

Bezannes, le 25 juillet 2022, 17h00 - Résultats semestriels 2022

FREY affiche des résultats semestriels en forte croissance

Un modèle résilient aux performances renforcées

Taux d'occupation financier : **98,0%**⁽¹⁾

Taux d'encaissement S1 2022⁽²⁾ : **97,0%**

Taux d'effort Groupe⁽³⁾ : **8,8%**

Un patrimoine en croissance et qui s'internationalise

Patrimoine économique : **1,6 Md€**⁽⁴⁾ (+10,6%)

Internationalisation du patrimoine : **28%**⁽⁵⁾

Loyers annualisés pdg : **89,5 M€** (+11,0%)

Une rentabilité récurrente solide, accompagnée d'une structure financière efficiente

Revenus locatifs : **42,2 M€** (+30,4%)

Résultat opérationnel courant : **30,1 M€** (+30,8%)

RNPG : **70,9 M€** (x2,8)

ANR EPRA NTA⁽⁶⁾ : **32,5 €/action** (-0,8% vs fin 2021 et +3,8% vs 30/06/2021⁽⁷⁾)

LTV DI : **37,5%**

Liquidités disponibles : **234,8 M€**⁽⁸⁾

« FREY présente un bilan extrêmement solide au service du déploiement de sa stratégie de croissance. Une stratégie qui est basée sur le développement d'actifs parfaitement en adéquation avec les aspirations d'une société plus responsable. Les performances de ce semestre démontrent ainsi une nouvelle fois la pertinence du modèle économique plus durable des centres commerciaux de plein air de FREY. FREY possède un patrimoine unique qui allie création de valeur et rentabilité récurrente. » Déclare Antoine Frey, Président-Directeur Général de FREY.

(1) Au 30 juin 2022, le taux de vacance calculé selon les Best Practices Recommendations EPRA ressort à 2,0%.

(2) Loyers chargés encaissés rapportés aux loyers chargés facturés.

(3) 12 mois glissants / Périmètre Groupe FREY (France, Espagne et Portugal). Périmètre France : 8,2%.

(4) Yc Finestrelles Shopping Centre acquis en juin 2022 et hors Parque Méditerranée.

(5) Calculé sur la base des loyers annualisés yc Finestrelles Shopping Centre et hors Parque Méditerranée.

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

(7) 3.404.016 actions nouvelles créées en 2021 suite à l'augmentation de capital de 102 M€ de décembre 2021 et 359.524 actions liées au dividende en titres en 2021.

(8) 60 M€ au titre des lignes corporate et 174,8 M€ de trésorerie disponible.

Chiffres clés - En M€ - 6 mois	30.06.2022	30.06.2021	Var.
Chiffre d'affaires consolidé	59,6	42,3	+40,8%
Dt activité foncière (revenus locatifs bruts)	42,2	32,4	+30,4%
Résultat opérationnel courant	30,1	23,0	+30,8%
Variation de juste valeur des immeubles de placement	33,2	7,9	+317,8%
Résultat net part du groupe	70,9	25,0	+183,0%
Indicateurs bilanciers - En M€	30.06.2022	31.12.2021	Var.
ANR EPRA de continuation (NTA)	918,1	926,2	-0,9%
<i>Soit par action</i>	32,5	32,7	-0,8%
LTV (droits inclus)	37,5%	32,2%	+53 pt

Le 25 juillet 2022, le Conseil d'Administration de FREY a arrêté les comptes consolidés semestriels clos au 30 juin 2022. 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 2022

- **Surperformance confirmée des centres commerciaux de plein air de FREY**

Dans un contexte sanitaire encore perturbé, le concept de promenade commerciale de plein air combiné à un mix merchandising complet et diversifié répond parfaitement aux besoins des consommateurs et démontre la pertinence d'un modèle économique de commerce plus durable et frugal pour les commerçants.

Ainsi, dans un contexte d'exploitation qui se normalise, le succès du modèle de centres commerciaux de plein air de FREY se confirme une nouvelle fois sur le semestre écoulé, avec des indicateurs qui surperforment les indices nationaux ⁽¹⁾ :

- **À périmètre constant, le chiffre d'affaires des commerçants de FREY est en croissance de +5,2%** par rapport à 2019 et surperforme nettement l'indice sectoriel du CNCC (-8,5%) ;
- **La fréquentation des sites FREY retrouve ses plus hauts niveaux d'avant crise à 97%** (par rapport au 1^{er} semestre 2019), tandis que le CNCC publie une baisse de -15,6%.

