

Bezannes, le 23 septembre 2020 – 17h35



Résultats semestriels 2020

**Performance solide des centres commerciaux de plein air FREY
dans un contexte de crise sanitaire inédit**

Valeur du patrimoine économique : **1,1 Md€** (+0,5%) ⁽¹⁾
 Revenus locatifs nets : **26,7 M€** (+55%), **+1,8% à périmètre constant**
Bonne reprise de la fréquentation et du CA des locataires
 Taux d'occupation élevé : **97,8%**

Résultat opérationnel courant : **16,0 M€** (+55% vs 30.06.19),

ANR EPRA NDV ⁽²⁾ : **31,0 € par action (-5,5%)**

Structure financière robuste

Ratio LTV DI : **28,1%**
 Liquidité disponible : **248,3 M€** ⁽³⁾

Evolutions par rapport au 31.12.2019 sauf mention contraire

Chiffres clés - En M€ - 6 mois	30.06.2020	30.06.2019	Var.
Chiffre d'affaires consolidé	40,1	24,8	+62%
Dont activité foncière (revenus locatifs bruts)	26,7	17,2	+55%
Résultat opérationnel courant	16,0	10,1	+58%
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(15,6)	6,1	n/a
Résultat net part du groupe	(3,3)	15,2	n/a
Indicateurs bilanciers - En M€	30.06.2020	31.12.2019	Var.
ANR EPRA de liquidation ⁽²⁾ (NDV)	742,4	777,5	-4,5%
<i>Soit par action</i>	<i>31,00 €</i>	<i>32,70 €</i>	<i>-5,5%</i>
LTV Net (droits inclus)	28,1%	23,1%	+500 bps

Le 23 septembre 2020, le Conseil d'Administration de Frey a arrêté les comptes consolidés semestriels clos au 30 juin 2020. Les comptes semestriels ont fait l'objet d'un examen limité par les commissaires aux comptes (CAC). Les rapports des CAC sur l'information financière semestrielle ont été émis sans réserve.

(1) Le patrimoine économique intègre les immeubles de placement détenus à 100% ainsi que la quote-part du patrimoine détenu en partenariat ou dans les sociétés mises en équivalence.

(2) ANR calculé selon le standard mis au point et publié par l'EPRA (European Public Real Estate Association) et applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2020.

(3) 110 M€ au titre des lignes corporate et 138,3 M€ de trésorerie disponible.

FAITS MARQUANTS DEPUIS LE DÉBUT DE L'EXERCICE**• Gestion de la crise liée à la Covid 19**

Le 1^{er} semestre 2020 a été très fortement marqué par la pandémie de Covid-19. Les trois pays d'implantation du Groupe (France, Espagne et Portugal) ont fait l'objet de **restrictions d'ouverture** des commerces aux seuls commerces essentiels et de confinement de la population. Une grande majorité des locataires du Groupe se sont donc vus dans l'obligation de fermer leurs portes **pendant des périodes allant de 2 à 3 mois selon le pays et le type de commerce**.

L'ensemble des sites du Groupe a rouvert complètement début juin. FREY a mis en place et maintient les mesures de prévention sanitaires et d'organisation nécessaires visant à limiter la propagation de l'épidémie, tout en permettant au mieux la continuité de ses activités. Cependant, la crise sanitaire a entraîné une crise économique dont les impacts et la durée sont encore incertains à ce jour.

Face à cette crise, dans le cadre de la gestion de la relation avec ses enseignes partenaires, **Frey a mis en place, dès avril, en responsabilité et en solidarité, une aide financière exceptionnelle déclinée selon 2 modalités :**

- **soit** une enveloppe financière qui s'articule autour d'une **subvention d'exploitation immédiate** et d'un étalement de créance sur 24 mois. Cette enveloppe est **accordée par le fonds de soutien** détenu par le groupe FREY aux enseignes locataires des sociétés françaises et détenues à 100% par FREY SA,
- **soit un abandon de loyers et/ou un étalement de loyers sans intérêt** pour les enseignes locataires des sociétés co-détenues (partenariats et mises en équivalence) et pour les enseignes locataires des sociétés espagnoles et portugaises.

