaux	
	Paragraphe
a) Politique générale en matière environnementale	
Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	1.1
Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	1.1
Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	1.1
Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement	1.5
<u>Pollution et gestion des déchets</u>	
mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et el sol affectant gravement l'environnement	1.2
mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	1.2
prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	1.2
<u>Utilisation durable des ressources</u>	
la consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	1.3
la consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique dans leur utilisation	1.3
la consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables l'utilisation des sols	1.3
<u>Changement climatique</u>	
les rejets de gaz à effet de serre	1.4
l'adaptation aux conséquences du changement climatique	1.4
<u>Protection de la biodiversité</u>	
les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	1.5

2. Informations relatives aux engagements sociétaux en faveur du développement durable	
	Paragraphe
a) Impact territorial économique et social de l'activité	
en matière d'emploi et de développement régional	2.1
sur les populations riveraines ou locales	2.1
b) Relations entretenues avec les personnes ou organisations intéressées par les activités de la société	
Les conditions de dialogue avec ces personnes ou organisations	2.2
Les actions de partenariat ou mécénat	2.2
c) Sous traitance et fournisseurs	
Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	2.3
L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	2.3
d) Loyauté des pratiques	
les actions engagées pour prévenir la corruption	2.4
les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	2.4
e) Autres actions engagées en faveur des Droits de l'Homme	
	2.5

3. Informations relatives aux enjeux Sociaux et Sociétaux	
	Paragraphe
Actions menées et orientations prises par la société pour prendre en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité et remplir ses engagements sociétaux en faveur du développement durable	
a) Emploi	
Effectif total	3.1
Répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	3.1
Embauches et licenciement	3.1
Rémunérations et leur évolution	3.2
b) Organisation du travail	
Organisation du temps de travail	3.3
L'absentéisme	3.3
c) Relations sociales	
L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec lui	3.4
Bilan des accords collectifs	pas d'accord collectif
d) Santé et sécurité	
Conditions de santé et de sécurité au travail	3.5
Bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	pas d'organisation syndicale ou représentants du personnel
Accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladie professionnelles	3.5
e) formation	
Les politiques mises en œuvre en matière de formation	3.6
Le nombre total d'heures de formation	3.6
f) égalité de traitement	
Les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	3.7
Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	3.7
La politique de lutte contre les discrimination	3.7
g) promotion et respect des conventions de l'OIT relatives :	
- au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	3.8
- à l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	3.8
- à l'élimination du travail forcé ou obligatoire	3.8
- à l'abolition effective du travail des enfants	3.8

RAPPORT DE L'UN DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, DÉSIGNÉ ORGANISME TIERS INDÉPENDANT, SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES CONSOLIDÉES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de la société **FREY** désigné organisme tiers indépendant, dont la recevabilité de la demande d'accréditation a été admise par le COFRAC, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), établi au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce.

Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du code de commerce, conformément au référentiel utilisé par la société (ci-après le « Référentiel ») et disponible sur demande au siège de la société, et dont un résumé figure dans le rapport de gestion.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L.822-11 du code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes d'exercice professionnel et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel retenu (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont été effectués par une équipe de 3 personnes entre le 1^{er} décembre 2013 et le 21 février 2014 pour une durée d'environ 1 semaine. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et, concernant l'avis de sincérité, à la norme internationale ISAE3000¹.

¹ ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical information

1. Attestation de présence des Informations RSE

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L.233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du code de commerce avec les limites précisées dans les éléments méthodologique présentée en page 63 du rapport de gestion.

Sur la base de ces travaux, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

1. Nature et étendue des travaux

Nous avons mené quatre entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité, son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes² :

- au niveau de l'entité consolidante, pour les informations sociales, environnementales et sociétales, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les

² Informations consolidées testées : consommation d'électricité, émissions de gaz à effet de serre, effectifs, effectifs par âge, embauches, licenciements, absentéisme, heures de formation, nombre de Greencenters ayant atteint le niveau « très performant » ou « performant » pour les cibles environnementale « relation du bâtiment avec son environnement immédiat », « choix intégré de produits, systèmes et procédés de construction » et « gestion de l'énergie »

calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;

- au niveau d'un échantillon représentatif de sites que nous avons sélectionnés³ en fonction de leur activité, de leur contribution, de leur implantation et d'une analyse de risque, nous avons mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives.

