

## Nouvelle croissance à 2 chiffres de tous les indicateurs

- Revenus locatifs : + 19%**
- Résultat net part du groupe : + 25%**
- Croissance de l'ANR : +14%**
- M<sup>2</sup> détenus en patrimoine : +30%**

Lors de sa réunion du 21 février 2014, le Conseil d'Administration a examiné les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2013 et n'a pas formulé de commentaires particuliers concernant ces comptes. Les procédures d'audit des comptes et de certification ont été effectuées. Le rapport de certification sera émis après vérification de la concordance, avec les comptes consolidés<sup>1</sup> des informations fournies dans le rapport financier annuel.

### Foncière de commerce dynamique

Données au 31/12/2013 – Variation par rapport au 31/12/2012

	31/12/2013	31/12/2012	Variation
▪ Revenus locatifs :	<b>18,5 M€</b>	15,6 M€	<b>+ 19 %</b>
▪ Patrimoine locatif détenu <sup>2</sup> :	<b>183.000 m<sup>2</sup></b>	140.000 m <sup>2</sup>	<b>+ 43.000 m<sup>2</sup></b>
▪ Valeur d'expertise du patrimoine locatif (hors droits) <sup>2</sup> :	<b>292,0 M€</b>	224,0 M€	<b>+ 30 %</b>
▪ ANR de continuation EPRA (droits inclus) <sup>3</sup> :	<b>139,2 M€</b>	122,2 M€	<b>+ 14 %</b>

### Création de valeur et rentabilité élevées

▪ Résultat opérationnel courant :	<b>10,3 M€</b>	8,4 M€	<b>+ 22,6 %</b>
▪ Création de valeur sur l'année :	<b>+ 22,4 M€</b>	+ 16,1 M€	<b>+ 39,1 %</b>
▪ Résultat net part du groupe :	<b>23,7 M€</b>	18,9 M€	<b>+ 25,4 %</b>
▪ LTV net (hors Opirnane) :	<b>46,0%</b>	42,5 %	<b>+ 3,4 pt</b>

Commentant les résultats de l'année écoulée, Antoine FREY, Président Directeur Général déclare :

**« 2013 aura été une fois de plus une année de croissance forte pour FREY dont tous les indicateurs affichent pour la 6ème année consécutive des croissances à deux chiffres. Cette performance témoigne de l'adaptabilité de notre modèle à un environnement économique qui ne laisse de la place qu'à l'excellence et à la différenciation.**

**Nous offrons aux collectivités des solutions pour le réaménagement commercial de leurs entrées de ville grâce à notre savoir-faire de «ré-aménageur» que nous sommes seuls à vraiment maîtriser en France aujourd'hui.**

**Nous offrons aux enseignes tous les fondamentaux nécessaires à leur succès commercial avec des niveaux de loyers et de charges que seul un opérateur qui maîtrise parfaitement toute sa chaîne de valeur comme FREY est capable de produire.**

**Enfin, nous offrons aux consommateurs ce que nous appelons la « F EXPERIENCE » grâce à une innovation permanente impulsées dans l'animation physique et numérique de nos centres, nous assurant ainsi de leur fidélité et de la récurrence de leurs visites.**

**Consommateurs, enseignes et collectivités nous choisissent car nous sommes fondamentalement différents et parce que chaque collaborateur de FREY concentre toute son énergie dans un seul but : innover pour mieux les servir. »**

<sup>1</sup> Les comptes détaillés consolidés audités et certifiés sont annexés à la fin du présent document.

<sup>2</sup> Données intégrant la quote part du véhicule d'investissement Frey Retail Fund (à hauteur de 33,33%).

<sup>3</sup> ANR de continuation dilué présenté selon le standard de calcul mis au point et publié par l'EPRA (European Public Real Estate Association)

### **Une année de livraison exceptionnelle, un pipeline moyen terme enrichi**

En 2013, FREY a livré 5 programmes dont les Greencenter® d'Agen, « Grand Parc » à La Francheville (acquis par le FREY RETAIL FUND) et l'extension de « Clos du chêne » près de Marne la Vallée, qui en fait aujourd'hui le plus grand parc commercial de l'est parisien.

L'année a été également marquée par la livraison du premier programme de réaménagement réalisé en France à Saint-Parres-aux-Tertres, sur la zone leader de l'agglomération de Troyes. Fort de cette première réalisation réussie, FREY a remporté fin 2013 le réaménagement de la zone commerciale urbaine nord de Strasbourg, dont le chantier devrait démarrer en 2016. Le groupe confirme ainsi ses ambitions sur ce marché qui recèle un très fort potentiel partout en France.

