

Résultats annuels 2016

Forte progression des résultats

Patrimoine économique ⁽¹⁾ : 480,6 M€ (+ 27%) / 30,1 M€ de loyers annualisés (+ 32%)

Résultat net part du Groupe : 32,7 M€ (+ 60%)

ANR de continuation / action : 27,8 € (+ 18%)

Projet d'augmentation de capital

« En 2016, tous les indicateurs financiers et opérationnels de FREY sont une fois encore en forte progression, affichant des taux de croissance à deux chiffres : + 18% pour l'ANR de continuation à 27,8 € par action et + 60% pour le résultat net part du Groupe à 32,7 millions d'euros.

Cette performance est d'autant plus remarquable qu'elle est réalisée dans un contexte global difficile pour la consommation. Elle confirme ainsi la résilience de notre modèle économique de foncière de développement et valide notre stratégie de croissance reposant à 100% sur les centres commerciaux de plein air, classe d'actifs en parfaite adéquation avec les attentes des enseignes et des consommateurs.

Enfin, fort d'un portefeuille de projets en développement de 845 millions d'euros à horizon 5 ans, le Groupe est confiant dans sa capacité à délivrer une croissance dynamique et pérenne », déclare Antoine Frey, Président directeur général de FREY.

Principaux chiffres clés

En M€	2016	2015	Var.
Chiffre d'affaires consolidé	26,6	39,5	- 33%
Dont activité foncière (revenus locatifs bruts)	17,0	15,7	+ 8%
Résultat opérationnel courant	12,6	11,7	+ 8%
Résultat opérationnel après MEE ⁽²⁾	45,4	28,6	+ 59%
Résultat net part du groupe	32,7	20,5	+ 60%

Indicateurs bilanciers

En M€	31 décembre 2016	31 décembre 2015	Var.
ANR de continuation (droits inclus)	238,9	202,5	+ 18%
<i>Soit par action</i>	27,8 €	23,6 €	+ 18%
ANR triple net EPRA ⁽³⁾	216,7	189,9	+ 14%
<i>Soit par action</i>	25,2 €	22,1 €	+ 14%
LTV Net ⁽⁴⁾	44,1%	40,6%	+ 350 bps

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence.

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

⁽⁴⁾ Droits inclus, y compris lignes corporate et hors Opirnane.

Lors de sa réunion du 9 mars 2017, le Conseil d'Administration de FREY a arrêté les comptes consolidés de l'exercice 2016. Les procédures d'audit ont été effectuées par les Commissaires aux Comptes. Le rapport relatif à la certification est émis.

ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS 2016

- **Politique active de développement**

La foncière de développement FREY a **mis en service deux parcs commerciaux de plein air au cours de l'exercice totalisant 20.600 m²** (dont 18.600 m² conservés en patrimoine) : *Ma Promenade Shopping – Cap Emeraude* située à Dinard-Pleurtuit (35) et *Times Square* à Reims-Cormontreuil (51), opération de restructuration d'une grande surface de bricolage remembrée en une dizaine de boutiques.

Le Groupe a également fait **l'acquisition de deux parcs pour une surface totale de 59.000 m²**. Le premier est situé à Claye-Souilly (77) à proximité directe d'un projet de *Shopping Promenade* de 41.000 m² dont les travaux seront lancés fin 2017. Il permet au Groupe de renforcer son emprise sur une zone commerciale majeure de l'Est Parisien. Pour le second actif, *Maisonément*, situé à Bois-Sénart (77), le Groupe lancera en 2017 un programme de revitalisation portant notamment sur l'élargissement du mix merchandising, initialement concentré autour de l'équipement de la maison.

- **Co-investissement**

Dans le cadre de partenariats noués avec de grands institutionnels, FREY a participé à deux acquisitions significatives représentant plus de 300 M€ d'investissement (à 100%). Ces opérations ont pour objectif d'accroître l'emprise géographique du Groupe sur le territoire français et de renforcer sa relation avec les enseignes.

FREY RETAIL FUND (FRF) ⁽¹⁾ a **acquis en février un portefeuille d'actifs Core+ d'une surface GLA de 77.000 m²** générant 8,9 M€ de loyers annualisés. Avec cette opération, FRF a réalisé depuis sa création 297 M€ d'investissements. Les partenaires ont signé en septembre 2016 un accord permettant de porter la capacité d'investissement du fonds à 400 M€.

