



Bezannes, le 9 mars 2021, 17h00 - Résultats annuels 2020

## FREY : Performances opérationnelles et résilience du modèle économique remarquables

**Le positionnement de Frey sur les centres commerciaux de plein air  
révèle toute sa valeur dans un contexte de crise sanitaire inédit**

Revenus locatifs : **59,5 M€ (+37%)**

Taux d'encaissement 2020 <sup>(1)</sup> : **94%**

Taux d'occupation financier stable et élevé : **97,6%**

Résultat opérationnel courant <sup>(2)</sup> : **42,4 M€ (+46%)**

ANR EPRA NDV <sup>(3)</sup> : **31,2 € par action (-4,6%)**

Ratio LTV DI : **32,4%**

Liquidité disponible : **268 M€ <sup>(4)</sup>**

**Dividende 2020 <sup>(5)</sup> : 1,50 €/action**

*avec option de paiement partiel en titres*

### Perspectives solides

La transformation du commerce ouvre de nombreuses opportunités :  
Requalification, retournement, mixité urbaine,  
des savoir-faire que Frey maîtrise parfaitement

*« Dans un contexte de crise inédit, les résultats de notre Groupe démontrent la résilience et la parfaite adaptation de notre modèle de croissance fondé sur la maîtrise de toute la chaîne de valeur de l'immobilier commercial et une relation partenariale avec toutes nos parties prenantes. La pandémie a accéléré les mutations à l'œuvre du commerce et révèle un gisement colossal de projets à déployer : requalification et retournement d'actifs commerciaux obsolètes, mais aussi évolution vers plus de mixité sur des sites déjà artificialisés et rattrapés par la ville. Cette typologie de projets est en parfaite adéquation avec notre philosophie de développement, illustrée dans notre raison d'être : remettre le commerce au cœur de l'intérêt collectif. Nous sommes fiers d'être devenus la première foncière à mission de France et souhaitons être l'acteur d'un changement puissant et profitable à tous », déclare Antoine Frey, Président-Directeur Général de Frey.*

(1) Loyers encaissés rapportés aux loyers facturés après déduction des accompagnements locataires.

(2) Le ROC ne prend pas en compte l'impact de la crise sanitaire, de 6,1 M€, présenté dans la ligne « Abandon de créances consenties » du Compte de Résultat Consolidé.

(3) 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<sup>er</sup> janvier 2020.

(4) 212 M€ au titre des lignes corporate et 56 M€ de trésorerie disponible.

(5) Tel qu'il sera proposé à l'Assemblée Générale qui se tiendra le 11 mai 2021.

Chiffres clés - En M€ - 12 mois	2020	2019	Var.
Chiffre d'affaires consolidé	107,2	69,3	+55%
Dont activité foncière (revenus locatifs bruts)	59,5	43,6	+37%
Résultat opérationnel courant <sup>(1)</sup>	42,4	29,0	+46%
Variation de juste valeur des immeubles de placement	-19,3	+50,1	
Résultat net part du groupe	2,4	49,7	
Indicateurs bilanciers - En M€	2020	2019	Var.
ANR EPRA de liquidation (NDV)	767,4	777,5	-1,3%
Soit par action	31,20 €	32,70 €	-4,6%
Ratio LTV Net (droits inclus)	32,4%	23,1%	+9,3 pts

Lors de sa réunion du 9 mars 2021, le Conseil d'Administration de Frey a arrêté les comptes consolidés de l'exercice 2020. Les procédures d'audit ont été effectuées par les Commissaires aux Comptes. Le rapport relatif à la certification est en cours d'émission.

## FAITS MARQUANTS 2020

- **Surperformance des centres commerciaux de plein air pendant la crise**

Les mesures sanitaires mises en place sur nos trois pays d'implantation pour faire face à la pandémie de Covid-19 ont perturbé l'activité de nos locataires avec une moyenne de **2,3 mois de fermeture sur l'ensemble de l'année** <sup>(2)</sup>, moins cependant que pour les centres commerciaux fermés notamment.