La normalisation de l'activité se confirme également dans le taux de recouvrement des loyers ⁽²⁾ qui atteint 97,0% pour le 1^{er} semestre 2022, versus 94,5% pour l'ensemble de l'année 2021 lors de sa publication (porté à 97,8% à ce jour).

(1) Chiffre d'affaires des commerçants de janvier à mai 2022, évolutions versus périodes comparables en 2019 pour les données FREY et l'indice sectoriel CNCC tout format confondu – Evolution de la fréquentation sur le périmètre France pour les sites FREY équipés de footfall de janvier et juin 2022, évolutions versus périodes comparables en 2019 pour les données FREY et l'indice sectoriel CNCC tout format confondu.

(2) Loyers et charges encaissés rapportés aux loyers et charges facturés en part du Groupe.

- **Dynamique locative soutenue**

FREY mène avec succès la commercialisation du projet des Docks de St-Ouen ⁽¹⁾, un véritable cœur de ville commercial vivant, convivial et engagé sur 24 000 m². Le programme se compose d'une Halle Gourmande et Culturelle et d'une rue commerciale animée « le Cours des Lavandières » (50 boutiques et 6 moyennes surfaces) dont les premières prises à bail sont effectives avec des grandes enseignes nationales comme Intermarché ou Biocoop, ainsi que des acteurs de la santé et de services de proximité (un centre d'urgence, un cabinet d'analyses, une pharmacie, un opticien...).

Globalement au cours du 1^{er} semestre 2022, FREY a signé 58 baux, sur l'ensemble des actifs en exploitation ou en développement, pour 6,2 M€ de loyers (4,9 M€ en part du Groupe). Pour les renouvellements et recommercialisations, l'up-lift moyen ressort à +5,6%.

Grâce à une activité locative soutenue, **le taux d'occupation EPRA ressort à 98,0% au 30 juin 2022** (stable vs 31/12/2021).

FREY poursuit la diversification de son risque locatif avec un **Top 10 des enseignes locataires représentant 19% de la base locative** ⁽²⁾ (contre 21% fin 2021), avec des acteurs ⁽²⁾ nationaux et internationaux tous leaders de leur secteur (Cultura, Boulanger, Intersport, Groupe Beaumanoir, Maisons du Monde, Fnac Darty, Inditex...).

- **Poursuite de l'internationalisation avec deux acquisitions à fort potentiel dans la Péninsule ibérique**

Depuis le début de l'année, FREY accélère son développement international avec l'acquisition de deux centres de plein air aux fondamentaux solides :

- **Finestrelles Shopping Centre** à Barcelone (39 250 m²) bénéficie d'une localisation stratégique et d'une zone de chalandise importante (470 000 habitants à 10 minutes ayant un pouvoir d'achat supérieur à la moyenne espagnole et catalane). Loué à 96,5%, l'actif devrait générer près de 8,1 M€ de revenu locatif annuel net en 2022. **Il a été acquis pour un montant total de 127,5 M€ fin juin et est consolidé dans les comptes du 1^{er} semestre 2022 ;**
- **Parque Mediterráneo**, situé à 5 km de la ville portuaire de Carthagène au sud-est de l'Espagne, est un des plus grands retail parks espagnols (66 000 m²). Première destination commerciale de la côte de Murcia, le centre génère actuellement 6 M€ de revenu locatif annuel sécurisé et recèle un fort potentiel d'optimisation qui permettra à FREY de déployer tout son savoir-faire de gestion et d'animation (taux d'occupation actuel de 94% et potentiel d'extension avec 6 000 m² de droits à construire). **Acquis début juillet pour un montant total de 83 M€, il sera consolidé dans les comptes du 2nd semestre 2022.**

Ces deux actifs s'ajoutent à Parc Vallès à Barcelone et à l'Algarve Shopping au Portugal, acquis respectivement en 2018 et 2019, et portent désormais la présence de FREY à l'international à 33% ⁽³⁾.

(1) Développé en trois phases (automne 2022, mi-2023 et mi-2024).

(2) Calculé sur la base des loyers annualisés yc Finestrelles Shopping Centre hors Parque Mediterráneo.

(3) Calculé sur la base des loyers annualisés 2022 yc Finestrelles Shopping Centre et Parque Mediterráneo.

PERFORMANCE FINANCIÈRE DU 1^{ER} SEMESTRE 2022

- **Evolution du patrimoine**

Au 30 juin 2022, le patrimoine économique en exploitation ⁽¹⁾ de FREY :

- **Développe une surface de 571 800 m²** (contre 551 200 m² fin 2021) tenant compte de l'acquisition de Finestrelles en Espagne et des arbitrages réalisés sur la période ⁽²⁾ ;
- **Est valorisé 1 473,7 M€ hors droits** dont 385 M€ à l'international, en croissance de +10,9 % par rapport à fin 2021 (1 328,7 M€) ;
- **Pour 89,5 M€ de loyers bruts annualisés**, en hausse de +11,0 % par rapport à fin 2021 (80,6 M€) ;
- **Affiche un taux de vacance EPRA ⁽³⁾ limité de 2,0%** (soit un taux d'occupation de 98,0%).

