

Bezannes, le 25 septembre 2019 – 18h00



Résultats semestriels 2019

**Déploiement de Shopping Promenade en France
Deux projets mixtes remportés par Citizers
Accélération de l'internationalisation sur la péninsule ibérique**

Performance opérationnelle solide du patrimoine économique ⁽¹⁾

Valorisation : 739,1 M€ (+1,3%) - Loyers annualisés : 42,0 M€
Fréquentation ⁽²⁾ : +3,4% - Chiffre d'affaires des locataires ⁽²⁾ : +4,9%
Taux d'occupation ⁽¹⁾ : 97,0% (+30 bps)

Résultat opérationnel courant en hausse de 48% à 10,1 M€

ANR triple net EPRA dilué ⁽³⁾ : 31,7 € par action (-0,9%)

hors impact du dividende distribué au titre de 2018, l'ANR de liquidation progresse de 2,8%

Evolutions par rapport au 31.12.2018

Chiffres clés - En M€ - 6 mois	30.06.2019 ⁽⁴⁾	30.06.2018	Var.
Chiffre d'affaires consolidé	24,8	17,6	+41%
Dont activité foncière (revenus locatifs bruts)	17,2	15,4	+12%
Résultat opérationnel courant	10,1	6,8	+48%
Variation de juste valeur des immeubles de placement	6,1	21,1	n/a
Résultat net part du groupe	15,2	25,2	-40%
Indicateurs bilanciers - En M€	30.06.2019 ⁽⁴⁾	31.12.2018	Var.
ANR de continuation (droits inclus)	627,0	646,6	-3,0%
<i>Soit par action</i>	34,00 €	34,40 €	-0,9%
ANR triple net EPRA ⁽³⁾	583,4	601,8	-3,0%
<i>Soit par action</i>	31,70 €	32,00 €	-0,9%
LTV Net ⁽⁵⁾	31,6%	26,1%	+550 bps

Lors de sa réunion du 25 septembre 2019, le Conseil d'Administration de Frey a arrêté les comptes consolidés du premier semestre clos le 30 juin 2019.

⁽¹⁾ Le patrimoine économique comprend les actifs en exploitation détenus par FREY à 100% et co-détenus à hauteur de leur quote-part de détention.

⁽²⁾ A périmètre comparable pour les actifs détenus à plus de 50% en France. Comparaison 1^{er} semestre 2019 versus 1^{er} semestre 2018.

⁽³⁾ ANR triple net calculé selon le standard mis au point et publié par l'EPRA (European Public Real Estate Association).

⁽⁴⁾ Le Groupe applique la norme IFRS 16 (Contrats de location) depuis le 1^{er} janvier 2019 selon la méthode rétrospective simplifiée (sans retraitement des états financiers relatifs à l'exercice 2018). Les impacts sur les comptes au 30 juin 2019 sont présentés en Annexe du présent communiqué et détaillés dans le rapport financier semestriel disponible sur le site internet de Frey, rubrique Finance/Informations réglementée.

⁽⁵⁾ Droits inclus, hors Opirane.

FAITS MARQUANTS DEPUIS LE DÉBUT DE L'EXERCICE

- **7 projets en cours de construction en France**

Frey poursuit le développement de son patrimoine en France. Ainsi, au 30 Juin 2019, 7 projets sont en cours de construction pour des livraisons planifiées entre 2019 et 2020 dont principalement les 3 Shopping Promenade situés à Claye-Souilly (77), Strasbourg-Vendenheim (67) et Arles (13). Le Groupe poursuit également la restructuration des 42 000 m² de Woodshop (ex-Maisonnément) à Cesson (77). Ces actifs représentent une surface d'un peu plus de 140.000 m², dont environ 118.000 m² seront conservés en patrimoine.

- **Deux succès pour Citizers à Rennes et Paris ⁽¹⁾**

Lancée en 2018, Citizers, la filiale de Frey dédiée à l'identification et à la conception de projets urbains mixtes, a remporté **en février un premier succès** en étant désignée lauréate (en association avec Engie) du concours pour la **transformation du Palais du Commerce de Rennes (35)**, bâtiment iconique du centre-ville. Pensé comme un lieu de vie, de partage et de transmission, le projet regroupera sur 18.000 m² une mixité d'usages inédite à l'échelle de la Métropole rennaise.