FREY RETAIL VILLEBON ⁽²⁾ a **acquis en mars Villebon 2, un des plus performants retail parks d'Ile-de-France**, d'une surface de 47.500 m², générant 8,7 M€ de loyers annualisés.

Au global, le montant des investissements réalisés par FREY en 2016 (à 100% et en quote-part de détention) s'élève à 128 M€ ⁽³⁾.

- **Arbitrages**

Dans le cadre de sa politique d'arbitrage, FREY a **cédé en 2016, deux parcs commerciaux représentant 46.000 m²** pour un montant global proche de 64 M€ (*Parla Natura* en Espagne fin juillet et *So Green* à Lille-Seclin (59) début septembre).

⁽¹⁾ FRF est un véhicule créé en partenariat avec AG Real Estate et Crédit Agricole Assurances. Dans le cadre de cette opération, FREY a limité sa mise de fonds propres à l'enveloppe d'investissement initialement définie pour le véhicule FRF, soit 200 M€ (notamment par l'apport des titres de la société IF Torcy). La participation de FREY dans le véhicule a par conséquent été rapportée à 24,16%, contre 33,33% auparavant.

⁽²⁾ Opération réalisée en partenariat avec ACM Vie (Groupe Crédit Mutuel) et Crédit Agricole Assurances, dans laquelle FREY a pris une participation à hauteur de 5%.

⁽³⁾ Dont livraisons (Cap Emeraude à Dinard et Times Square à Reims), acquisitions à 100% (Claye-Souilly et Maisonément à Melun-Sénart) et co-investissement en quote-part FREY (Villebon 2 et portefeuille FRF).

EVOLUTION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2016, le patrimoine économique de FREY s'élève ainsi à **480,6 M€ hors droits**, en progression de + 26,8% par rapport au 31 décembre 2015. Il développe une surface de **254.000 m²** (contre 206.000 m² au 31 décembre 2015), pour une **base de loyers annualisés de 30,1 M€** (contre 22,8 M€ fin 2015).

Le patrimoine stabilisé (livré depuis plus d'un an) affiche un **taux d'occupation en surface de 96,8%**. La fréquentation des sites est en très forte progression à + 7,8% ⁽¹⁾ sur un an et reflète le plébiscite des consommateurs pour le modèle du centre commercial de plein air, alors que l'indice national de fréquentation des centres commerciaux affiche un recul de - 1,2% en France selon le CNCC ⁽²⁾.

Le taux de rentabilité sur bail ressort à 7,9% ⁽³⁾ sur l'ensemble du patrimoine économique. En excluant les acquisitions, le taux de rentabilité sur bail des actifs développés par FREY ressort à 8,4% ⁽³⁾.

Au 31 décembre 2016, FREY gère au total un patrimoine ⁽⁴⁾ de **498.900 m² valorisé 980 M€ hors droits** (soit une progression de + 55% en surface et de + 76% en valeur par rapport au 31 décembre 2015) générant 60,1 M€ en année pleine, contre 34,6 M€ fin 2015.

PERFORMANCE FINANCIERE 2016

- **Chiffres d'affaires et revenus locatifs**

Au 31 décembre 2016, les revenus locatifs bruts du patrimoine détenu à 100% (soit 182.200 m²) s'élèvent à 17,0 M€, en croissance de + 8,3% sur un an. Ils tiennent compte des acquisitions de Maisonément à Melun-Sénart (77) et d'un actif situé à Claye-Souilly (77) et des cessions de So Green à Seclin (59) et Parla Natura (Espagne) et de l'impact des livraisons 2015 et 2016. A périmètre constant, les loyers facturés sont restés stables sur la période. Les loyers annualisés correspondants progressant quant à eux de +2,9% (+0,4 M€).

Les revenus de la promotion pour compte de tiers s'établissent à 6,4 M€ (contre 22,4 M€ en 2015) et proviennent de la vente d'une cellule située à Privas (07) et de trois cellules en VEFA à Dinard-Pleurduit (35), Reims-Cormontreuil (51) et Amiens (80).

Les autres activités de gestion immobilière (asset management, property management et acquisitions) progressent fortement à 3,2 M€ compte tenu du développement du FREY RETAIL FUND et de l'acquisition de Villebon 2.

Au global, le chiffre d'affaires de FREY s'établit à 26,6 M€ au 31 décembre 2016, contre 39,5 M€ fin 2015.

- **Résultat opérationnel courant : + 8% et RNPG : + 60%**

Le résultat opérationnel courant ressort à **12,6 M€ en hausse de + 8%**, grâce à la forte dynamique de l'activité de foncière et la montée en puissance de l'activité de gestion.