FREY a livré cette année 89.000 m<sup>2</sup> dont plus de la moitié a été conservée par la foncière. Au 31 décembre, le patrimoine atteint ainsi 183.000 m<sup>2</sup> loué à 98%<sup>1</sup> pour les actifs livrés depuis plus d'un an et expertisé 292 M€, en progression de 30% sur un an, avec en tout 250 000m<sup>2</sup> nouveaux et en développement.

Les revenus locatifs de FREY ont progressé de 19% atteignant 18,5 M€ (loyers et autres services vendus), soit un loyer annualisé de 20.7M€.

### **Meilleur niveau de résultat opérationnel courant depuis l'introduction en bourse**

En 2013, la montée en puissance de l'activité de foncière et des loyers perçus, accompagnée par des frais de structure toujours maîtrisés, permettent d'enregistrer une nouvelle fois une forte progression du résultat opérationnel courant à 10,3 M€ (+22% versus 2012).

L'impact favorable de juste valeur sur les immeubles de placement est de +22,4 M€ cette année. Le résultat net part du groupe progresse encore plus sensiblement à 23,7 M€, contre 18,9 M€ en 2012.

### **Progression de 14% de l'ANR EPRA à 20.3€ /action**

L'Actif Net Réévalué de continuation dilué (droits inclus)<sup>2</sup> progresse de +14% à 139,2 M€, soit 20,3 €/action contre 17,8 €/action un an plus tôt. La progression de l'ANR provient de la poursuite de la croissance du résultat récurrent ainsi que de la hausse de la valeur des actifs liée au développement du patrimoine. La valeur globale des immeubles de placement s'élève à 328,3 M€ (hors droits) en progression de +23% par rapport à 2012.

### **Une structure financière saine et solide en ligne avec la stratégie de croissance**

Au 31 décembre 2013, les capitaux propres part du groupe s'élèvent à 134,8 M€ (+15,7%), grâce à la croissance des résultats et après prise en compte de la distribution d'un dividende de 5,5 M€ au titre de l'exercice 2012.

La dette totale bancaire liée aux actifs en exploitation ressort à 175,4 M€ hors OPIRANE. Le ratio de LTV net (hors Opirnane) ressort à 46,0 %<sup>3</sup>.

Le groupe mène une politique de financement sécurisée. La dette, dont 91% à taux variable, est couverte par des swaps et tunnels pour 63% de son nominal. FREY ne doit faire face à aucune échéance majeure de remboursement de sa dette avant 2020. Le coût de la dette moyen, hors opérations de couverture de taux ressort à 1,83% en 2013 contre 1,66% en 2012 un niveau toujours très bas

### **Proposition d'un dividende de 0,80 € par action au titre de 2013**

Le Conseil d'administration de FREY proposera à l'Assemblée Générale qui se tiendra en juin prochain, le versement d'un dividende total de 5,5 M€, soit 0,8 €/action, stable par rapport à 2012. Ce dividende fait ressortir un rendement de 4.0% brut sur la base du cours de bourse au 31 décembre 2013.

<sup>1</sup> Le taux d'occupation global ressort à 95% en tenant compte des programmes nouvellement livrés encore en phase de développement

<sup>2</sup> ANR de continuation dilué présenté selon le standard de calcul mis au point et publié par l'EPRA

<sup>3</sup> Le LTV net (y compris la trésorerie disponible et les OPIRANE) ressort à 55,2 %

## 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 notamment 11 grands projets à moyen terme (280.000 m<sup>2</sup>, 500 M€ d'investissement), notamment remportés sur concours, témoignant de 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 m<sup>2</sup>, dont plus de la moitié sera conservée en patrimoine. Il s'agit des projets dont les travaux ont démarré cette année : le Greencenter® de Terville (30 000 m<sup>2</sup>), les parcs de Marinadour à Bayonne (10) et de La porte de Belfort à Belfort Bessoncourt.