En mars 2019, c'est à Paris que Frey et Citizers remportaient leur **deuxième succès** en étant désignés lauréats **pour le projet Nouvel R**, aux côtés du groupement AG Real Estate, Icade, Les Nouveaux Constructeurs et Nexity. Ce futur quartier de près de 100.000 m² vise à créer un véritable lien entre Paris et Ivry-sur-Seine. **Citizers y développera le socle urbain** (regroupant notamment des commerces, de la restauration, des loisirs et des espaces culturels) et sera responsable à terme de l'activation et de l'animation de ce nouveau lieu de vie.

- **Accélération du déploiement sur la péninsule ibérique en juillet ⁽²⁾**

Frey a réalisé deux nouvelles opérations à l'international avec le développement d'un centre commercial de plein air de 56 000 m² à Lleida (**Catalogne, Espagne**) en partenariat avec Eurofund Group et avec l'acquisition d'un ensemble commercial de plein air de 60 000 m² à Albufeira (**Algarve, Portugal**). Ces deux projets permettent de **poursuivre l'internationalisation du Groupe**.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Au 30 juin 2019, le patrimoine économique ⁽³⁾ de Frey :

- est valorisé **739,1 M€ hors droits**, en progression de 1,3% par rapport au 31 décembre 2018,
- développe une surface de **369.000 m²** (contre 365.000 m² au 31 décembre 2018) suite aux extensions réalisées sur plusieurs actifs en exploitation et à l'acquisition de copropriétés sur l'actif Parc Vallès à Barcelone.
- **génère 20,9 M€ de loyers bruts semestriels**, soit une progression de 14% par rapport au premier semestre 2018,
- et affiche un taux d'occupation (EPRA) ⁽⁴⁾ de 97,0%, contre 96,7% fin 2018.

Au 30 juin 2019, la valeur (hors droits) des projets en cours de construction ressort à 191,0 M€, portant la valeur totale du patrimoine (patrimoine économique + projets en cours) à 930,1 M€ (hors droits).

⁽¹⁾ Cf. communiqués de presse diffusés le 07 février 2019 pour le Palais du Commerce de Rennes et le 13 mars 2019 concernant le projet Nouvel R, disponibles sur le site internet de Frey.

⁽²⁾ Cf. communiqués de presse diffusés le 29 juillet 2019 pour le projet espagnol et le 1^{er} août 2019 pour le projet portugais, disponibles sur le site internet de Frey.

⁽³⁾ Le patrimoine économique comprend les actifs en exploitation détenus par FREY à 100%, ainsi que les actifs en exploitation co-détenus à hauteur de leur quote-part de détention.

⁽⁴⁾ Livré depuis plus d'un an et hors restructuration stratégique.

PERFORMANCE FINANCIÈRE DU 1^{er} SEMESTRE 2019**• Chiffres d'affaires et revenus locatifs**

Au 30 juin 2019, la dynamique de croissance de la foncière porte **les revenus locatifs du patrimoine déteu à 100% (soit 306.500 m²) à 17,2 M€, en croissance de +11,7%** sur un an. Cette progression provient d'une part d'un **effet de périmètre très important** avec la livraison de Z'aisne à Saint-Quentin en mars 2018, aux acquisitions réalisées en 2018 (principalement Parc Vallès en Espagne) et à la restructuration en cours de Woodshop (ex-Maisonnément) à Cesson (77). D'autre part, la **performance à périmètre constant reste soutenue (+2,8%)** portée par l'activité commerciale et par l'amélioration du taux d'occupation des actifs en patrimoine.

L'activité de promotion reste marginale et représente un chiffre d'affaires de 2,4 M€ au 30 juin 2019 contre 1,1 M€ au 30 juin 2018.

Au global, le chiffre d'affaires de Frey s'établit à 24,8 M€ au 30 juin 2019, contre 17,6 M€ au 30 juin 2018, en croissance de +41%, reflétant la dynamique de croissance de la foncière en développement.