Au 30 juin 2022, **la valeur totale du patrimoine hors droits** (patrimoine économique en exploitation + projets en cours pour 101,3 M€) **atteint 1 574,9 M€**, contre 1 422,9 M€ fin 2021.

Avec Parque Méditerranéo la valeur totale du patrimoine hors droits **atteint 1 657,9 M€**.

- **Revenus locatifs : 42,2 M€ (+30,4%)**

Au 30 juin 2022, les revenus locatifs du patrimoine consolidé s'élèvent à 42,2 M€, soit une croissance de +30,4% par rapport à fin juin 2021 (32,4 M€). Cette variation positive est due principalement à la livraison de Shopping Promenade® Claye Souilly (77) et Shopping Promenade® Cœur Alsace (67) en mars 2021 et à l'acquisition de Carré Sud à Nîmes (30) en juillet 2021.

A périmètre constant, les loyers facturés ont augmenté de 7,1% par rapport au 1^{er} semestre 2021.

Ainsi, le chiffre d'affaires consolidé de FREY s'établit à 59,6 M€ (contre 42,3 M€ au 1^{er} semestre 2021).

- **Résultat opérationnel courant : 30,1 M€ (+30,8%) – RNPG : 70,9 M€ (+183,0%)**

Le résultat opérationnel courant ressort à 30,1 M€ à fin juin 2022, contre 23,0 M€ en juin 2021 grâce à la progression du chiffre d'affaires, telle qu'exposée ci-dessus.

Le résultat opérationnel (ROP) à 61,5 M€ (contre 31,0 M€ au 1^{er} semestre 2021) bénéficie d'une **variation de juste valeur de 33,2 M€**, dont 20,1 M€ sur le patrimoine à périmètre constant (soit +1,5%).

Le résultat net consolidé part du Groupe ressort à 70,9 M€ fin juin 2022 (contre 25,0 M€ en juin 2021) après l'effet positif d'un ajustement de la valeur des actifs financiers de 25,7 M€, après prise en compte d'un coût de l'endettement net de (6,3) M€ et de l'imposition sur les résultats.

(1) 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.

(2) FREY a cédé 5 actifs (24 800 m²) pour un montant de 47 M€ à 100% (32,5 M€ en part du Groupe), avec une prime sur les expertises de fin décembre 2021 de 1% en part du Groupe.

(3) Calculé selon les Best Practices Recommendations EPRA.

- **ANR EPRA NTA ⁽¹⁾ à 32,5 €/action (-0,8% vs fin 2021 et +3,8% vs 30/06/2021 ⁽²⁾)**

Les capitaux propres part du Groupe progressent de +24,5 M€ au 1^{er} semestre 2022 par rapport au 31 décembre 2021 pour s'établir à 931,6 M€, compte tenu du résultat de la période et de la distribution d'un dividende d'un montant de 45,4 M€.

En conséquence, l'Actif Net réévalué EPRA de continuation (NTA) (hors droits) s'établit à 918,1 M€ fin juin 2022 contre 926,2 M€ au 31 décembre 2021 (-0,9%). Ramené par action, l'ANR EPRA NTA ressort à 32,5 €/action, contre 32,7 €/action fin 2021, soit une variation de -0,8%, directement liée à la distribution de dividende de 1,60 euro par action intervenue sur le semestre.

- **Structure financière solide et politique de financement durable**

Dans la continuité de sa stratégie de financement responsable en qualité d'« entreprise à mission » certifiée B Corp, FREY a annoncé début 2022 avoir assorti l'intégralité de ses financements corporate de critères de performance ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) auprès de ses partenaires bancaires historiques. Ainsi, les crédits bancaires responsables avec une composante RSE représentent 100% des financements corporate du Groupe.

En février 2022, FREY a signé une ligne de financement de même nature d'un montant total de 70 M€ à 5 ans auprès de Natixis, porté en mai à 100 M€.

A fin juin 2022, la dette bancaire du Groupe s'élève à 849,0 M€ (contre 606,4 M€ au 31 décembre 2021) et FREY dispose de **234,8 M€ de liquidités** (308 M€ au 31 décembre 2021) se décomposant en 60 M€ de lignes de trésorerie non tirées et d'une trésorerie de 174,8 M€. **La durée** de la dette bancaire ressort à **3,8 ans ⁽³⁾** (contre 4,3 ans au 31 décembre 2021).