### A propos de la foncière

*Depuis plus de 30 ans, FREY développe des centres commerciaux de plein air de nouvelle génération. Greencenter®, son label phare répond aux tendances de consommation actuelles mêlant shopping et loisirs dans des espaces moins énergivores.*

*Nouveaux projets, extension de parcs commerciaux existants, FREY est également le premier opérateur privé actif dans la requalification des zones commerciales d'entrée de ville, gisement de développement important dans les années à venir. FREY propose ainsi des solutions globales intégrant les fonctions d'aménageur, de promoteur et de foncière de croissance.*

La foncière est cotée sur le compartiment C de NYSE Euronext Paris. ISIN : FR0010588079 - Mnemo : FREY



Antoine Frey  
Président Directeur Général

Emmanuel La Fonta  
Directeur Financier - Relations investisseurs

Citigate  
Dewe Rogerson

Agnès Villeret – Relations analystes  
agnes.villeret@citigate.fr - Tel : 01 53 32 78 95

Géraldine Igou – Relations presse  
Geraldine.igou@citigate.fr - Tel : 01 53 32 84 75

**Retrouvez toute l'information financière sur [frey.fr](http://frey.fr)**

**Compte de résultat simplifié consolidé IFRS \***

En M€	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>26,5</b>	<b>41,6</b>	<b>28,9</b>
Achats consommés	-19,9	-28,2	-15,6
Charges de personnel	-2,7	-3,2	-2,3
Autres produits & charges	4,2	-1,0	0,7
Impôts et taxes	-0,6	-0,6	-0,8
Amortissements et provisions	-0,3	-0,2	-0,5
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>7,2</b>	<b>8,4</b>	<b>10,3</b>
Ajustement de valeur/immuebles de placement	16,3	16,1	22,4
Autres produits & charges	-0,6	-0,9	-1,9
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>23,0</b>	<b>23,6</b>	<b>30,8</b>
Frais financiers	-3,9	-5,3	-6,9
Ajustement de valeur/instruments financiers	-1,3	-0,9	-0,8
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>17,7</b>	<b>17,4</b>	<b>23,1</b>
Impôts sur les résultats	0,9	1,5	0,6
Part des résultats dans les SME	0,0	0,0	0,0
<b>Résultat net</b>	<b>18,7</b>	<b>18,9</b>	<b>23,7</b>
Intérêt des minoritaires	0,0	0,0	0,0
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>18,7</b>	<b>18,9</b>	<b>23,7</b>
<b>RNPG par action (en euros)</b>	<b>2,9</b>	<b>2,8</b>	<b>3,4</b>

**Bilan consolidé simplifié consolidé IFRS \***

En M€	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
<b>ACTIF</b>			
<b>Actifs non courants</b>	<b>218,7</b>	<b>273,5</b>	<b>337,6</b>
dont Immeubles de placement	207,0	265,9	328,3
<b>Actifs courants</b>	<b>38,5</b>	<b>62,9</b>	<b>59,8</b>
dont Trésorerie et équivalents de trésorerie	12,0	18,4	17,7
<b>Actifs destinés à être cédés</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>Total capitaux propres</b>	<b>104,2</b>	<b>116,5</b>	<b>134,8</b>
<b>Total passifs non courants</b>	<b>115,7</b>	<b>166,3</b>	<b>200,8</b>
dont dettes financières à LT ***	103,8	158,4	195,09
<b>Total passifs courants</b>	<b>37,4</b>	<b>53,7</b>	<b>61,8</b>
Dont dettes financières à CT	4,1	17,2	20,09
<b>Total du Bilan</b>	<b>257,3</b>	<b>336,4</b>	<b>397,4</b>

\*\*\* : y compris OPIRNANE

**Tableau de flux de trésorerie consolidé IFRS \***

En M€	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>1,5</b>	<b>5,8</b>	<b>9,8</b>
Variation du BFR	-0,3	3,0	0,8
<b>Flux net de trésorerie générés par l'activité</b>	<b>1,2</b>	<b>8,8</b>	<b>10,5</b>
Acquisitions d'immobilisations	-43,2	-57,7	-60,1
Cession d'immobilisations	29,1	6,1	20,0
Incidence variation de périmètre et divers	-9,9	-10,8	7,7
<b>Flux net de trésorerie liés à l'investissement</b>	<b>-23,8</b>	<b>-62,4</b>	<b>-32,2</b>
Dividendes versés	-3,3	-5,5	-5,5
Augmentation de capital	9,6	-	-
Variation des emprunts	22,0	64,0	26,1
<b>Flux net de trésorerie liés au financement</b>	<b>28,2</b>	<b>58,5</b>	<b>20,5</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>5,6</b>	<b>4,9</b>	<b>-1,2</b>

\* Les comptes 31.12.2013 présentés sont consolidés, audités et certifiés.