En effet, les commerçants ont pu bénéficier des points forts de nos centres :

- **une plus grande attractivité du format « plein air »**, plébiscité par les consommateurs à la sortie des confinements par rapport aux formats clos, à mesures sanitaires équivalentes pour l'accueil des clients ;
- **un mix merchandising diversifié** qui répond aux besoins de toute la famille (mode, beauté, sport, loisirs, bricolage, jardinage, restauration, services, *click & collect*, pour les parents et les enfants),
- **de nouveaux services offerts par Frey** en plus des campagnes marketing de soutien à la fréquentation, avec notamment le *click & collect* et le *click & drive* qui ont accéléré le développement des ventes en ligne. En France, 47% des locataires ont généré une activité on-line après le 1<sup>er</sup> confinement, contre 10% auparavant.

Au global, sur le patrimoine Frey en France <sup>(3)</sup>, la **fréquentation** s'inscrit à 84% du niveau de l'année 2019 et le **chiffre d'affaires des locataires** à 90%, soit respectivement **plus de 12% et plus de 16 % au-dessus des moyennes nationales communiquées par le CNCC**. Hors période de confinement, le chiffre d'affaires des locataires <sup>(3)</sup> est même en hausse de 7% à période équivalente par rapport à 2019.

- **Un partenariat avec nos locataires renforcé pendant la crise**

Pour soutenir ses locataires partenaires, **Frey a mis en place, dès avril, en responsabilité et en solidarité, une aide financière exceptionnelle avec la création d'un fonds de 15 M€.**

(1) Le ROC ne prend pas en compte l'impact de la crise sanitaire, de 6,1 M€, présenté dans la ligne « Abandon de créances consenties » du Compte de Résultat Consolidé.

(2) Aucun jour de fermeture pour les commerces essentiels (12% des loyers annualisés 2020), 44 jours pour les commerces semi-essentiels (18%), 74 jours pour les commerces non-essentiels (52%) et 138 jours pour les restaurants, cinéma et salles de fitness (17%).

(3) Périmètre France : sites équipés de footfall pour la fréquentation et chiffres d'affaires déclarés par les enseignes.

Pour l'ensemble de l'année 2020, Frey a ainsi accordé sur son périmètre économique <sup>(1)</sup> **une enveloppe globale de 9,8 M€ d'aides**, répartie comme suit :

- 6,9 M€ d'abandon de créances de loyers comptabilisées en 2020,
- et 2,9 M€ d'étalements de loyers à étaler sur deux années (2021 et 2022).

Compte tenu des négociations avec les locataires depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, un montant complémentaire d'aides (abandons de créance de loyers nets du crédit d'impôts à percevoir) estimé à 2,3 M€ pourrait être comptabilisé en 2021.

Signes de la confiance des enseignes dans le modèle de plein air, **le taux d'encaissement des loyers** <sup>(2)</sup> **a atteint 94%** en 2020 sur l'année et le **taux d'occupation financier est resté stable à un niveau élevé à 97,6%**.

**En matière de commercialisation**, la mobilisation des équipes a également permis d'enregistrer de solides performances :

- **sur son patrimoine en exploitation : 90 baux signés**, avec un up-lift moyen (renouvellement, recommercialisation) de +4%, correspondant au total à 9,4 M€ de loyers additionnels (7,0 M€ en part groupe) et permettant l'arrivée ou le renforcement d'enseignes comme Darty, Lidl, Fnac, ou encore Urban Planet ;
- **sur ses actifs en développement : 79 baux signés (dont 59% de nouvelles enseignes)**, pour près de 6,1 M€ de loyers. La diversification du portefeuille d'enseignes se poursuit avec l'arrivée prochaine de Nocibé, Rituals, Nature & Découvertes, Haribo, Nike, La chaise longue, Kusmi Tea, Levis ou encore Superdry. Les Shopping Promenade de Strasbourg et de Claye Souilly accueilleront également un cabinet médical et ophtalmologique pour le premier et un cabinet dentaire pour le second.

- **Poursuite du développement du patrimoine et renforcement dans le Frey Retail Fund**

**Le principal impact de la pandémie a été le décalage de deux livraisons majeures prévues initialement fin 2020 :**

- **Shopping Promenade de Claye-Souilly (77)** qui ouvre ses portes au public ce mercredi 10 mars,
- **Shopping Promenade Cœur Alsace à Strasbourg-Vendenheim (67)**, qui ouvrira ses portes le 17 mars.

