

Bezannes, le 25 juillet 2024, 17h30 – **Résultats semestriels 2024**

FREY déploie sa stratégie de croissance

Focus sur les actifs commerciaux de plein air à plus fort potentiel

Acquisition de ROS, le 4ème gestionnaire en Europe d'outlets ⁽¹⁾

Premier investissement de 100 M€ dans le secteur porteur des outlets à Malmö, Suède ⁽¹⁾

Amélioration de la qualité moyenne du portefeuille

Performances opérationnelles solides

Patrimoine économique : **2,1 Md€**

Revenus locatifs bruts 1S 2024 : **69,4 M€** (+28,3%), soit +5,7% à périmètre constant (vs S1 2023)

Re-commercialisations et renouvellements : **+4,7 %** au-dessus des loyers en place

Taux d'occupation financier ⁽²⁾ : **97,7%**, élevé et stable vs fin 2023

Taux d'effort Groupe ⁽³⁾ : **8,9%**

Résultats et ANR en progression

Chiffre d'affaires : **95,7 M€** (+35,9%) ⁽⁴⁾

Résultat opérationnel courant : **55,7 M€** (+30,8%) ⁽³⁾

Résultat net part du Groupe : **46,5 M€** (+27,0%) ⁽³⁾

ANR EPRA NTA : **1 043,6 M€** (+0,9%) ⁽⁵⁾ et **32,8 €** par action (+0,6%) ⁽⁴⁾

Un bilan profilé pour mettre en œuvre la stratégie de constitution du leader européen des destinations shopping de plein air

400 M€ de nouveaux financements en juin 2024 permettant d'allonger la maturité de la dette

Ratio LTV DI : **42,6%**, en ligne avec l'objectif moyen terme (inférieur à 45%)

Liquidités disponibles : **300,6 M€** ⁽⁶⁾

Antoine Frey, Président-Directeur Général de FREY, déclare : « La mise en œuvre de notre stratégie de positionnement sur les meilleures destinations shopping de plein air en Europe et la gestion active de notre portefeuille nous permettent de poursuivre une dynamique vertueuse de croissance à la fois interne et externe. Notre entrée dans le marché porteur des outlets constitue un levier supplémentaire à notre développement. Fort de la confiance de ses partenaires et d'un accès régulier aux marchés de capitaux (fonds propres et dettes), FREY est parfaitement positionnée pour réaliser son ambition d'être le leader européen des destinations shopping de plein air. Dorénavant doté d'un patrimoine sous gestion supérieur à 3 Mds €, FREY entend également poursuivre une politique ESG exigeante, permettant, en cohérence avec son ADN de foncière à mission et sa certification B Corp, de continuer à améliorer à un rythme soutenu ses performances extra-financières. »

(1) Opérations réalisées en juillet 2024

(2) Au 30 juin 2024, le taux de vacance calculé selon les Best Practices Recommendations EPRA (European Public Real Estate association) ressort à 2,3%

(3) 12 mois glissants / Périmètre Groupe FREY (France, Espagne, Portugal et Pologne). Périmètre France : 9,0%

(4) Evolution vs 30/06/2023

(5) Evolution vs 31/12/2023

(6) 100,6 M€ de trésorerie & placements et 200,0 M€ au titre des lignes corporates

DONNÉES FINANCIÈRES CLÉS

Chiffres clés - En M€ - 6 mois	30.06.2024	30.06.2023	Var.%
Chiffre d'affaires consolidé	95,7	70,4	+35,9%
Dt activité foncière (revenus locatifs bruts)	69,4	54,1	+28,3%
Résultat opérationnel courant	55,7	42,6	+30,8%
Variation de juste valeur des immeubles de placement	12,0	9,4	
Résultat net part du groupe	46,5	36,6	+27,0%
Résultat net part du groupe hors valorisation des MTM	95,7	70,4	+35,9%

Indicateurs bilanciers - En M€	30.06.2024	31.12.2023	Var.
ANR EPRA de continuation (NTA)	1 043,6	1 033,8	+0,9%
<i>Soit par action</i>	32,8	32,6	+0,6%
LTV (droits inclus)	42,6%	41,0%	+160 bpt

Lors de sa réunion du 25 juillet 2024, le Conseil d'Administration de FREY a arrêté les comptes consolidés semestriels clos au 30 juin 2024. 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.

FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2024

1. Entrée dans un nouveau segment du commerce de plein air : les outlets

Dans le marché porteur des designer outlets ou magasins d'usine, qui présente de nombreuses similitudes avec celui des retail parks mais qui nécessite des savoir-faire spécifiques notamment en termes de marketing et de leasing, FREY fait **l'acquisition d'un gestionnaire immobilier majeur spécialisé en outlets, ROS**.

L'entreprise autrichienne, créée en 2011 opère dans 8 pays européens et gère pour le compte de tiers, 12 destinations shopping d'outlets représentant 215 000 m² situés en Espagne, au Portugal, en Allemagne, en Belgique, en Pologne, en Hongrie et en Croatie. Elle porte également plusieurs projets en développement au travers d'extensions d'outlets existants ou de créations à venir.

Véritable plateforme de services, ROS déploie une palette de savoir-faire couvrant tous les métiers du développement et de la gestion d'outlets : sourcing et montage d'opération, direction de travaux, asset et property management, direction de centre, commercialisation et marketing.

L'acquisition annoncée en juillet dont le montant est confidentiel, porte sur 100% du capital et est relative en termes de résultat par action dès 2024.

Cette opération stratégique répond à trois objectifs complémentaires pour FREY : **une présence significative dans le marché des outlets, un développement de la gestion pour compte de tiers et une veille accrue des opportunités de croissance** dans davantage de marchés européens. L'intégration opérationnelle de ROS à la plateforme FREY sera totalement réalisée au second semestre 2024, ses fondateurs resteront étroitement associés à la gestion de la société afin d'en assurer le succès.

2. Premier investissement à Malmö

Fort de cette nouvelle expertise, FREY a annoncé en juillet l'acquisition d'un premier projet d'outlet à Malmö en Suède.

En cours de développement, le Malmö Designer Village est situé au cœur de la plus grande zone de chalandise de Scandinavie (4 M d'habitants et 26 M de touristes chaque année à moins de 90 minutes), incluant les villes de Malmö, Helsingborg et Copenhague.

Dotée d'autorisations purgées de tous recours et d'une pré-commercialisation déjà avancée, les travaux vont débiter d'ici la fin de l'année 2024. Une 1ère phase de 18 000 m² ouvrira au deuxième semestre 2026 et une 2nde phase de 8 000 m² est prévue de manière subséquente.

L'investissement de la phase 1 représente 100 M€ et le yield on cost cible est supérieur à 8%. L'opération est donc relative à terme en résultat et en ANR et la phase 2 vient augmenter le pipeline d'opérations de développement contrôlées.

3. Amélioration de la qualité moyenne des actifs du portefeuille

En cohérence avec sa stratégie de focus sur les destinations shopping de plein air dotés des plus fortes perspectives de croissance, FREY a poursuivi au premier semestre 2024 sa politique de rotation d'actifs avec les cessions des retail parks de Torcy (8 800 m²) et de Bessoncourt (10 000 m²), en ligne avec les valeurs d'expertise.

Fin avril, FREY s'est porté acquéreur de **30% des parts non encore détenues, du centre commercial de plein air dominant de l'Algarve**. Situé à Albufeira au Portugal et rénové depuis son acquisition en 2019 pour un montant de 179,3 M€ droits inclus, ce centre compte désormais 7,5 millions de visiteurs par an grâce à une offre shopping loisirs attractive proposant sur près de 60 000 m² de nombreuses enseignes locales et internationales parmi lesquelles l'ensemble des marques du groupe Inditex (Zara, Pull & Bear, Berksha...), Fnac, C&A, H&M, JD Sport, Radio Popular ou encore Worten, un supermarché Continente, une vingtaine de restaurants et un cinéma et 3 000 places de stationnement.