• Résultat opérationnel courant de 10,1 M€ (+48%)

Le résultat opérationnel courant, en très forte progression (+48%), ressort à 10,1 M€ au 30 juin 2019, contre 6,8 M€ au 30 juin 2018. Le Groupe continue de maîtriser ses frais de structure dans un contexte de développement actif.

Le résultat opérationnel s'établit à 15,8 M€ (contre 27,4 M€ au 30 juin 2018, soit -42%). Au premier semestre 2018, ce résultat avait bénéficié de la comptabilisation d'une très forte création de valeur (+21,1 M€) liée aux lancements des travaux des deux grands Shopping Promenade de Strasbourg et de Claye Souilly.

Le résultat net part du Groupe ressort à 15,2 M€ au 30 juin 2019, après prise en compte d'un coût de l'endettement net stable de (4,9) M€ et d'une perte de valeur sur les instruments financiers liée à l'évolution des anticipations des taux d'intérêt de 2,2 M€.

• ANR triple net dilué par action de 31,7€ (-0,9%) post versement du dividende 2018 d'1,20 €

Les capitaux propres du Groupe sont en baisse de 3% par rapport au 31 décembre 2018 à 582,7 M€, impactés principalement par la distribution du dividende 2018 intervenue le 28 mai 2019.

En conséquence, **l'Actif Net Réévalué triple net EPRA dilué (droits inclus) s'établit à 583,4 M€ au 30 juin 2019 en baisse de -3%** par rapport au 31 décembre 2018 (601,8 M€). **L'ANR triple net par action ressort 31,70€/action sur 6 mois (-0,9%).** Hors l'impact du dividende 2018, l'ANR triple net EPRA par action progresse de 2,8% à 32,90 €.

• Situation financière et endettement bancaire

Le ratio LTV net consolidé droits inclus, hors Opirnane, ressort à 31,6%, contre un 26,1% fin 2018. Pour mémoire, le niveau particulièrement bas était lié au renforcement des fonds propres réalisé en 2018 et à la progression de la valeur des immeubles de placements sur l'année.

Le taux d'intérêt moyen de la dette bancaire après prise en compte des couvertures de taux et avec un Euribor 3 mois au 30 juin 2019 de (0,346%), **ressort à 1,52%** (contre 1,95% au 31 décembre 2018).

La durée de la dette bancaire ressort à 5,4 ans (contre 5,9 ans au 31 décembre 2018) et le taux de couverture de la dette est de 79,0% (contre 98,2% au 31 décembre 2018).

Au 30 juin 2019, le Groupe disposait de 255 M€ de liquidité disponible¹. Fin juillet 2019, le Groupe a également mis en place un nouveau crédit syndiqué de 100 M€ d'une durée de 6 ans avec deux options d'extension d'un an supplémentaire.

PERSPECTIVES ET AVANCEMENT DES PROJETS EN COURS DE DÉVELOPPEMENT

Le Groupe poursuivra sa stratégie de développement visant à tirer la quintessence de son savoir-faire unique en matière d'immobilier commercial. Frey souhaite tirer partie des nouvelles opportunités de développement et de création de valeur qu'offrent les mutations actuelles du commerce :

- **saisir les projets de restructuration des entrées de villes commerciales**, comme à Strasbourg ou à Montpellier
- **acquérir opportunément des actifs arbitrés par leurs propriétaires, en vue d'opérer leur transformation**, comme avec WoodShop, Parc Vallès à Barcelone ou encore l'ensemble commercial récemment acquis à Albufeira au Portugal ;
- **valoriser la locomotive urbaine qu'est le commerce en développant des projets mixtes denses via Citizers ;**
- **poursuivre l'internationalisation du Groupe**, pour porter à moyen terme la part de son patrimoine à l'international à 30%, en privilégiant la péninsule ibérique, comme l'illustre l'acquisition en juillet en partenariat avec Eurofund Group du projet de développement à Lleida (Catalogne).