Le Groupe a rapidement entamé un échange avec ses locataires. **Au 31 août 2020**, Frey avait déjà signé sur son périmètre économique ⁽⁴⁾ :

- **1,5 M€ d'aide financière** (subvention du fonds de soutien + abandon de loyers),
- **et 1,1 M€ d'étalements de loyers**.

Compte tenu de l'avancement des derniers échanges avec ses locataires, FREY estime que **l'impact global de la crise sanitaire de la COVID-19 sur la trésorerie de l'exercice 2020** (subvention + abandon de loyers + étalement de loyers sur 2021 et 2022) **ressortirait entre 5,6 M€ et 7,0 M€**, dont respectivement 3,6 M€ et 4,9 M€ d'aide financière et 2,0 M€ d'étalement de loyers.

Sur la valeur des immeubles de placement, FREY informe qu'il n'a pas la capacité d'actualiser l'impact de la crise sanitaire et renvoie au tableau de sensibilité à la variation du taux de capitalisation de la valeur de son patrimoine ⁽⁵⁾.

• Excellente reprise d'activité post-confinement

Sur la période allant du 11 mai (fin du confinement strict) au 30 juin 2020, les enseignes du Groupe, ont enregistré une **hausse moyenne de chiffres d'affaires de 16% à périmètre comparable**. Cette performance s'explique par plusieurs facteurs :

- **un mix merchandising diversifié des sites Frey** qui répond aux besoins de toute la famille (mode, beauté, sport, loisirs, bricolage, jardinage, restauration, services, *click & collect*, pour les parents et les enfants),

(4) Le patrimoine économique intègre les immeubles de placement détenus à 100% ainsi que la quote-part du patrimoine détenu en partenariat ou dans les sociétés mises en équivalence. L'impact de la crise sanitaire sur le périmètre consolidé en intégration globale (IG) est détaillé dans le rapport financier semestriel. Au 31 août 2020, il est de 2,5 M€ dont 1,4 M€ d'aide financière (subvention du fonds de soutien + abandon de loyers).

(5) Tel que présenté dans l'annexe des comptes consolidés de son rapport financier semestriel 2020

- **une plus grande attractivité du format « plein air »** des centres Frey, plébiscité par les consommateurs après le confinement par rapport aux formats clos, à mesures sanitaires équivalentes pour l'accueil des clients.

Ainsi, la foncière enregistre même, sur l'ensemble de son patrimoine en exploitation en France, une fréquentation quasi stable de -0,9%% par rapport à celle de l'an passé sur la période du 11 mai au 31 août, avec notamment une surperformance de +0,6% en août.

- **4 projets sont en cours de construction en France**

FREY poursuit le développement de son patrimoine en France. Ainsi, au 30 Juin 2020, 3 projets sont en cours de construction pour des livraisons planifiées entre 2020, pour le centre de plein air Promenade d'Artois à Arras-Guisans (62), et 2021 pour Shopping Promenade Claye-Souilly (77) et Shopping Promenade Cœur Alsace à Strasbourg-Vendenheim (67). Le Groupe poursuit également la restructuration de Woodshop à Cesson (77) dont la phase 3 sera livrée sur 2021. Ces actifs représentent une surface d'un peu plus de 120.000 m², dont environ 99.000 m² seront conservés en patrimoine.

- **Renforcement dans le Frey Retail Fund**

FREY a annoncé le 28 juillet le rachat de la participation d'AG Real Estate dans le véhicule d'investissement Frey Retail Fund 2 (FRF 2), devenant ainsi actionnaire majoritaire dans FRF (à 62%), aux côtés de son partenaire historique Crédit Agricole Assurances. Cette opération stratégique permet de se renforcer dans des actifs de premier plan, connus de la foncière et présentant des performances opérationnelles solides. A compter du 28 juillet 2020, le pôle FRF est consolidé par intégration globale dans les comptes du Groupe.

- **Frey s'engage dans la filière bois française et réaffirme sa stratégie de sobriété carbone**

Pour atteindre une neutralité en émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2030, la stratégie RSE de FREY s'appuie sur 3 leviers :

- la dynamisation de la filière bois français (1^{er} matériau biosourcé) par l'acquisition et l'exploitation de forêts françaises durablement gérées ;
- l'accélération de la sobriété carbone de son modèle, de la construction jusqu'à l'exploitation des actifs ;
- et le suivi annuel de l'impact financier de son empreinte carbone sur sa rentabilité avec pour indicateur clé, le RNPG Carbone.

