

Information permanente,
Bezannes, le 26 mars 2015 – 17h45

Résultats annuels 2014

ANR de continuation EPRA : 148,4 M€ (+6,6%)

Forte croissance du résultat opérationnel courant consolidé : 10,5 M€ (+27%)

Dividende par action : 0,84 € (+5%)

Lors de sa réunion du 25 mars 2015, le Conseil d'Administration de FREY a arrêté les comptes consolidés au 31 décembre 2014. Ils tiennent compte de la première application des normes IFRS 10, 11 et 12. Les comptes 2013 ont été retraités afin de rendre les exercices comparables. Les procédures d'audit ont été effectuées par les Commissaires aux Comptes Le rapport relatif à la certification est émis.

« 2014 aura été une nouvelle année intense pour Frey avec une forte croissance de ses indicateurs opérationnels, une structure financière consolidée et un pipeline de projet largement enrichi. Fort d'un modèle économique reposant sur 3 silos qui fonctionnent en pleine synergie - l'investissement, la promotion et la gestion pour compte de tiers - Frey reste concentré sur la classe d'actif retail park pour son caractère résilient et pour la profondeur qu'offre les restructurations de zones commerciales périurbaines de première génération, dont Frey est aujourd'hui le leader français reconnu. Ce modèle économique et cette stratégie permettent à FREY de voir l'avenir avec sérénité en restant fidèle à ses valeurs : une expérience ludique et familiale pour ses consommateurs, un taux d'effort contenu pour ses enseignes et un rendement croissant et pérenne pour ses actionnaires », déclare Antoine Frey, Président Directeur Général de FREY.

Résultats annuels – Principaux chiffres clés¹

En M€ - 12 mois	2014 ¹	2013 ¹ (retraité)	2013 (publié)
ANR de continuation EPRA (DI)²	148,4	139,2	139,2
Soit par action	21,6 €	20,3 €	20,3€
Chiffre d'affaires	33,4	24,2	28,9
Résultat opérationnel courant	10,5	8,3	10,3
Résultat net part du groupe	14,2	23,7	23,7
LTV Net (y compris trésorerie disponible et hors Opimane)	41,5 %	40,6%	46,0%

1. L'application des normes IFRS 10,11 et 12, obligatoire au 1er janvier 2014, a entraîné plusieurs évolutions dans la présentation des comptes consolidés de FREY décrites dans l'annexe 1 du présent communiqué. Les données 2013 ont été retraitées pour rendre les exercices comparables.

2. ANR de continuation dilué présenté selon le standard de calcul mis au point et publié par l'EPRA (European Public Real Estate Association).

UNE ANNEE ACTIVE SUR LE PLAN DES DEVELOPPEMENTS

- **FREY remporte les 2 grands concours de renouvellement urbain et commercial lancés en France en 2014**

FREY a remporté en janvier 2014 le concours pour le réaménagement d'une des plus grandes zones commerciales de France, la 1ère de l'agglomération de **Strasbourg-Vendenheim** (67). Puis en octobre, **Montpellier Méditerranée Métropole** (34) confie à FREY la réalisation de l'Acte 1 du projet **ODE A LA MER**, pour requalifier l'équipement urbain de la 1ère destination shopping de la région.

Après avoir réalisé la requalification de la zone commerciale de l'Aire des Moissons à Troyes (10), pour laquelle le Groupe a reçu le Trophée du Conseil National des Centres Commerciaux en 2014, ces 2 nouveaux succès confortent la place acquise par FREY sur ce marché à fort potentiel. Ils témoignent de la confiance accordée au Groupe pour réaliser ce type de projets complexes.

- **Près de 50 000 m² en cours de construction cette année**

FREY a poursuivi les travaux de 3 programmes, dont ceux du Greencenter de Terville (SuperGreen - 30.000 m² - ouverture prévue fin août 2015) et lancé deux projets (une extension à Reims Cormontreuil et un projet situé à Arras), au second semestre.

- **12 acquisitions pour les véhicules FREY RETAIL FUND**

Les véhicules d'investissement **FREY RETAIL FUND (FRF 1 & 2)** ont poursuivi leur stratégie d'investissements en faisant l'acquisition d'un portefeuille de 10 actifs diffus auprès de KLEPIERRE pour un montant de 28 M€, et de 2 actifs acquis auprès de FREY, pour un total de 22.800 m², portant la surface totale détenue par FRF 1 & 2 à 90.000 m².