L'actif est dorénavant détenu à 100%.

4. 400 M€ de nouveaux financements

Représentant **40% de la dette du Groupe**, ce refinancement signé en juillet est in fine et d'une durée de 5 ans (avec une extension possible pour 2 années supplémentaires). Il permet d'allonger la maturité de la dette qui est dorénavant de 4,6 ans. **La société n'a plus d'échéances de dettes significatives avant 2027, échéance d'ores et déjà couverte avec les liquidités existantes.**

Le coût de ces financements est en ligne avec les financements mis en place depuis 24 mois. Grâce à ces nouveaux financements et aux couvertures en place, FREY disposera d'un **coût moyen de sa dette compétitif** pour poursuivre la mise en œuvre de sa stratégie.

PERFORMANCES OPERATIONNELLES DU PREMIER SEMESTRE 2024

1. Le commerce de plein confirme sa pertinence pour les commerçants et leurs clients

La fréquentation des centres de FREY est en progression de 4,4%⁽¹⁾ par rapport au premier semestre 2023 permettant aux commerçants des progressions moyennes de leur chiffres d'affaires de 1,9%⁽²⁾, tout en maintenant

(1) Evolution de la fréquentation sur le périmètre Groupe FREY (France, Espagne, Portugal et Pologne) de janvier à juin 2024, évolutions versus périodes comparables pour les données FREY / MyTraffic
(2) Chiffre d'affaires des commerçants sur le périmètre Groupe FREY (France, Espagne, Portugal et Pologne) de janvier à juin 2024, évolutions versus périodes comparables pour les données FREY

un taux d'effort confortable. Tous les segments de la consommation affichent de bonnes performances grâce au bon positionnement localisation / prix / expérience des centres commerciaux de plein air.

2. Bonne activité locative

Au cours du 1er semestre 2024, FREY a signé 50 baux, sur l'ensemble des actifs en exploitation, pour 3,6 M€ de loyers (3,3 M€ en part du Groupe). Pour les renouvellements et recommercialisations, l'**up-lift moyen⁽¹⁾ ressort à +4,7%**, pénalisé par le plan de repositionnement de Polygone Riviera acquis en octobre 2023.

Grâce à une activité locative soutenue, **le taux d'occupation EPRA se maintient à un niveau élevé de 97,7% au 30 juin 2024**, et stable par rapport au 31 décembre 2023.

3. 2,1 Mds € de patrimoine économique

A fin juin 2024, le patrimoine économique en exploitation⁽²⁾ de FREY s'élève à 2 057 M€ à comparer à 1 549 M€ à fin juin 2023, soit une **croissance de +32,8%**.

Au 30 juin 2024, **la valeur totale du patrimoine hors droits atteint 2 147 M€** (patrimoine économique en exploitation 2 057 M€ + projets en cours pour 90 M€), contre 1 681 M€ à fin juin 2023.

Si l'on ajoute à cela les actifs gérés par ROS, **FREY gère un patrimoine de plus de 3 Mds €**, 100% positionné sur les centres commerciaux de plein air dont retail parks et outlets.

De ce point de vue, en termes de relations locataires, d'empreinte géographique et de typologie d'actifs, **cette croissance sans précédent pour le Groupe constatée lors des résultats semestriels 2024 marque un tournant pour le Groupe et une avancée significative dans son plan stratégique.**

PERFORMANCES FINANCIÈRES DU PREMIER SEMESTRE 2024

1. Revenus locatifs : 69,4 M€ (+28,3%)

Grace à un effet plein sur les premiers 6 mois de 2024 de l'acquisition de Polygone Riviera et aux bonnes performances opérationnelles à périmètre constant, **les revenus locatifs bruts s'élèvent au premier semestre 2024 à 69,4 M€, soit une progression de 28,3% qui constitue un niveau record pour le Groupe.**

2. Résultat opérationnel courant : 55,7 M€ (+30,8%)

Fort d'une maîtrise des charges permise par sa plateforme de gestion intégrée, le **résultat opérationnel courant progresse plus vite que les revenus locatifs**, pour s'établir pour le semestre à 55,7 M€, soit une croissance de +30,8% par rapport au premier semestre 2023.