L'échantillon ainsi sélectionné représente 100% des effectifs et en moyenne entre 21% et 44% des informations quantitatives environnementales.

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

2. Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère, conformément au Référentiel.

A Paris, le 28 février 2014

L'un des Commissaires aux Comptes,
Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton International



Christian Bande
Associé

³ Entités sélectionnées :

pour les consommations d'électricité et les émissions de gaz à effet de serre : Bezannes, Epinal, Salaise, Clos du Chêne 1
pour l'atteinte des cibles environnementales : Thonon les Bains, Seclin, Parc des Moulins Soissons

CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Commissaires aux comptes titulaires

Société GRANT THORNTON



Membre français de GRANT THORNTON INTERNATIONAL

Représentée par M. Christian BANDE
100 rue de Courcelles - 75017 PARIS
Date de première nomination : Assemblée générale du 30 octobre 2007
Date d'expiration du mandat en cours: Assemblée générale ordinaire annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Société FCN



Représentée par M. Alain FONTANESI
45 rue des Moissons - 51100 REIMS
Date de première nomination : Assemblée générale du 29 juin 2010
Date d'expiration du mandat en cours: Assemblée générale ordinaire annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

Commissaires aux comptes suppléants

IGEC.

Représentée par M. Vincent PAPAZIAN
3, rue Léon Jost - 75017 PARIS
Date de première nomination : Assemblée générale du 30 octobre 2007
Date d'expiration du mandat en cours: Assemblée générale ordinaire annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Société FCF

Représentée par M. Philippe PEUCHERET
45 rue des Moissons - 51100 REIMS
Date de première nomination : Assemblée générale du 29 juin 2010
Date d'expiration du mandat en cours: Assemblée générale ordinaire annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

**HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES PRIS EN CHARGE PAR LA SOCIÉTÉ
AU TITRE DES DEUX DERNIERS EXERCICES CLOS**

	FCN		Grant Thornton	
	Exercice clos le 31 décembre 2012			
Audit				
- Commissariat aux comptes				
<i>↗ Emetteurs</i>	102 450 €	106 650 €	110 724 €	114 906 €
<i>↗ Filiales intégrées globalement</i>	31 968 €	21 201 €	27 093 €	36 540 €
- Missions accessoires	-	19 800 €	1 000 €	32 908 €
SOUS-TOTAL	134 418 €	147 651 €	138 817 €	184 354 €
Autres prestations				
- Juridique, fiscal, social	-	-	-	-
- Technologies de l'information	-	-	-	-
- Audit interne	-	-	-	-
- Autres (à indiquer si sup. 10% aux honoraires d'audit)	-	-	-	-
SOUS-TOTAL	-	-	-	-
TOTAL	134 418 €	147 651 €	138 817 €	184 354 €

	Mazars		Ersnt & Young	
	Exercice clos le 31 décembre 2012			
Audit				
- Commissariat aux comptes				
<i>↗ Emetteurs</i>	-	-	-	-
<i>↗ Filiales intégrées globalement</i>	20 777 €	20 383 €	15 104 €	11 746 €
- Missions accessoires	-	-	-	-
SOUS-TOTAL	20 777 €	20 383 €	15 104 €	11 746 €
Autres prestations				
- Juridique, fiscal, social	-	-	-	-
- Technologies de l'information	-	-	-	-
- Audit interne	-	-	-	-
- Autres (à indiquer si sup. 10% aux honoraires d'audit)	-	-	-	-
SOUS-TOTAL	-	-	-	-
TOTAL	20 777 €	20 383 €	15 104 €	11 746 €