Le résultat opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence progresse de **+ 59% à 45,4 M€**. Cette performance provient une nouvelle fois principalement de la création de valeur liée au développement du patrimoine (+ 32,5 M€), dans un contexte de légère compression des taux ⁽³⁾.

⁽¹⁾ Donnée issue des sites dotés d'un footfall en 2015 et 2016 sur 12 mois (soit près de 144.000 m²).

⁽²⁾ Conseil National des Centres Commerciaux.

⁽³⁾ Le taux de capitalisation moyen retenu par les experts sur les immeubles en exploitation en 2016 est de 5,80% contre 6,12%, fin 2015.

⁽⁴⁾ Le patrimoine géré est composé des actifs détenus à 100%, des actifs détenus dans le cadre de partenariats (à 100%) et des actifs gérés pour compte de tiers.

Le résultat net part du Groupe ressort à **37,2 M€**, en progression de **+ 60%**, après prise en compte du coût de l'endettement net (-8,7 M€), dont l'évolution suit celle de la dette du Groupe et de l'impôt (-3,1 M€).

- **ANR de continuation dilué par action de 27,8 € (+ 18%)**

L'Actif Net Réévalué de continuation dilué (droits inclus) s'établit à **238,9 M€ au 31 décembre 2016**. Il progresse de **+ 18% par rapport au 31 décembre 2015**. Cette performance provient de la performance opérationnelle du Groupe et de la hausse de la valeur des actifs détenus. Ramené par action, l'ANR progresse de **+ 18% à 27,8 €/action** depuis le 31 décembre 2015.

L'ANR triple net EPRA ⁽¹⁾ s'élève à 216,7 M€, en progression de + 14,1%. Ramené par action, il ressort à 25,2 € en hausse de + 14%.

- **Situation financière solide**

Au 31 décembre 2016, la dette bancaire de FREY ⁽²⁾ s'élève à 205,3 M€ en hausse de 48,2 M€ par rapport à fin décembre 2015 compte tenu des investissements réalisés cette année. Le ratio LTV net consolidé droits inclus, hors Opirane, s'établit ainsi à 44,1%, contre 40,6% fin 2015.

Le taux d'intérêt moyen de la dette bancaire après prise en compte des couvertures de taux et avec un Euribor 3 mois au 31 décembre 2016 de (0,319%), ressort à 2,07%, en recul de 30 points de base par rapport au 31 décembre 2015. La maturité de la dette est de 6,6 ans.

FREY ne doit faire face à aucune échéance majeure de remboursement de sa dette avant 2019.

DIVIDENDE PROPOSE AU TITRE DE L'EXERCICE 2016 : 0,77 €/ACTION (+ 10%)

Le Conseil d'administration de FREY proposera à l'Assemblée Générale qui se tiendra en juin prochain, le versement d'un **dividende de 0,77 €/action, en progression de + 10%**.

PERSPECTIVES

Le Groupe poursuivra sa stratégie de développement par croissance interne (projets développés de gré à gré ou sur gains de concours) et continuera de saisir les opportunités de croissance externe. Son business model robuste, fondé sur la maîtrise de l'ensemble de la chaîne de valeur, permet d'alimenter le pipeline de projets neufs et de déceler des opportunités d'acquisitions de portefeuilles d'actifs.

A moyen terme, FREY a pour ambition de devenir le leader européen des centres commerciaux de plein air et souhaite reprendre sa stratégie de développement à l'international, avec pour opportunités géographiques privilégiées l'Espagne et l'Italie. Le Groupe se fixe pour objectifs de gérer un patrimoine de plus de 3,0 Mds€, dont 1,5 Md€ détenu en part du Groupe, tout en conservant un LTV inférieur à 50%.

En 2017, le Groupe devrait livrer deux centres commerciaux de plein air pour un total de 51.000 m² ⁽³⁾ (dont 48.700 m² conservés en patrimoine pour un investissement de 65 M€ pour le Groupe). FREY projette également de lancer les chantiers de 4 projets représentant au total 139.000m² (dont 118.000 m² conservés en patrimoine pour un investissement de 203 M€ pour FREY).

A date, le Groupe développe **400.000 m² de projets dont la livraison est attendue sur la période 2018-2020**, représentant une enveloppe globale d'investissements de 845 M€, et respectivement 278.000 m² et 655 M€ à titre patrimonial.