Leurs ouvertures se dérouleront dans un contexte encore marqué par les restrictions sanitaires, mais les deux sites affichent respectivement plus de 94% et 97% de pré-commercialisation et proposeront, notamment à Strasbourg, un Social Club (maison de la culture et des associations) et un Agroparc (5 hectares de terres cultivées par un collectif de producteurs locaux).

En tenant compte de ces deux opérations, l'enveloppe d'investissement dans **le portefeuille de projets en développement s'élève à 802 M€ fin 2020** pour 340 000 m<sup>2</sup> GLA et 52,3 M€ de loyer potentiel annualisé.

En 2020, Frey a sécurisé sa participation au **nouveau projet mixte urbain de l'écoquartier des Docks à Saint-Ouen, pour lequel il sera en charge du développement du volet commercial** <sup>(3)</sup>. **Citizens by Frey développera 23 000 m<sup>2</sup> de commerce** avec une programmation placée sous le signe de la responsabilité environnementale (circuits courts, réemploi, recyclage, ...) et de l'engagement social (ouverture, accessibilité, mixité, transmission, ...). La Halle du Village des Docks proposera un food Hall, un marché de produits frais, des restaurants, une cuisine partagée, une salle événementielle, des espaces de co-working ainsi que des commerces et services de proximité.

**A l'inverse, suite à la décision politique** d'abandon du projet par Philippe SAUREL, l'ex-Président de la Métropole de Montpellier, entre les 2 tours des élections municipales, **Frey a dû acter l'arrêt de son projet de requalification urbaine « Ode à la Mer »** près de Montpellier. Le Groupe a assigné la société d'aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) au titre du préjudice subi pour un montant de 77 M€.

---

(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) Loyers encaissés rapportés aux loyers facturés après déduction des accompagnements locataires.

(3) Le projet du Village des Docks accompagne la mutation de la ville de Saint-Ouen à travers la reconquête et le renouvellement urbain de 100 hectares d'anciennes friches industrielles pour en faire un quartier durable reliant le centre-ville à la Seine (6 800 logements, 300 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 12 hectares de parc en bord de Seine).

**Le Groupe a par ailleurs racheté en juillet 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.

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

Frey a annoncé début 2020 son ambition d'atteindre une neutralité en émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2030, matérialisée par trois piliers :

- **la dynamisation de la filière bois français** (1<sup>er</sup> 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 <sup>(1)</sup>.

**Concernant la filière bois, Frey a créé son propre groupement forestier (FoREY®) et décidé de consacrer une enveloppe d'investissements de 35 M€ à horizon 2030.** FoREY® a déjà acquis 540 hectares répartis sur trois forêts en 2020. Conformément à son plan de marche, Frey a réalisé une première construction bois pour la charpente d'un Basic Fit implanté dans son parc Green 7 à Salaise sur Sanne, et a intégré de façon massive le bois dans son projet Open, dans le genevois français, dont le chantier sera lancé en 2021 et pour lequel le Groupe vise une certification BREEAM Excellent et un label E+/C- (Energie + / Carbone -).

## **PERFORMANCE FINANCIÈRE 2020**

- **Evolution du patrimoine**

**Au 31 décembre 2020, le patrimoine économique en exploitation <sup>(2)</sup> de Frey :**

- **est valorisé 947,5 M€ hors droits** (dont 228,9 M€ à l'international), en croissance de +5,0% sur un an (902,2 M€ au 31 décembre 2019),
- **développe une surface de 433.800 m<sup>2</sup>** (contre 398.000 m<sup>2</sup> fin 2019) suite la montée en puissance dans le Frey Retail Fund2 (comptabilisé en intégration globale depuis le 28 juillet), la livraison de cellules complémentaires sur Clos du Chêne et Woodshop, et la cession d'un actif situé à Bayonne (2 200 m<sup>2</sup>),
- **pour 59,1 M€ de loyers bruts annualisés** (+9% par rapport au 31 décembre 2019, dont +1% à périmètre constant),
- **affiche un taux d'occupation financier <sup>(3)</sup> stable et élevé à 97,6%**, contre 97,7% fin 2019.

Au 31 décembre 2020, la valeur des projets en cours de construction ressort à 302,2 M€, portant la **valeur totale du patrimoine (patrimoine économique en exploitation + projets en cours) à 1 249,7 M€** (hors droits), contre 1 128,1 M€ fin 2019. Les loyers annualisés du portefeuille économique en exploitation et des 2 Shopping Promenade de Strasbourg et Claye-Souilly qui seront ouverts en mars 2021 s'élèvent à 72,6 M€.