Le résultat net part du groupe s'établit à 46,5 M€ (+27,0% vs le premier semestre 2023).

3. ANR EPRA NTA⁽³⁾ à 32,8€/action (+0,6% vs fin 2023)

(1) Calculé sur les loyers minimum garanti

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

(3) Calculé selon le standard mis au point et publié par l'EPRA (European Public Real Estate Association)

La campagne d'expertise du premier semestre 2024 se traduit par une variation de juste valeur positive de +12 M€. Le taux de capitalisation moyen qui ressort des expertises externes indépendantes est de 6,76% hors droits et confirme la tendance observée fin 2023 de stabilisation des valeurs d'actifs et de taux de capitalisation semblant avoir atteint un point haut.

L'ANR de continuation (EPRA NTA) s'établit à 1043,6 M€, en croissance de +0,9% par rapport au 31 décembre 2023. Par action, l'ANR EPRA NTA est de **32,8€** et affiche une progression de **+0,6%** par rapport au 31 décembre 2023, après prise en compte de l'augmentation de capital de 97,1 M€ réalisé en décembre 2023, à 25 € par action.

Politique financière

1. Une dette allongée et un coût maîtrisé

Au 30 juin 2024, la dette financière nette s'élève à 1 066,6 M€. Avec le refinancement de 400 M€, la **maturité moyenne a été allongée à 4,6 années**, avant prise en compte de possibles extensions permises par les contrats de prêts.

Le coût moyen de la dette au 30 juin 2024 est de 2,67% contre 2,37% au 31 décembre 2023. Compte tenu des opérations de couverture de taux en place (Swap, Cap et Collar), le taux d'intérêt de cette dette, indexée à l'Euribor, est **sécurisé à hauteur de 94,9%**.

Ainsi, la société présente à fin juin 2024, **un ratio LTV droit inclus de 42,6%**, en ligne avec son objectif d'une LTV inférieure à 45%. L'ICR est de 3,6x.

- **Une position de liquidité renforcée**

En prenant en compte la trésorerie immédiatement disponible (cash et placements) ainsi que les lignes non tirées, **la liquidité de FREY s'élève à 300,6 M€** au 30 juin 2024 permettant de saisir les opportunités d'investissement qui pourraient se présenter.

LA FONCIÈRE À MISSION : EXECUTION DE SA STRATÉGIE ESG

Foncière à mission et entreprise certifiée B Corp, FREY a la conviction que ses performances extra-financières sont aussi importantes que ses performances opérationnelles et financières pour réaliser son plan stratégique. Au cours du premier semestre, deux réalisations sont venues conforter la stratégie ESG du groupe.

- **100% de financements verts**

Avec le refinancement de 400 M€ signé en juin 2024, la société a souhaité continuer à intégrer trois indicateurs de performance ESG dans ces financements : certifications environnementales de ses immeubles, mobilité et émission de GES avec un objectif sur les scopes 1 & 2 (émission directes) et un autre objectif concernant le scope 3 (émissions indirectes liées principalement à la construction et aux consommations d'énergie des preneurs, hors déplacements de visiteurs). **Le Groupe maintient ainsi un ratio de 100% de financements bancaires intégrant des critères ESG.**

- **Certifications environnementales : objectifs revus à la hausse**

L'intégration à la plateforme FREY de près d'1 Md€ d'outlets sous gestion va se traduire par une accélération de nouvelles certifications immobilières environnementales et par la mise en place progressive des meilleures pratiques (charges, énergie, végétalisation des aires de stationnement...) du groupe sur l'ensemble des actifs gérés.