GLOSSAIRE

CDAC	Commission Départementale d'Aménagement Commercial
CNAC	Commission Nationale d'Aménagement Commercial
CNCC	Conseil National des Centres Commerciaux
DSCR	Debt Service Coverage Ratio Rapport entre les loyers perçus et le service de la dette (intérêt + capital)
ICC	Indice du Coût de la Construction
ICR	Interest Cover Ratio Rapport entre les loyers perçus et les intérêts financiers versés
ILC	Indice des Loyers Commerciaux
LME	Loi de Modernisation de l'Economie (loi du 04 août 2008)
LTV	Loan to value Rapport entre l'encours de la dette et la valorisation d'un actif
OPIRNANE	Obligations à Performance Immobilière Remboursables en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles ou Existantes
ORA	Obligations Remboursables en Actions
PLU	Plan Local d'Urbanisme
SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale
SIIC	Société d'Investissement Immobilier Cotée

TABLES DE CONCORDANCE

1.	TABLE DE CONCORDANCE DOCUMENT DE REFERENCE.....	373
2.	TABLE DE CONCORDANCE RAPPORT FINANCIER ANNUEL	376

1. TABLE DE CONCORDANCE DOCUMENT DE REFERENCE

1. PERSONNES RESPONSABLES	4
1.1 PERSONNES RESPONSABLES DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE DOCUMENT DE REFERENCE	5
1.2 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE	6
2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES	367
2.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES	368
3. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES	14
3.1 INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES.....	17
3.2 INFORMATIONS FINANCIERES INTERMEDIAIRES	19
4. FACTEURS DE RISQUES	82
4.1 RISQUES FINANCIERS	83
4.2 RISQUES LIES AUX ACTIFS	88
4.3 RISQUES LIES A L'ACTIVITE.....	90
4.4 RISQUES LIES A LA SOCIETE.....	95
5. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR	20
5.1 HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE	21
5.2 INVESTISSEMENTS	25
6. APERCU DES ACTIVITES	45
6.1 PRINCIPALES ACTIVITES DU GROUPE	47
6.2 LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL.....	65
6.3 ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL.....	72
6.4 REGLEMENTATION APPLICABLE	72
6.5 OPTION DE LA SOCIETE POUR LE REGIME DES SOCIETES D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS COTEES AU COURS DE L'EXERCICE 2009	79
7. ORGANIGRAMME	29
7.1 PRESENTATION GENERALE DU GROUPE AU 28 FEVRIER 2014	30
7.2 PRESENTATION DES SOCIETES DU GROUPE.....	32
8. PROPRIETES IMMOBILIERES ET EQUIPEMENTS	33
8.1 IMMOBILISATIONS CORPORELLES IMPORTANTES	34
8.2 IMMEUBLES LOUES	35
9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT	36
10. TRESORERIE ET CAPITAUX	38
10.1 INFORMATIONS SUR LES CAPITAUX DE L'EMETTEUR	39
10.2 FLUX DE TRESORERIE.....	40
10.3 CONDITIONS D'EMPRUNTS.....	41