Le rapport financier semestriel est disponible sur le site frey.fr, rubrique Finance/Informations Réglementées

A propos de la foncière Frey

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

La foncière Frey est cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris. ISIN : FR0010588079 - Mnemo : FREY.

CONTACTS :

Antoine Frey - Président Directeur Général

Emmanuel La Fonta – Directeur Financier et des Ressources humaines

Mathieu Mollière - Directeur de la Communication, du Marketing et de l'Innovation - Tél. : 03 51 00 50 50

Agnès Villeret – Relations investisseurs et presse financière

KOMODO - agnes.villeret@agence-komodo.com - Tél. : 06 83 28 04 15

⁽¹⁾ 173 M€ au titre des lignes corporate et 82 M€ de trésorerie disponible.

ANNEXES – Comptes au 30 juin 2019**Impacts de l'application de la norme IFRS 16 (Contrats de location)**

Le groupe Frey applique la norme IFRS 16 depuis le 1^{er} janvier 2019, selon la méthode rétrospective simplifiée.

Les principaux impacts sur les comptes au 30 juin 2019 sont :

- à l'actif du bilan, la distinction en immobilisations corporelles d'un droit d'utilisation dans le cadre de location simple de 3,6 M€, et au passif du bilan, un impact sur les capitaux propres de -0,4 M€, une augmentation des passifs financiers courants de 3,1 M€ et de 0,9 M€ pour les passifs financiers non courants.
- au compte de résultat, les loyers précédemment comptabilisés dans le résultat opérationnel, sont remplacés par une dotation aux amortissements du droit d'utilisation de 0,4 M€ et une charge financière de 0,02 M€

Données relatives au patrimoine

En M€

Valeur du patrimoine (hors droits)

Immeubles de placement au bilan IFRS	809,8
Projets en développement	(191,0)

Actifs en exploitation détenus à 100%	618,8
--	--------------

Actifs en exploitation co-détenus à hauteur de leur quote-part de détention	120,3
---	-------

Patrimoine économique	739,1
------------------------------	--------------

Actifs en exploitation co-détenus (quote-part non FREY)	412,4
---	-------

Patrimoine total à 100%	1.151,5
--------------------------------	----------------

Compte de résultat simplifié consolidé IFRS

En M€	30.06.2019	30.06.2018	Var.
Revenus locatifs bruts	17,2	15,4	+12%
Revenus de la promotion pour compte de tiers	2,4	1,1	
Revenus des autres activités de gestion immobilière	1,0	1,1	
Refacturations de charges – IFRS 16	4,1	-	
Chiffre d'affaires	24,8	17,6	+41%
Achats consommés	(9,4)	(6,1)	
Charges de personnel	(4,4)	(3,7)	
Autres produits & charges	0,4	0,0	
Impôts et taxes	(0,6)	(0,6)	
Amortissements et dépréciations	(0,7)	(0,4)	
Résultat opérationnel courant	10,1	6,8	+49%
Autres produits et charges opérationnels	(0,5)	(0,5)	
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	6,1	21,1	
Résultat opérationnel	15,8	27,4	-42%
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	7,0	3,7	
Résultat opérationnel après quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	22,8	31,1	-27%
Coût de l'endettement net	(4,9)	(4,9)	
Ajustement des valeurs des instruments dérivés	(2,2)	0,0	
Résultat avant impôts	15,6	26,1	-40%
Impôts sur les résultats	(0,4)	(0,9)	
Résultat net part du groupe	15,2	25,2	-40%

Bilan simplifié consolidé IFRS

En M€	30.06.2019	31.12.2018
ACTIF		
Actifs non courants	890,7	818,8
dont Immeubles de placement	809,8	746,2
dont Titres des sociétés mises en équivalence	59,0	54,2
Actifs courants	165,3	168,2
dont Trésorerie et équivalents de trésorerie	81,9	78,0
PASSIF		
Capitaux propres	582,7	600,5
Passifs non courants	374,1	299,1
dont dettes financières à LT (y compris emprunts obligataires)	354,8	280,0
Passifs courants	99,1	87,4
dont dettes financières à CT (y compris emprunts obligataires)	48,4	44,6
Total du Bilan	1.056,0	987,0