PERSPECTIVES : RENFORCER SA POSITION DE LEADER EUROPEEN DU COMMERCE DE PLEIN AIR

Fort de ses bonnes performances opérationnelles et financières, FREY affichera pour l'ensemble de l'année 2024 des **résultats records** avec une croissance à deux chiffres des différentes composantes de son compte de résultat. Le positionnement sur les meilleures destinations shopping de plein air, sa gestion active et l'intégration de ROS à la plateforme FREY confortent les perspectives moyen terme de croissance du Groupe dans de nouvelles géographies et de nouveaux projets, au service de son ambition **d'être le leader européen des destinations shopping de plein air**.

*Ce communiqué de presse est disponible sur le site frey.fr, rubrique La Finance / Les Résultats & Communiqués
Le rapport financier semestriel est disponible dans rubrique La Finance / Informations Réglementées*

À propos de FREY

Développeur, investisseur et gestionnaire, FREY est une foncière spécialisée dans le développement et l'exploitation de centres commerciaux de plein air en Europe. Pionnier des retail parks écologiques avec son concept Greencenter® et inventeur d'une nouvelle génération de centres commerciaux de plein air Shopping Promenade®, FREY, entreprise à mission certifiée B Corp™, s'engage 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. Le Groupe mène également de grandes opérations de renouvellement urbain et commercial.

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

CONTACT :

Sébastien Eymard – Directeur Général Délégué

IR@frey.fr

ANNEXES

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

En M€	(Hors droits)	30.06.2024
	Immeubles de placement consolidés	2 034,5
+	Immeubles destinés à être cédés	6,6
+	Immeubles en stock en exploitation	21,3
-	Projets en développement	-
-	Projets en cours valorisés au coût	(56,0)
=	PATRIMOINE CONSOLIDE EN EXPLOITATION	2 006,4
-	Actifs en exploitation dans les partenariats (QP non FREY)	(29,3)
+	Actifs en exploitation mis en équivalence (QP FREY)	79,9
=	PATRIMOINE ECONOMIQUE EN EXPLOITATION	2 057,0
+	Actifs en exploitation dans les partenariats (QP non FREY)	29,3
+	Actifs en exploitation mis en équivalence (QP non FREY)	198,9
=	PATRIMOINE TOTAL EN EXPLOITATION	2 285,2

• *Compte de résultat simplifié consolidé IFRS*

En M€	30.06.2024	30.06.2023	Var.
Revenus locatifs bruts	69,4	54,1	+28,3%
Revenus de la promotion pour compte de tiers	4,5	0,2	
Revenus des autres activités de gestion immobilière	1,3	1,0	
Refacturations de charges – IFRS 16	20,5	15,1	
Chiffre d'affaires	95,7	70,4	+35,9%
Achats consommés	(32,6)	(21,4)	
Charges de personnel	(4,8)	(4,3)	
Autres produits & charges	0,9	0,6	
Impôts et taxes	(1,4)	(0,7)	
Amortissements et dépréciations	(2,2)	(2,0)	
Résultat opérationnel courant	55,7	42,6	+30,7%
Autres produits et charges opérationnels	(1,5)	(0,2)	
Résultat de cessions d'immeubles de placement	(1,0)	-	
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	12,0	9,4	
Résultat opérationnel (ROP)	65,1	51,9	+25,4%
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	0,1	1,1	
ROP après quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	65,3	53,0	+23,2%
Coût de l'endettement net	(14,7)	(7,9)	
Autres produits et charges financiers	2,2	(0,7)	
Résultat avant impôts	52,7	44,4	+18,7%
Impôts sur les résultats	(5,2)	(3,5)	
Résultat net des entreprises consolidées	47,6	40,9	+16,4%
<i>Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>(1,1)</i>	<i>(4,3)</i>	
Résultat net part du Groupe	46,5	36,6	+27,0%