Concernant la filière bois, FREY a décidé de consacrer une enveloppe d'investissements à horizon 2030 de 35 M€ et a créé son propre groupement forestier (FoREY®). Un premier investissement de 104 hectares cumulés a été réalisé en juin 2020.

PERFORMANCE FINANCIÈRE DU 1^{er} SEMESTRE 2020

- **Evolution du patrimoine**

Au 30 juin 2020, le patrimoine économique en exploitation ⁽⁶⁾ de FREY :

- est **valorisé 885,9 M€ hors droits** (dont 291,9 M€ à l'international), contre 902,2 M€ au 31 décembre 2019. La baisse de -1,8% est essentiellement imputable à la prise en compte des impacts locatifs de la pandémie de COVID-19 estimée par les experts-immobiliers dans le contexte incertain de crise sanitaire ⁽⁷⁾,

(6) 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.

(7) Composée de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation et en développement présents au 31 décembre 2019.

- développe une **surface de 397.600 m²** (stable versus fin 2019),
- pour **54,4 M€ de loyers bruts annualisés** (+0,2 M€ versus fin 2019) et 26,9 M€ de loyers bruts facturés sur le 1^{er} semestre 2020 (en croissance de +29,6% par rapport au 1^{er} semestre 2019),
- affiche un **taux d'occupation financier⁽⁸⁾ de 97,8%**, contre 97,7% fin 2019.

Au 30 juin 2020, la valeur des projets en cours de construction ressort à 249,1 M€, portant la **valeur totale du patrimoine (patrimoine économique en exploitation + projets en cours) à 1 135,0 M€** (hors droits).

- **Revenus locatifs bruts : 26,7 M€ (+55%) et chiffre d'affaires consolidé : 40,1 M€ (+62%)**

Au 30 juin 2020, les **revenus locatifs du patrimoine consolidé s'élèvent à 26,7 M€, soit une croissance de +55,2%** par rapport au 1^{er} semestre 2019. Elle résulte d'un **effet de périmètre très important** avec l'acquisition de l'Algarve Shopping au Portugal en juillet 2019, la livraison du Shopping Promenade en Arles en octobre dernier et la restructuration de Woodshop à Cesson (77). **La performance à périmètre constant reste forte, soit +1,8%**.

Le chiffre d'affaires consolidé de FREY progresse de +62% à 40,1 M€ au 30 juin 2020 (contre 24,8 M€ au 30 juin 2019). En plus des revenus locatifs, il intègre 5,6 M€ de chiffre d'affaires lié à l'activité de promotion (2,4 M€ au 30 juin 2019) et 0,9 M€ liés aux activités de gestion immobilière pour le compte de tiers.

- **Résultat opérationnel courant de 16,0 M€ (+58%), RNPG (-3,3 M€) impacté par la baisse des valeurs des immeubles de placement dans un contexte de crise sanitaire**

Le résultat opérationnel courant, en très forte progression, ressort à 16,0 M€ au 30 juin 2020, contre 10,1 M€ au 30 juin 2019 grâce à la progression du chiffre d'affaires, telle qu'exposée ci-dessus, et à une bonne maîtrise de ses frais de structure.

Le résultat opérationnel à 0,1 M€ est pénalisé par la comptabilisation d'une **variation de juste valeur négative de -15,6 M€**

Le résultat net consolidé ressort à -3,3 M€ au 30 juin 2020 (contre +15,2 M€ au 30 juin 2019), après prise en compte de la quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence (-0,6 M€), d'un coût de l'endettement net en forte baisse (-4,0 M€ contre -4,9 M€ au 30 juin 2019).

- **ANR EPRA NDV⁽⁹⁾ par action de 31,0 €, (-5,5%) post versement du dividende 2019 de 1,50 €**

Les capitaux propres du Groupe sont en baisse de 35,2 M€ (soit -4,5%) par rapport au 31 décembre 2019 à 742,7 M€, impactés principalement par le paiement du dividende 2019⁽¹⁰⁾ intervenu le 12 juin 2020. A cette date, la Société a procédé au paiement partiel en actions de son dividende (option souscrite par 88,7% des actionnaires) permettant ainsi de conserver 9,7 M€ de capitaux propres.