- **Revenus locatifs : 59,5 M€ (+37%) et chiffre d'affaires consolidé : 107,2 M€ (+55%)**

Au 31 décembre 2020, **les revenus locatifs du patrimoine consolidé s'élèvent à 59,5 M€** (dont 17,5 M€ à l'international), **soit une croissance de +37%** par rapport à 2019. Elle résulte d'un **effet de périmètre très important** avec la comptabilisation en année pleine des livraisons et acquisitions réalisées en 2019 (AlgarveShopping au Portugal acquis en juillet, Shopping Promenade en Arles livré en octobre, restructuration de Woodshop (77)) et la montée en puissance dans FRF2 fin juillet 2020.

(1) RNPG Carbone 2020 de (4,0) M€, soit le RNPG 2020 de +2,4 M€ réduit de la charge carbone 2020 de (6,4) M€ (émissions de carbone de Frey en 2020 de 256 409 tonnes x 25 €/tonne de carbone). Compte tenu de la difficulté de mesurer précisément l'impact de la crise sanitaire sur le taux de fréquentation des visiteurs en 2020, il a été décidé de conserver le taux de 2019 plutôt que d'appliquer une correction qui pouvait augmenter le niveau d'incertitude

(2) Le patrimoine économique en exploitation comprend les actifs en exploitation détenus par FREY à 100%, auxquels s'ajoutent les actifs détenus par des sociétés en partenariat et ceux détenus par des sociétés mises en équivalence à hauteur de leur quote-part de détention.

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

**Le chiffre d'affaires consolidé de FREY progresse de +55% à 107,2 M€ au 31 décembre 2020** (contre 69,3 M€ en 2019). En plus des revenus locatifs, il intègre 29,7 M€ de chiffre d'affaires lié à l'activité de promotion <sup>(1)</sup> (13,6 M€ en 2019) et 2,3 M€ liés aux activités de gestion immobilière.

- **Résultat opérationnel courant <sup>(2)</sup> : 42,4 M€ (+46%) – RNPG : 2,4 M€ après impacts Covid-19**

**Le résultat opérationnel courant, en très forte progression**, ressort à 42,4 M€ en 2020, contre 29,0 M€ en 2019 grâce à la progression du chiffre d'affaires, telle qu'exposée ci-dessus, et à une bonne maîtrise des frais de structure.

**Le résultat opérationnel (ROP) à 13,1 M€** est pénalisé d'une part par la comptabilisation des abandons de loyers consentis pour (6,1) M€ pour le périmètre d'actifs consolidés en intégration globale et d'autre part, par une **variation de juste valeur négative de (19,3) M€** liée à la dégradation des hypothèses de revenus locatifs retenus par les experts dans le contexte de crise sanitaire et malgré une très bonne campagne de commercialisation sur les actifs en exploitation. L'impact COVID-19 sur la variation de juste valeur sur le patrimoine économique est de (27,3) M€.

**Le résultat net consolidé part du groupe ressort à 2,4 M€ en 2020** (contre 49,7 M€ en 2019), après prise en compte de la quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence (-1,8 M€, contre 8,7 M€ en 2019) et d'un coût de l'endettement net en baisse (-9,8 M€ contre -10,4 M€ en 2019).

- **Impact limité de la pandémie sur l'ANR EPRA NDV <sup>(3)</sup> par action à 31,2 €/action**

**L'Actif Net réévalué EPRA NDV (droits inclus) s'établit à 767,4 M€ fin 2020 en baisse de -1,3% par rapport au 31 décembre 2019** (777,5 M€). Elle provient essentiellement de la distribution du dividende 2019 en numéraire (-25,7 M€) <sup>(4)</sup>, compensée partiellement par le RNPG de l'année (bénéfice de 2,4 M€) et le reclassement de l'autocontrôle (pour 13,6 M€) suite au paiement partiel en titres auto-détenus de la montée au capital de FRF2. **Ramené par action, l'ANR EPRA NDV ressort à 31,2 €/action soit -4,6%.**

- **Structure financière solide et liquidité renforcée pour financer la croissance du Groupe**

**Le ratio LTV net consolidé droits inclus ressort à 32,4%**, contre un 23,1% fin 2019 et 28,1% fin juin 2020. Le Groupe maintient un niveau de LTV confortable, dans un contexte de forte activité de développement.