• *Bilan simplifié consolidé IFRS*

ACTIF en M€	30.06.2024	31.12.2023
Actifs non courants	2 121,1	2 140,5
dont Immeubles de placement	2 034,5	2 054,0
dont Titres des sociétés mises en équivalence	46,0	45,5
Actifs courants	270,4	255,6
dont Trésorerie et équivalents de trésorerie	100,6	73,0
Actifs destinés à être cédés	6,6	1,0
PASSIF en M€		
Capitaux propres	1 103,5	1 116,4
Passifs non courants	1 118,9	1 087,9
dont dettes financières à LT	1 077,7	1 050,2
Passifs courants	175,7	192,8
dont dettes financières à CT (y compris emprunts obligataires)	20,7	27,4
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés		
Total du Bilan	2 398,2	2 397,1

• *Tableau de flux de trésorerie consolidés IFRS*

En M€	30.06.2024	30.06.2023
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	55,6	45,7
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	-	-
Impôts payés	(1,0)	(0,3)
Variation du BFR lié à l'activité	3,3	(4,7)
Flux net de trésorerie générés par les activités opérationnelles (1)	57,9	40,7
Acquisitions d'immobilisations et immeubles de placement	(13,8)	(25,1)
Variations des prêts, avances et autres actifs financiers	2,5	7,0
Cessions d'immobilisations	36,1	1,9
Incidence variation de périmètre et divers	(0,2)	5,0
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (2)	24,6	(11,3)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(57,2)	(47,7)
Augmentation de capital	-	-
Cession (acquisition) nette d'actions propres	4,5	(6,4)
Emission d'emprunts	349,3	186,1
Remboursement d'emprunts (y compris locations financement)	(279,8)	(78,8)
Remboursement des dettes de location	(0,5)	(0,5)
Intérêts payés (y compris sur les obligations locatives)	(21,4)	(7,2)
Rachat des minoritaires	(3,9)	-
Variation des autres financements	(45,9)	-
Flux net de trésorerie liés au financement (3)	(54,9)	45,6
Incidence de la variation des taux de change sur la trésorerie	-	-
Variation de trésorerie (1+2+3)	27,6	(75,0)

- **Actif net réévalué**

Le Groupe présente l'ANR EPRA de reconstitution (Net Reinstatement Value - NRV), l'ANR EPRA de continuation (Net Tangible Assets – NTA) 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€	30.06.2024	31.12.2023	Var.	30.06.2023
ANR EPRA de liquidation (NDV)	1 054,8	1 045,7	+0,9%	972,1
<i>ANR EPRA de liquidation par action (€)</i>	<i>33,1</i>	<i>33,0</i>	<i>+0,3%</i>	<i>34,7</i>
ANR EPRA de continuation (NTA)	1 043,6	1 033,8	+0,9%	919,4
<i>ANR EPRA de continuation par action (€)</i>	<i>32,8</i>	<i>32,6</i>	<i>+0,6%</i>	<i>32,9</i>
ANR EPRA de reconstitution (NRV)	1 139,1	1 120,4	+1,7%	988,7
<i>ANR EPRA de reconstitution par action (€)</i>	<i>35,8</i>	<i>35,4</i>	<i>+1,1%</i>	<i>35,3</i>
<i>Nombre d'actions diluées</i>	<i>32 250 098</i>	<i>32 250 098</i>		<i>28 366 803</i>
<i>Nombre d'actions auto-détenues, détenues dans le cadre du contrat de liquidité et au titre du plan d'attribution gratuite d'actions</i>	<i>399 869</i>	<i>586 392</i>		<i>383 079</i>
<i>Nombre d'action corrigé</i>	<i>31 850 229</i>	<i>31 663 706</i>		<i>27 983 724</i>