10.4	RESTRICTION A L'UTILISATION DES CAPITAUX AYANT INFLUE SENSIBLEMENT OU POUVANT INFLUER SENSIBLEMENT, DE MANIERE DIRECTE OU INDIRECTE, SUR LES OPERATIONS DE L'EMETTEUR.....	42
10.5	SOURCES DE FINANCEMENT ATTENDUES	42
11.	RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS, MARQUES ET LICENCES.....	43
12.	INFORMATION SUR LES TENDANCES.....	98
12.1	PRINCIPALES TENDANCES AYANT AFFECTE LA PRODUCTION, LES VENTES ET LES STOCKS, LES COUTS ET LES PRIX DE VENTE DEPUIS LE 1 ^{ER} JANVIER 2012.....	99
12.2	EXISTENCE DE TOUTE TENDANCE CONNUE, INCERTITUDE OU DEMANDE OU TOUT ENGAGEMENT OU EVENEMENT RAISONNABLEMENT SUSCEPTIBLE D'INFLUER SENSIBLEMENT SUR LES PERSPECTIVES DE LA SOCIETE	99
13.	PREVISION OU ESTIMATION DU BENEFICE	102
14.	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE.....	104
14.1	CHANGEMENT DE MODE D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE – ADOPTION DE LA FORME A CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	105
14.2	DIRECTEUR GENERAL DELEGUE.....	115
14.3	DIRECTOIRE	116
14.4	CONSEIL DE SURVEILLANCE	116
14.5	PRESENTATION DE L'EQUIPE DE DIRECTION	122
14.6	CONFLITS D'INTERETS POTENTIELS AU NIVEAU DES ADMINISTRATEURS	123
15.	REMUNERATION ET AVANTAGES	124
15.1	REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX ET DIRIGEANTS	125
15.2	INFORMATIONS RELATIVES A L'EXISTENCE AU BENEFICE DES MANDATAIRES SOCIAUX DIRIGEANTS DE FREY SA : D'UN CONTRAT DE TRAVAIL, DE REGIMES SUPPLEMENTAIRES DE RETRAITE, D'INDEMNITES OU D'AVANTAGES DUS OU SUSCEPTIBLES D'ETRE DUS A RAISON DE LA CESSATION OU DE CHANGEMENT DE FONCTIONS OU POSTERIEUREMENT A CELLES-CI, D'INDEMNITES DE NON-CONCURRENCE.....	129
15.3	SOMMES PROVISIONNEES OU CONSTATEES PAR AILLEURS PAR LA SOCIETE OU SES FILIALES AUX FINS DU VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES.....	129
15.4	PLAN D'ATTRIBUTION GRATUITE D'ACTIONS DU 21 FEVRIER 2014	129
16.	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	132
16.1	FONCTIONNEMENT ET MANDATS DES ADMINISTRATEURS.....	133
16.2	INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICES LIANT LES ADMINISTRATEURS A LA SOCIETE OU L'UNE DE SES FILIALES	138
16.3	COMITES.....	138
16.4	DECLARATION RELATIVE AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	140
17.	SALARIES.....	162
17.1	NOMBRE DE SALARIES	163
17.2	PARTICIPATIONS ET STOCKS OPTIONS.....	164
17.3	PARTICIPATION DES SALARIES DANS LE CAPITAL DE LA SOCIETE.....	164
18.	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	166
18.1	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES AU 28 FEVRIER 2014	167

18.2	DROITS DE VOTE DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES DE FREY SA.....	174
18.3	CONTROLE DE L'EMETTEUR	175
18.4	ACCORDS POUVANT ENTRAÎNER UN CHANGEMENT DE CONTROLE.....	175
19.	OPERATIONS AVEC DES APPARENTES	176
19.1	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES	177
19.2	RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES	177
19.3	RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011	179
19.4	RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2010	179
20.	INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE LA SOCIETE.....	180
20.1	INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES.....	182
20.2	POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES	250
20.3	PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE	251
20.4	CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE DU GROUPE.....	251
21.	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....	252
21.1	CAPITAL SOCIAL	253
21.2	STATUTS AU 24 JUIN 2013.....	259
21.3	LANCEMENT DES VEHICULES D'INVESTISSEMENT FREY RETAIL FUND 1 ET FREY RETAIL FUND 2 DOTES D'UNE CAPACITE D'INVESTISSEMENT TOTALE DE 200 MILLIONS D'EUROS.....	265
21.4	EMISSION DE 11,5 M€ D'OBLIGATIONS REMBOURSABLES EN ACTIONS POUR LA SOCIETE IF CLOS DU CHENE	266
22.	CONTRATS IMPORTANTS	267
23.	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS	269
23.1	RAPPORT DES EXPERTS INDEPENDANTS	271
24.	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	278
25.	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS.....	280
26.	RAPPORT DE GESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE 2012.....	283
	GLOSSAIRE.....	370

2. TABLE DE CONCORDANCE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

1. COMPTES ANNUELS.....	228
2. COMPTES CONSOLIDES	182
3. RAPPORT DE GESTION	283
4. PERSONNES RESPONSABLES	
4.1 PERSONNES RESPONSABLES DES INFORMATIONS CONTENUS DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL.....	5
4.2 DECLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	6
5. RAPPORTS DES CONTROLEURS LEGAUX	
5.1 RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS.....	248
5.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES	225
6. TABLEAU DES HONORAIRES DES CONTROLEURS LEGAUX.....	369