⁽¹⁾ ANR triple net calculé selon le standard mis au point et publié par l'EPRA (European Public Real Estate Association).

⁽²⁾ La dette bancaire est composée à 81% d'emprunts, 12% de crédit-bail et 7% de lignes corporate. Hors obligation (Euro PP et Opirane).

⁽³⁾ Dont le 1er Shopping Promenade situé à Amiens (80) et un parc commercial situé à St Quentin (02).

- **Projet d'augmentation du capital**

Dans le cadre de son développement, et pour assurer la quote-part en fonds propres des financements de tout ou partie des projets en cours de lancement ou de ceux pouvant être concrétisés dans les prochains mois, le **Groupe souhaite procéder à une augmentation de capital pour un montant brut (nominal et prime d'émission incluse) de 100 M€ environ.**

Cette augmentation de capital, qui pourrait être réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires ou délai de priorité, est envisagée au **2^{ème} trimestre 2017**, sous réserve des conditions de marché.

A propos de la foncière FREY

Depuis plus de 30 ans, FREY développe des centres commerciaux de plein air de nouvelle génération. Le modèle de croissance du Groupe repose sur trois silos qui fonctionnent en pleine synergie - l'investissement, la promotion et la gestion de retail parks. FREY est aujourd'hui le leader français reconnu sur cette classe d'actifs résiliente, au marché profond (extension, rénovation, réaménagement) et en parfaite adéquation avec les attentes des consommateurs, des enseignes et des collectivités. Sous son label Greencenter®, FREY propose des lieux conviviaux, mêlant shopping et loisirs dans des espaces moins énergivores.

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



Antoine Frey - Président Directeur Général

Emmanuel La Fonta - Directeur Administratif et Financier

Mathieu Mollière - Responsable Communication - Tél. : 03 51 00 50 50

Agnes Villeret – Relations investisseurs et presse financière - KOMODO - agnes.villeret@agence-komodo.comagnes - Tél. : 06 83 28 04 15

ANNEXES – Comptes consolidés (audités et certifiés)

Données relatives au patrimoine économique et au patrimoine géré au 31.12.2016

En M€

Valeur du patrimoine (hors droits)		Loyers annualisés	
Immeubles de placement	415,1	Revenus locatifs bruts	17,0
Projets en développement	(65,8)	Impacts cessions de la période	(1,4)
Actifs en exploitation détenus à 100%	349,3	Impact année pleine Acquisitions/Livraisons de la période	5,7
+		Impact année pleine commercialisations de la période	0,3
Actifs en exploitation co-détenus à hauteur de leur quote-part de détention	131,3	Revenus locatifs bruts des actifs en exploitation co-détenus à hauteur de leur quote-part de détention	8,5
Patrimoine économique	480,6	Loyers annualisés du patrimoine économique	30,1
+		+	
Actifs en exploitation co-détenus - quote part non FREY	434,3	Loyers annualisés des actifs en exploitation co-détenus - quote-part non FREY	25,6
Actifs gérés pour compte de tiers	65,1	Loyers annualisés des actifs gérés pour compte de tiers	4,4
Patrimoine géré	980,0	Loyers annualisés du patrimoine géré	60,1

Compte de résultat simplifié consolidé IFRS

En M€	2016	2015	Var.
Revenus locatifs bruts	17,0	15,8	
Revenus de la promotion pour compte de tiers	6,4	22,4	
Revenus des autres activités de gestion immobilière	3,2	1,3	
Chiffre d'affaires	26,6	39,5	-33%
Achats consommés	(9,1)	(23,8)	
Charges de personnel	(3,6)	(4,7)	
Autres produits & charges	(0,1)	1,7	
Impôts et taxes	(0,7)	(0,6)	
Amortissements et dépréciations	(0,4)	(0,6)	
Résultat opérationnel courant	12,6	11,7	+8%
Autres produits et charges opérationnels	(3,1)	(1,7)	
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	32,5	11,7	
Résultat opérationnel	41,9	21,6	+94%
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	3,4	7,0	
Résultat opérationnel après quote-part des sociétés mises en équivalence	45,4	28,6	+59%
Coût de l'endettement net	(8,7)	(7,6)	
Ajustement des valeurs des instruments dérivés	(0,9)	(0,1)	
Résultat avant impôts	35,8	21,0	+70%
Impôts sur les résultats	(3,1)	(0,5)	
Résultat net des entreprises consolidées	32,7	20,5	+60%
Intérêts des minoritaires	ns	ns	
Résultat net part du groupe	32,7	20,5	+60%
RNPG par action dilué	3,52€	2,42€	+45%
<i>Nombre moyen d'actions pris en compte après effet dilutif potentiel des Opirnane</i>	<i>10 227 941</i>	<i>9 223 878</i>	