PRES DE 300.000 M² DE PATRIMOINE SOUS GESTION

Loyers annualisés (M€)	2014	2013* (retraité)	Variation
Surfaces locatives gérées	298 600 m ²	274 000 m ²	+24 600m ²
Total loyers des actifs gérés (en M€) (avec une commercialisation à 100%)	33,6	30,9	+2,7

Le patrimoine en exploitation contrôlé par FREY (consolidé par intégration globale) au 31 décembre 2014 (130.000 m²) représente une valeur d'expertise hors droits de 217,0 M€ en progression de 1% par rapport au 31 décembre 2013 à périmètre comparable. Stabilisé (livré depuis plus d'un an) et loué à 98,9 %, il affiche un taux de rentabilité sur bail de 9,6%.

Le patrimoine économique, intégrant les actifs co-contrôlés par la foncière selon leur quote-part de détention (désormais mis en équivalence), ressort à 309,9 M€ pour 190.000 m², en progression de 6% par rapport au 31 décembre 2013, et affiche un taux de rentabilité sur bail de 9,2%.

En ajoutant les actifs gérés pour compte de tiers, FREY gère au 31 décembre 2014 un patrimoine de 298.600 m², générant 33,6 M€ de revenus locatifs en base annualisée.

DES PERFORMANCES FINANCIERES SOLIDES

Les revenus locatifs du patrimoine contrôlé sont stables en 2014, l'impact positif des livraisons (principalement l'extension du parc *Clos du Chêne* à Marne la Vallée (77) fin 2013) ayant été compensé par les opérations d'arbitrages et d'apports au véhicule Frey Retail Fund.

Le résultat opérationnel courant progresse de 27% à 10,5 M€ grâce à la montée en puissance de l'activité de foncière, au maintien de l'activité de promotion et à la maîtrise des coûts de structure.

Le résultat opérationnel ressort à 20,2 M€ suite à la constatation d'une variation positive de juste valeur sur les actifs en patrimoine de +10,2 M€, alors que l'exercice 2014 n'a pas bénéficié de livraison majeure. En 2013, la variation positive de juste valeur concernant les actifs en patrimoine s'était élevée à +15,4 M€, du fait principalement de la livraison d'un actif important situé à Marne La Vallée et du démarrage des travaux de

SuperGreen à Terville.

Le résultat net part du Groupe ressort à 14,2 M€, contre 23,7 M€ fin 2013, après prise en compte de -2,1 M€ d'impact négatif sur les valorisations des opérations de couverture de taux souscrites par le Groupe.

La baisse du Résultat Net est principalement liée à une variation de juste valeur des Immeubles de Placement de 10,5 M€ au 31 décembre 2014 (10,2 M€ pour les sociétés intégrées globalement et 0,3 M€ pour les sociétés mises en équivalence) contre 22,4 M€ au 31 décembre 2013 (15,4 M€ pour les sociétés intégrées globalement et 0,7 M€ pour les sociétés mises en équivalence).

Progression de 6,6% de l'ANR de continuation dilué EPRA à 21,6 €/action

L'Actif Net Réévalué de continuation dilué (droits inclus)¹ progresse de +6,6% à 148,4 M€, soit 21,6 €/action contre 20,3 €/action un an plus tôt. La progression de l'ANR provient de la poursuite de la croissance du résultat opérationnel courant du Groupe ainsi que de la hausse de la valeur des actifs en patrimoine. **La valeur globale des immeubles de placement s'élève à 276,7 M€ (hors droits) en progression de +10% par rapport à 2013 (retraité).**

Structure financière solide et diversification des sources de financement

Au 31 décembre 2014, les capitaux propres part du groupe s'élèvent à 135,2 M€.

Avec une dette bancaire totale liée aux actifs en exploitation s'élevant à 137,6 M€ et une dette obligataire hors OPIRNANE de 36,2 M€, **le ratio de LTV net** (y compris la trésorerie disponible) **reste maîtrisé à 41,5%** (versus 40,6% au 31 décembre 2013 retraité).

Le Groupe mène une politique de financement sécurisée. La dette est couverte par des swaps et tunnels pour 83% de son nominal. FREY ne doit faire face à aucune échéance majeure de remboursement de sa dette avant 2020. Au 31 décembre 2014, le taux de marge moyen est de 1,72% et le taux moyen de la dette après prise en compte des couvertures de taux ressort à 3,06%.