Loan To Value

	30.06.2019	31.12.2018
Passifs financiers non courants	354,8	280,0
Passifs financiers courants	48,4	44,5
Retraitements OPIRNANE	(26,4)	(25,4)
Retraitements dettes non liées aux immeubles de placement (*)	(10,0)	(3,8)
Trésorerie	(81,9)	(78,0)
Total Dette (A)	284,9	217,3
Immeubles de placement	809,8	746,2
Siège social (comptabilisé en immobilisations corporelles)	7,0	7,2
Retraitement des coûts non valorisables sur projets	(29,2)	(24,8)
Droits de mutations	31,3	29,7
Total Immeubles Droits Inclus (B)	818,9	758,3
Immeubles de placement droits inclus	129,6	124,2
Dette	(50,9)	(52,4)
Trésorerie	4,7	2,8
Total Actif libre des sociétés mises en équivalence (C)	83,4	74,6
LTV net Droits Inclus (A / (B + C))	31,6%	26,1%

(*) y compris dépôts et cautionnements reçus et traitement IFRS des frais d'émission d'emprunts et IFRS 16

Tableau de flux de trésorerie consolidés IFRS

En M€	30.06.2019	31.12.2018
Marge brute d'autofinancement	10,7	19,5
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	1,7	3,3
Impôts payés	(0,1)	(0,7)
Variation du BFR lié à l'activité	3,6	(31,6)
Flux net de trésorerie générés par les activités opérationnelles (1)	16,0	(9,4)
Acquisitions d'immobilisations	(48,4)	(60,5)
Variations des prêts, avances et autres actifs financiers	0,4	2,4
Cessions d'immobilisations	-	-
Incidence variation de périmètre et divers	(0,0)	(25,3)
Variation des autres placements	-	-
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (2)	(47,9)	(83,4)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(22,1)	(12,1)
Augmentation de capital	-	201,1
Emission d'emprunts	115,0	148,0
Remboursement d'emprunts (y compris locations financement)	(43,4)	(225,0)
Remboursement des dettes de location	(0,4)	-
Intérêts payés (y compris sur les obligations locatives)	(2,6)	(10,8)
Variation des autres financements	(10,7)	(0,2)
Flux net de trésorerie liés au financement (3)	35,8	100,9
Variation de trésorerie (1+2+3)	3,9	8,1

Actif net réévalué

En M€	30.06.2019	31.12.2018	Var.
Capitaux propres consolidés part du groupe	582,7	600,5	-3,0%
Retraitement des instruments financiers	5,8	4,7	
Impôts différés au bilan sur les actifs non SIIC	7,3	7,4	
Retraitements appliqués aux sociétés MEE	0,3	0,1	
ANR EPRA	596,2	612,7	-2,7%
Valeur de marché des instruments financiers	(5,8)	(4,7)	
Impôts effectifs sur plus-values latentes des actifs non SIIC	(7,3)	(7,4)	
Optimisation des droits de mutation et des charges	0,7	1,3	
Retraitements appliqués aux sociétés MEE	(0,3)	(0,1)	
ANR EPRA triple net	583,4	601,8	-3,0%
<i>ANR EPRA triple net par action</i>	<i>31,7</i>	<i>32,0</i>	<i>-0,9%</i>
Réintégration des droits et frais de cession réels	31,3	29,7	
Réintégration impôts sur plus-values latentes	7,3	7,4	
Retraitements appliqués aux sociétés MEE	5,0	7,7	
ANR de continuation dilué	627,0	646,6	-3,0%
<i>ANR de continuation dilué par action</i>	<i>34,0</i>	<i>34,4</i>	<i>-0,9%</i>
<i>Nombre actions dilué</i>	<i>18 841 665</i>	<i>18 841 665</i>	
<i>Nombre actions auto-détenues et détenues dans le contrat de liquidité</i>	<i>427 091</i>	<i>30 337</i>	
<i>Nombre actions corrigé</i>	<i>18 414 574</i>	<i>18 811 328</i>	