Bilan simplifié consolidé IFRS

En M€	31.12.2016	31.12.2015
ACTIF		
Actifs non courants	479,4	370,7
dont Immeubles de placement	415,1	320,1
dont Titres des sociétés mises en équivalence	52,2	37,8
Actifs courants	57,8	76,1
dont Trésorerie et équivalents de trésorerie	13,4	30,5
PASSIF		
Capitaux propres	215,9	189,0
Passifs non courants	273,8	219,0
dont dettes financières à LT (y compris emprunts obligataires)	261,3	213,7
Passifs courants	47,5	38,8
dont dettes financières à CT (y compris emprunts obligataires)	20,0	10,7
Total du Bilan	537,2	446,8

Loan To Value

	31/12/2016	31/12/2015
Dette financière long terme	261,3	213,7
Dette financière court terme	20,0	10,7
Retraitements OPIRANE	(33,4)	(32,0)
Retraitements dettes non liées aux immeubles de placement (*)	(12,9)	(2,7)
Trésorerie	(13,4)	(30,5)
Total Dette (A)	221,5	159,2
Immeubles de placement	415,1	320,1
Siège social (comptabilisé en immobilisations corporelles)	6,7	7,0
Retraitement des coûts non valorisables sur projets	(17,2)	(8,0)
Droits de mutations	15,4	7,8
Total Immeubles Droits Inclus (B)	420,0	326,8
Immeubles de placement droits inclus	138,8	105,5
Dette	(59,6)	(43,0)
Trésorerie	3,1	2,4
	82,3	64,9
LTV net Droits Inclus (A / (B + C))	44,1%	40,6%

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

Tableau de flux de trésorerie consolidés IFRS

En M€	31.12.2016	31.12.2015
Marge brute d'autofinancement	13,0	8,8
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	0,2	0,2
Variation du BFR	(2,9)	3,9
Flux net de trésorerie générés par les activités opérationnelles	10,2	12,9
Acquisitions d'immobilisations	(71,7)	(41,7)
Cessions d'immobilisations	62,9	11,9
Incidence variation de périmètre et divers	(34,1)	0,0
Variation des autres actifs financiers	(1,4)	(4,5)
Flux net de trésorerie liés à l'investissement	(44,3)	(34,3)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(6,0)	(5,8)
Augmentation de capital	-	44,0
Sommes versées lors d'un changement dans les participations sans perte de contrôle	-	(15,3)
Coût de l'endettement	(8,6)	(6,5)
Emission d'emprunt	105,2	65,0
Remboursement d'emprunt	(69,3)	(55,6)
Variation des autres financements	(5,4)	(0,1)
Flux net de trésorerie liés au financement	15,9	25,7
Variation de trésorerie	(18,1)	4,4

Actif net réévalué

(en M€)	31.12.2016	31.12.2015	Var.
Capitaux propres consolidés part du groupe	215,9	189,0	+14,2%
Retraitement des instruments financiers	4,0	3,2	
Impôts différés au bilan sur les actifs non SIIC	0,1	0,9	
Retraitement des sociétés MEE	0,7	1,0	
ANR EPRA	220,8	194,0	+13,8%
Valeur de marché des instruments financiers	(4,0)	(3,2)	
Impôts effectifs sur plus-values latentes des actifs non SIIC	(0,1)	(0,9)	
Optimisation des droits de mutation et des charges	0,0	(0,1)	
ANR EPRA triple net	216,7	189,9	+14,1%
ANR EPRA triple net par action	25,2	22,1	+14,0%
Réintégration droits et frais de cession réels	15,4	7,8	
Réintégration impôts sur plus-values latentes	0,1	0,9	
Retraitement des sociétés MEE	6,7	3,9	
ANR de continuation dilué	238,9	202,5	+18,0%
ANR de continuation dilué par action	27,8	23,6	+18,0%
Nombre actions dilué	8 606 250	8 606 250	
Nombre actions détenues dans le contrat de liquidité	10 772	23 998	
Nombre actions corrigé	8 595 478	8 582 252	

Agenda : le Document de référence 2016 de FREY sera mis en ligne sur le site internet frey.fr, rubrique Finance / Informations Réglementées, au plus tard le 31 mars 2017