Pour accompagner sa croissance et renforcer sa flexibilité financière, le Groupe a levé 36,2 M€ dans le cadre d'un emprunt obligataire réalisé en août et en décembre 2014 par placement privé auprès d'investisseurs institutionnels.

Progression de 5% du dividende à 0,84 €/action

Le Conseil d'administration de FREY proposera à l'Assemblée Générale qui se tiendra en juin prochain, le versement d'un **dividende total de 5,8 M€, soit 0,84 €/action, en progression de 5% par rapport à 2013.** Ce dividende fait ressortir un rendement de 4 % brut sur la base du cours de bourse moyen constaté en 2014.

Evènements post clôture

- ***FREY RETAIL FUND : capacité d'investissement portée à 300 M€ et stratégie d'acquisition étendue***

Poursuivant le développement des véhicules d'investissements FREY RETAIL FUND 1&2, FREY a annoncé le 14 janvier 2015 avoir signé avec AG REAL ESTATE et CREDIT AGRICOLE ASSURANCES un nouvel **accord permettant d'accroître la capacité d'investissement totale de ces véhicules à 300 M€** (contre 200 M€), et d'envisager son extension éventuelle à 400 M€. Une diversification de la stratégie d'acquisitions, initialement concentrée sur des actifs recelant un fort potentiel de création de valeur, est également prévue vers des actifs de retail parks

¹ ANR de continuation dilué présenté selon le standard de calcul mis au point et publié par l'EPRA (European Public Real Estate Association).

stabilisés (core et prime). **Cet accord confirme la montée en puissance de la gestion pour compte de tiers, silo supplémentaire dans le modèle économique de FREY.**

- **Acquisition des ORA IF Clos du Chêne**

Le 20 février 2014, FREY a exercé l'option d'acquisition des Obligations Remboursables en Actions (ORA) émises par IF Clos du Chêne en août 2011 qui lui avait été consentie par les investisseurs et a procédé à l'acquisition de l'ensemble des ORA auprès desdits Investisseurs.

Cette opération a été effectuée dans le cadre d'un arbitrage sur les taux des différentes sources de financement du Groupe.

- **Signature d'une ligne de financement corporate de 24 M€**

Cette souscription s'inscrit dans la politique de flexibilité financière du groupe qui veille à diversifier ses sources de financement afin de mettre en œuvre son important pipeline en développement.

PERSPECTIVES 2015 ET A 5 ANS

En 2015, FREY livrera les grands projets lancés en 2014 à Terville (SuperGreen), Bayonne et l'extension de Reims Cormontreuil. Le Groupe lancera également en 2015 les travaux de 4 projets, dont ceux des Greencenter de Dinard-St Malo et d'Amiens, représentant une surface totale de 47.000 m².

FREY poursuivra sa stratégie de développement organique par des opérations de gré à gré ou dans le cadre de participations à des concours. Son business model robuste, fondé sur la maîtrise de l'ensemble de la chaîne de valeur, permet d'alimenter le pipeline avec des actifs à forte valeur ajoutée.

Au global, le Groupe développe 11 grands projets à moyen terme représentant une enveloppe d'investissement de 800 M€ sur 400.000 m².

Le rapport financier annuel sera disponible sur le site www.frey.fr, rubrique Finance/Informations financières, le 30 mars prochain après bourse.

Prochaine communication financière : Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2015 - 30 avril 2015

A propos de la foncière FREY

Depuis plus de 30 ans, FREY développe des centres commerciaux de plein air de nouvelle génération. Greencenter®, son label phare répond aux tendances de consommation actuelles mêlant shopping et loisirs dans des espaces moins énergivores. Nouveaux projets, extension de parcs commerciaux existants, FREY est également le premier opérateur privé actif dans la requalification des zones commerciales d'entrée de ville, gisement de développement important dans les années à venir. FREY propose ainsi des solutions globales intégrant les fonctions d'aménageur, de promoteur et de foncière de croissance. La foncière est cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris. ISIN : FR0010588079 - Mmemo : FREY.