**Au 31 décembre 2020**, le Groupe affiche 530,6 M€ de dettes bancaires (dont 379,3 M€ au titre des lignes corporate) et dispose d'une **excellente liquidité** (268 M€ se décomposant en 212 M€ de lignes de trésorerie non tirées et en 56 M€ d'encours de trésorerie disponible).

**Le Groupe a encore renforcé son accès au marché de financement** en réalisant cette année 150 M€ d'extension d'échéances sur ses lignes corporate, en signant une première ligne de crédit corporate solidaire de 70 M€ (durée initiale de 5 ans, avec options d'extension) et en refinançant 16 M€ de dettes pour le Frey Retail Fund.

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 31 décembre 2020 (marge incluse), **ressort à 1,48%** (contre 1,73% au 31 décembre 2019), soit une baisse de 25 bps.

**La durée** de la dette bancaire ressort à **4,5 ans** (contre 5,5 ans au 31 décembre 2019).

(1) Principalement les livraisons et cessions de Promenade d'Artois à Arras-Duisans (62), d'un actif de 5 100 m<sup>2</sup> à Calais (62).

(2) Le ROC ne prend pas en compte l'impact de la crise sanitaire, de 6,1 M€, présenté dans la ligne « Abandon de créances consenties » du Compte de Résultat Consolidé ».

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

(4) Paiement du dividende en numéraire pour un montant total de 25,7 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€.



- **Dividende proposé au titre de l'exercice 2020 : 1,50 €/action**

Le Conseil d'administration de Frey proposera à l'Assemblée Générale qui se tiendra le 11 mai prochain, le versement d'un **dividende de 1,50 €/action, stable par rapport à 2019. Il sera assorti d'une option pour le paiement partiel en titres à hauteur de 30%** (soit 0,45 € par action) et de 70% en numéraire (soit 1,05 euro par action), **et d'une option de paiement à 100% en numéraire.**

### **PERSPECTIVES 2021 ET STRATEGIE**

Dans un contexte sanitaire encore incertain (couvre-feux, fermetures de certains commerces, confinements locaux), le Groupe veillera à renforcer le lien avec ses locataires et à soutenir les efforts d'animation de ses centres, dans l'attente de la réouverture totale des enseignes de loisirs et de restauration notamment.

A court terme, le Groupe poursuivra sa stratégie de croissance basée sur le développement d'actifs commerciaux parfaitement adaptés au contexte (commerce de plein air, rapport qualité/prix optimal pour les consommateurs et les enseignes, convivialité et soutien du tissu économique local) :

- **ouverture de deux Shopping Promenade en mars 2021** à Claye-Souilly et à Strasbourg (111 000 m<sup>2</sup>, 232 M€ d'investissement et 16,7 M€ de loyers minimum garantis en cumulé) ;
- **lancement de 3 chantiers en 2021** : Shopping Promenade Lleida en Espagne, Open, près de la frontière suisse et le Village des Docks à Saint-Ouen (128 000 m<sup>2</sup>, 370 M€ d'investissement et 25,5 M€ de loyers minimum garantis en cumulé).

**A plus long terme, le Groupe poursuivra sa stratégie de développement visant à tirer la quintessence de son savoir-faire unique en matière d'immobilier commercial**, lequel restera le socle de la fabrication de la ville.

La crise sanitaire a accéléré de plusieurs années les mutations du commerce. L'obsolescence d'actifs commerciaux devenus inadaptés aux attentes des consommateurs et leurs modèles économiques insoutenables créent autant d'opportunités de transformation du commerce en actifs plus performants et plus mixtes. Ils représentent un stock de fonciers artificialisés sur lesquels les villes se réinventeront demain.

Ce contexte est très favorable pour Frey à plus d'un titre :

- **100% de son patrimoine et des projets en développement sont des actifs commerciaux gagnants** de plein air (Shopping Promenade) et de proximité (comme à Rennes),
- **le groupe maîtrise toute sa chaîne de valeur et a toujours eu une approche de pionnier** : requalification (Troyes), retournement (Woodshop ex-Maisonément), diversité/mixité (Strasbourg),
- **il est à nouveau précurseur en devenant la première foncière à mission de France** avec pour raison d'être de remettre le commerce au centre de l'intérêt collectif, une mission portée par une stratégie RSE en phase avec les attentes des parties prenantes,
- **il dispose de marges de manœuvre financière** pour porter ce type de projets.