En conséquence, l'Actif Net réévalué EPRA NDV (droits inclus) s'établit à 742,4 M€ au 30 juin 2020 en baisse de -4,5% par rapport au 31 décembre 2019 (777,6 M€). Ramené par action, l'ANR EPRA NDV ressort à 31,0 €/action soit -5,5% sur 6 mois. La distribution du dividende 2019 explique la quasi-intégralité de la baisse de l'ANR.

(8) Le taux d'occupation financier est déterminé sur la base du patrimoine livré depuis plus d'un an et hors restructuration stratégique.

(9) L'ANR EPRA de liquidation, ou ANR EPRA NDV (Net disposal value).

(10) Paiement du dividende en numéraire pour un montant total de 25,6 M€ et création de 378.266 actions nouvelles dans le cadre de l'option pour le paiement partiel du dividende en titres (souscrite à 88,69%) ayant permis de renforcer les fonds propres du Groupe de 9,7 M€.

- **Situation financière et endettement bancaire**

Le **ratio LTV net consolidé droits inclus ressort à 28,1%**, contre un 23,1% fin 2019. Le Groupe maintient un niveau de LTV extrêmement bas, compte tenu du renforcement de ses fonds propres réalisé via une augmentation de capital fin 2019 (+161,5 M€) et le versement partiel du dividende 2019 en actions (économie induite de 9,7 M€).

Au 30 juin 2020, le Groupe affiche 489,0 M€ de dettes bancaires (dont 412,1 M€ au titre des lignes corporate) et dispose d'une **excellente liquidité** (110 M€ de lignes de trésorerie non tirées complétées par 138,3 M€ d'encours de trésorerie disponible).

Après prise en compte des couvertures de taux, **le taux d'intérêt moyen de la dette bancaire**, sur la base des conditions de marché au 30 juin 2020 (marge incluse), **ressort à 1,54%** (contre 1,73% au 31 décembre 2019), soit une baisse de 19 bps.

La durée de la dette bancaire ressort à **5 ans** (contre 5 ans et demi au 31 décembre 2019).

Sur le mois de juillet, le Groupe a prorogé d'un an, soit jusqu'en juillet 2026 la date d'échéance du crédit syndiqué de 100 M€.

PERSPECTIVES

Le Groupe poursuivra sa stratégie de développement visant à tirer la quintessence de son savoir-faire unique en matière d'immobilier commercial et de lieux de convivialité, basé sur une relation de proximité et de confiance avec ses enseignes partenaires dans le contexte de crise sanitaire et économique actuel.

***Ce communiqué de presse est disponible sur le site frey.fr, rubrique La Finance/Les Résultats et CP
Le rapport financier semestriel est disponible dans la rubrique La 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

Sébastien Eymard – Directeur Général Délégué

Emmanuel La Fonta – Directeur Financier et des Ressources humaines

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

ANNEXES – Comptes au 30 juin 2020
Données relatives au patrimoine

En M€	(Hors droits)	
VALEUR DU PATRIMOINE DETENU A 100%		
	Immeubles de placement ^(*)	897,7
	Projets en développement	(216,9)
	Projets en cours valorisés au coût	(26,5)
(A)	Valeur des actifs en exploitation détenus à 100%	654,3
VALEUR DU PATRIMOINE CO-DETENU (EN QP FREY)		
	Immeubles de placement dans les partenariats ^(*)	143,3
	Projets en cours au coût dans les partenariats	(5,7)
	Immeubles de placement mis en équivalence ^(*)	94,0
	Projets en cours au coût mis en équivalence	-
(B)	Valeur des actifs en exploitation co-détenus (en QP FREY)	231,6
(C) = (A) + (B)	PATRIMOINE EN EXPLOITATION ÉCONOMIQUE	885,9
(D)	Actifs en exploitation dans les partenariats (QP non FREY)	58,9
(E)	Actifs en exploitation mis en équivalence (QP non FREY)	341,1
(C) + (D)	Patrimoine en exploitation total	1 285,9

^(*) Valeur du patrimoine économique total = 1 135,0 M€.