Antoine Frey
Président Directeur Général

Emmanuel LA FONTA
Directeur Administratif et Financier

Mathieu Mollière

Directeur Communication, Marketing & Innovation

m.molliere@frey.fr - Tél : 03 51 00 50 50

Agnès Villeret – Relations analystes - Citigate

agnes.villeret@citigate.fr - Tel : 01 53 32 78 95

ANNEXE 1 - Incidence de l'application des normes IFRS 10, 11 et 12

L'application des normes IFRS 10, 11 et 12, obligatoire au 1^{er} janvier 2014, a entraîné plusieurs évolutions dans la présentation des comptes de FREY, les sociétés détenues à 50% (programmes de Saint-Parres aux Tertres, Thillois et Agen) et la participation dans le véhicule Frey Retail Fund, auparavant consolidées selon la méthode d'intégration proportionnelle, étant désormais consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.

L'ensemble de ces retraitements créé un effet de base défavorable ne traduisant pas la réalité économique du développement de la foncière. **A noter, ces modifications comptables n'ont pas d'impact sur le résultat net consolidé ou part du groupe.**

ANNEXE 2 – Comptes consolidés (audités et certifiés)

Compte de résultat simplifié consolidé IFRS

En M€	2014	2013 Retraité *	2013 Publié
Chiffre d'affaires	33,4	24,2	28,9
Achats consommés	-19,3	-12,5	-15,6
Charges de personnel	-3,1	-2,9	-2,3
Autres produits & charges	0,7	0,7	0,7
Impôts et taxes	-0,8	-0,7	-0,8
Amortissements et provisions	-0,5	-0,5	-0,5
Résultat opérationnel courant	10,5	8,3	10,3
Ajustement de valeur/immeubles de placement	10,2	15,4	22,4
Autres produits et charges opérationnels	-0,4	-1,9	-1,9
Résultat opérationnel	20,2	21,8	30,8
QP de résultat net des sociétés mises en équivalence	1,7	8,1	-
Résultat opérationnel après QP du résultat net des sociétés mises en équivalence	21,9	29,9	30,8
Coût de l'endettement net	-6,4	-6,0	-6,9
Ajustement de valeur/instruments financiers	-2,5	-0,6	-0,8
Résultat avant impôts	13,0	23,3	23,1
Impôts sur les résultats	1,2	0,4	0,6
Résultat net	14,2	23,7	23,7
résultats nets des participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-
Résultat net part du groupe	14,2	23,7	23,7
RNPG par action dilué ⁽¹⁾	1,93€	3,17€	3,17€

(1) Calculé sur la base du nombre moyen d'actions

Bilan simplifié consolidé IFRS

En M€	2014	2013 Retraité *	2013 Publié
ACTIF			
Actifs non courants	318,1	291,0	337,6
dont Immeubles de placement	276,7	251,8	328,3
dont Titres des sociétés mises en équivalence	31,0	29,9	-
Actifs courants	82,2	54,5	59,8

dont Trésorerie et équivalents de trésorerie	26,9	11,0	17,7
PASSIF			
Total capitaux propres	143,3	134,8	134,8
Dont participations ne donnant pas le contrôle	8,2	8,2	8,2
Total passifs non courants	201,1	164,8	200,8
dont dettes financières à LT (y compris emprunts obligataires)	193,4	155,9	191,4
Total passifs courants	59,5	45,9	61,8
dont dettes financières à CT (y compris emprunts obligataires)	18,8	18,5	20,9
Total du Bilan	400,3	345,6	397,4

* Les données 2013 ont été retraitées de l'impact des normes IFRS 10 et 11 applicables au 1er janvier 2014

Tableau de flux de trésorerie consolidés IFRS

En M€	2014	2013 Retraité *	2013 Publié
Marge brute d'autofinancement	11,9	7,8	9,8
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	0,6	0,3	-
Variation du BFR	6,4	2,0	0,8
Flux net de trésorerie générés par l'activité	19,0	10,1	10,5
Acquisitions / cessions d'immobilisations	-26,5	-15,3	-40,0
Incidence variation de périmètre et divers	-3,7	2,0	7,8
Flux net de trésorerie liés à l'investissement	-30,2	-13,3	-32,2
Dividendes versés	-5,5	-5,5	-5,5
Augmentation de capital	-	-	-
Variation des emprunts	34,1	6,0	26,0
Flux net de trésorerie liés au financement	28,6	0,5	20,5
Variation de trésorerie	+17,4	-2,8	-1,2

* Les données 2013 ont été retraitées de l'impact des normes IFRS 10 et 11 applicables au 1er janvier 2014