**Sa stratégie de développement se fonde ainsi sur 4 axes complémentaires :**

- Restructurer les entrées de villes françaises pour y transformer l'équipement commercial et faire la place à la mixité urbaine,
- Acquérir et transformer des actifs commerciaux obsolètes à retourner,
- Développer des opérations mixtes en tissu urbain dense,
- Acquérir des actifs commerciaux adaptés à sa stratégie en France et à l'international.

**Une présentation sera disponible sur le site de Frey le 10 mars 2021 dans la rubrique La finance / Les Résultats et CP**

### À propos de Frey

Aménageur, développeur, investisseur et gestionnaire, FREY est une foncière spécialisée dans le développement et l'exploitation de centres commerciaux de plein air. Pionnier des retail parks écologiques (avec son concept Greencenter®) et inventeur d'une nouvelle génération de centres commerciaux de plein air « Feel Good » (Shopping Promenade®), FREY, entreprise à mission, s'implique au quotidien pour une société plus responsable, respectueuse de l'environnement et socialement bénéfique à son écosystème et à ses parties prenantes. Parce que l'entreprise mesure à quel point le commerce est essentiel à la mixité urbaine, au lien social, à la résilience économique locale et à la transition environnementale, elle s'est donnée pour mission de remettre le commerce au service de l'intérêt collectif.

En outre, FREY accompagne de grandes opérations de renouvellement urbain et projets mixtes au travers de sa filiale dédiée CITIZERS.

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

-

**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](mailto:agnes.villeret@agence-komodo.com) - Tél. : 06 83 28 04 15

### ANNEXES

- *Données relatives au patrimoine (en M€, Hors Droits)*

En M€	(Hors droits)	
<b>VALEUR DU PATRIMOINE DETENU A 100%</b>		
	Immeubles de placement (*)	947,4
	Projets en développement	(258,6)
	Projets en cours valorisés au coût	(37,8)
<b>(A)</b>	<b>Valeur des actifs en exploitation détenus à 100%</b>	<b>651,0</b>
<b>VALEUR DU PATRIMOINE CO-DETENU (EN QP FREY)</b>		
	Immeubles de placement dans les partenariats (*)	256,0
	Projets en cours au coût dans les partenariats	(5,8)
	Immeubles de placement mis en équivalence (*)	46,3
	Projets en cours au coût mis en équivalence	-
<b>(B)</b>	<b>Valeur des actifs en exploitation co-détenus (en QP FREY)</b>	<b>296,5</b>
<b>(C) = (A) + (B)</b>	<b>PATRIMOINE EN EXPLOITATION ÉCONOMIQUE</b>	<b>947,5</b>

(\*) Valeur du patrimoine économique total (patrimoine économique en exploitation + projets en cours) = 1 249,7 M€.

• **Compte de résultat simplifié consolidé IFRS**

En M€	31.12.2020	31.12.2019	Var.
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>59,5</b>	<b>43,6</b>	<b>+37%</b>
Revenus de la promotion pour compte de tiers	29,7	13,6	
Revenus des autres activités de gestion immobilière	2,1	2,3	
Refacturations de charges – IFRS 16	15,8	9,9	
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>107,2</b>	<b>69,3</b>	<b>+55%</b>
Achats consommés	(49,6)	(29,4)	
Charges de personnel	(9,1)	(8,8)	
Autres produits & charges	(1,3)	0,9	
Impôts et taxes	(1,5)	(1,6)	
Amortissements et dépréciations	(3,5)	(1,4)	
<b>Résultat opérationnel courant <sup>(1)</sup></b>	<b>42,4</b>	<b>29,0</b>	<b>+46%</b>
Autres produits et charges opérationnels	(10,0)	(2,7)	
<i>Dt Abandons de loyers consentis</i>	(6,1)	-	
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	(19,3)	50,1	
<b>Résultat opérationnel (ROP)</b>	<b>13,1</b>	<b>76,4</b>	<b>-83%</b>
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	(1,8)	8,7	
<b>ROP après quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence</b>	<b>11,3</b>	<b>85,2</b>	<b>-87%</b>
Coût de l'endettement net	(9,8)	(10,4)	
Autres produits et charges financiers	0,8	(5,3)	
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>2,3</b>	<b>69,5</b>	<b>-97%</b>
Impôts sur les résultats	1,4	(10,4)	
<b>Résultat net des entreprises consolidées</b>	<b>3,7</b>	<b>59,1</b>	<b>-94%</b>
<i>Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle</i>	(1,3)	(9,4)	
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>2,4</b>	<b>49,7</b>	<b>-95%</b>