Compte de résultat simplifié consolidé IFRS

En M€	30.06.2020	30.06.2019
Revenus locatifs bruts	26,7	17,2
Revenus de la promotion pour compte de tiers	5,6	2,4
Revenus des autres activités de gestion immobilière	0,9	1,0
Refacturations de charges – IFRS 16	6,9	4,1
Chiffre d'affaires	40,1	24,8
Achats consommés	(17,1)	(9,4)
Charges de personnel	(5,0)	(4,4)
Autres produits & charges	(0,3)	0,4
Impôts et taxes	(0,6)	(0,6)
Amortissements et dépréciations	(1,1)	(0,7)
Résultat opérationnel courant	16,0	10,1
Autres produits et charges opérationnels	(0,3)	(0,5)
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	(15,6)	6,1
Résultat opérationnel (ROP)	0,1	15,8
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	(0,6)	7,0
ROP après quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	(0,5)	22,8
Coût de l'endettement net	(4,0)	(4,9)
Ajustement des valeurs des instruments dérivés	(0,1)	(2,2)
Résultat avant impôts	(4,6)	15,6
Impôts sur les résultats	1,1	(0,4)
Résultat net des entreprises consolidées	(3,5)	15,2
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	0,2	-
Résultat net part du Groupe	(3,3)	15,2

Bilan simplifié consolidé IFRS

En M€	30.06.2020	31.12.2019
ACTIF		
Actifs non courants	1 181,8	1 184,5
dont Immeubles de placement	1 102,5	1 094,1
dont Titres des sociétés mises en équivalence	45,9	57,5
Actifs courants	248,7	191,0
dont Trésorerie et équivalents de trésorerie	138,3	97,5
PASSIF		
Capitaux propres	742,7	789,2
Passifs non courants	557,7	454,9
dont dettes financières à LT (y compris emprunts obligataires)	532,4	428,0
Passifs courants	118,9	131,4
dont dettes financières à CT (y compris emprunts obligataires)	10,0	19,4
Total du Bilan	1.430,4	1.375,5

Tableau de flux de trésorerie consolidés IFRS

En M€	30.06.2020	31.12.2019
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	16,1	27,9
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	10,4	4,4
Impôts payés	(1,3)	(2,6)
Variation du BFR lié à l'activité	(11,6)	(1,0)
Flux net de trésorerie générés par les activités opérationnelles (1)	13,5	28,7
Acquisitions d'immobilisations	(33,3)	(117,6)
Variations des prêts, avances et autres actifs financiers	(9,2)	(23,0)
Cessions d'immobilisations	1,6	22,9
Incidence variation de périmètre et divers	(0,0)	(98,9)
Variation des autres placements	(1,0)	-
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (2)	(42,0)	(216,6)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(25,6)	(23,8)
Augmentation de capital	-	160,1
Cession (acquisition) nette d'actions propres	(6,2)	(11,0)
Emission d'emprunts	147,1	433,4
Remboursement d'emprunts (y compris locations financement)	(42,2)	(327,7)
Remboursement des dettes de location	(0,5)	(0,9)
Intérêts payés (y compris sur les obligations locatives)	(3,2)	(22,8)
Variation des autres financements	-	-
Flux net de trésorerie liés au financement (3)	69,3	207,4
Variation de trésorerie (1+2+3)	40,9	19,4

Actif net réévalué

Le Groupe présente l'ANR EPRA de continuation (Net Reinstatement Value - NRV), et l'ANR EPRA de liquidation (Net Disposal Value, NDV) tels que définis par les recommandations de l'EPRA pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2020.

En M€	30.06.2020	31.12.2019	Var.
ANR EPRA de liquidation (NDV)	742,4	777,5	-4,5%
<i>ANR EPRA de liquidation par action (€)</i>	<i>31,0</i>	<i>32,7</i>	<i>-5,5%</i>
ANR EPRA de reconstitution (NRV)	803,2	839,1	-4,3%
<i>ANR EPRA de reconstitution par action (€)</i>	<i>33,6</i>	<i>35,3</i>	<i>-4,8%</i>
<i>Nombre actions dilué</i>	<i>24 603 263</i>	<i>24 224 997</i>	
<i>Nombre actions auto-détenues et détenues dans le contrat de liquidité</i>	<i>660 045</i>	<i>430 969</i>	
<i>Nombre actions corrigé</i>	<i>23 943 218</i>	<i>23 794 028</i>	