• **Bilan simplifié consolidé IFRS**

En M€	31.12.2020	31.12.2019
<b>ACTIF</b>		
<b>Actifs non courants</b>	<b>1 367,6</b>	<b>1 184,5</b>
dont Immeubles de placement	1 316,2	1 094,1
dont Titres des sociétés mises en équivalence	16,9	57,5
<b>Actifs courants</b>	<b>171,5</b>	<b>191,0</b>
dont Trésorerie et équivalents de trésorerie	56,2	97,5
<b>Actifs destinés à être cédés</b>	<b>17,7</b>	-
<b>PASSIF</b>		
<b>Capitaux propres</b>	<b>822,4</b>	<b>789,2</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>573,9</b>	<b>454,9</b>
dont dettes financières à LT	549,2	428,0
<b>Passifs courants</b>	<b>149,4</b>	<b>131,4</b>
dont dettes financières à CT (y compris emprunts obligataires)	27,8	19,4
<b>Passifs liés à des actifs destinés à être cédés</b>	<b>11,1</b>	-
<b>Total du Bilan</b>	<b>1 556,8</b>	<b>1.375,5</b>

(1) Le ROC ne prend pas en compte l'impact de la crise sanitaire, de 6,1 M€, présenté dans la ligne « Abandon de créances consenties » du Compte de Résultat Consolidé.



• **Tableau de flux de trésorerie consolidés IFRS**

En M€	31.12.2020	31.12.2019
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>37,7</b>	<b>27,9</b>
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	10,5	4,4
Impôts payés	(1,7)	(2,6)
Variation du BFR lié à l'activité	(8,7)	(1,0)
<b>Flux net de trésorerie générés par les activités opérationnelles (1)</b>	<b>37,8</b>	<b>28,7</b>
Acquisitions d'immobilisations	(83,2)	(117,6)
Variations des prêts, avances et autres actifs financiers	(11,9)	(23,0)
Cessions d'immobilisations	3,1	22,9
Incidence variation de périmètre et divers	(14,6)	(98,9)
Variation des autres placements	0,6	-
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (2)</b>	<b>(106,0)</b>	<b>(216,6)</b>
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(25,7)	(23,8)
Augmentation de capital	-	160,1
Cession (acquisition) nette d'actions propres	(6,4)	(11,0)
Emission d'emprunts	152,2	433,4
Remboursement d'emprunts (y compris locations financement)	(84,2)	(327,7)
Remboursement des dettes de location	(0,9)	(0,9)
Intérêts payés (y compris sur les obligations locatives)	(8,3)	(22,8)
Variation des autres financements	-	-
<b>Flux net de trésorerie liés au financement (3)</b>	<b>26,7</b>	<b>207,4</b>
<b>Variation de trésorerie (1+2+3)</b>	<b>(41,4)</b>	<b>19,4</b>

• **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<sup>er</sup> janvier 2020.

En M€	31.12.2020	31.12.2019	Var.
<b>ANR EPRA de liquidation (NDV)</b>	<b>767,4</b>	<b>777,5</b>	<b>-1,3%</b>
<i>ANR EPRA de liquidation par action (€)</i>	<i>31,2</i>	<i>32,7</i>	<i>-4,6%</i>
<b>ANR EPRA de reconstitution (NRV)</b>	<b>831,1</b>	<b>839,1</b>	<b>-1,0%</b>
<i>ANR EPRA de reconstitution par action (€)</i>	<i>33,8</i>	<i>35,3</i>	<i>-4,2%</i>
<i>Nombre d'actions diluées</i>	<i>24 603 263</i>	<i>24 224 997</i>	
<i>Nombre d'actions auto-détenues et détenues dans le contrat de liquidité</i>	<i>15 127</i>	<i>430 969</i>	
<i>Nombre d'actions corrigé</i>	<i>24 588 136</i>	<i>23 794 028</i>	