Après prise en compte des couvertures de taux (taux de couverture de 90,0%), **le taux d'intérêt moyen de la dette bancaire**, sur la base des conditions de marché au 30 juin 2022, **ressort à 1,39%** (contre 1,38% au 31 décembre 2021).

Le LTV consolidé droits inclus ressort à 37,5%, contre un 32,2% fin 2021. Le Groupe maintient un niveau de LTV confortable, dans un contexte de forte activité de croissance.

STRATÉGIE ET PERSPECTIVES

FREY poursuit sa stratégie de façon active avec l'ambition de devenir le leader européen du commerce durable. Cette stratégie de croissance est fondée sur ses savoir-faire en matière d'investissement, de développement et de gestion de centres commerciaux de plein air, plus durables, plus pratiques, plus conviviaux pour les consommateurs et au modèle économique plus frugal pour les commerçants.

FREY poursuivra également sa stratégie d'expansion à long terme par des opérations de renouvellement urbain de zones commerciales d'entrée de villes et par l'acquisition d'actifs commerciaux de plein air pour les transformer et les amener aux standards du patrimoine de la foncière.

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

(2) 3.404.016 actions nouvelles créées en 2021 suite à l'augmentation de capital de 102 M€ de décembre 2021 et 359.524 actions liées au dividende en titres en 2021.

*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 France, en Espagne et au Portugal. 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 des projets mixtes en tissu urbain dense.

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

CONTACTS :

Sébastien Eymard – Directeur Général Délégué

Mathieu Mollière – Directeur de la Communication, du Marketing et de l'Innovation
m.molliere@frey.fr

Victoire Birembaux – Responsable Communication Corporate et Relations Publiques
v.birembaux@frey.fr – Tél. : +33 (0)6 07 35 64 04

ANNEXES – Comptes au 30 juin 2022

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

En M€	(Hors droits)	30.06.2022
	Immeubles de placement consolidés	1 656,2
+	Immeubles destinés à être cédés	3,2
-	Projets en développement	(39,8)
-	Projets en cours valorisés au coût	(64,6)
=	PATRIMOINE CONSOLIDÉ EN EXPLOITATION	1 555,0
-	Actifs en exploitation dans les partenariats (QP non Frey)	(117,7)
+	Actifs en exploitation mis en équivalence (QP Frey)	36,4
=	PATRIMOINE ECONOMIQUE EN EXPLOITATION	1 473,7
+	Actifs en exploitation dans les partenariats (QP non Frey)	117,7
+	Actifs en exploitation mis en équivalence (QP non Frey)	183,6
=	PATRIMOINE TOTAL EN EXPLOITATION	1 775,0

• **Compte de résultat simplifié consolidé IFRS**

En M€	30.06.2022	30.06.2021	Var.
Revenus locatifs bruts	42,2	32,3	30,4%
Revenus de la promotion pour compte de tiers	4,6	0,0	
Revenus des autres activités de gestion immobilière	1,0	1,1	
Refacturations de charges – IFRS 16	11,8	8,9	
Chiffre d'affaires	59,6	42,3	40,8%
Achats consommés	(22,7)	(14,2)	
Charges de personnel	(5,1)	(3,7)	
Autres produits & charges	0,4	0,4	
Impôts et taxes	(0,4)	(0,5)	
Amortissements et dépréciations	(1,7)	(1,4)	
Résultat opérationnel courant	30,1	23,0	30,8%
Autres produits et charges opérationnels	(1,8)	(0,0)	
<i>Dt Abandons de loyers consentis</i>	-	(0,6)	
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	33,2	7,9	
Résultat opérationnel (ROP)	61,5	31,0	98,6%
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	1,8	1,3	
ROP après quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	63,3	32,3	95,9%
Coût de l'endettement net	(6,3)	(5,4)	
Autres produits et charges financiers	26,3	1,8	
Résultat avant impôts	83,3	28,7	190,0%
Impôts sur les résultats	(7,8)	(1,1)	
Résultat net des entreprises consolidées	75,5	27,6	172,3%
<i>Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle</i>	(4,6)	(2,6)	
Résultat net part du Groupe	70,9	25,0	183,0%

• *Bilan simplifié consolidé IFRS*

ACTIF en M€	30.06.2022	31.12.2021
Actifs non courants	1 716,8	1 547,1
dont Immeubles de placement	1 656,2	1 487,9
dont Titres des sociétés mises en équivalence	16,0	14,6
Actifs courants	319,2	195,6
dont Trésorerie et équivalents de trésorerie	174,8	84,5
Actifs destinés à être cédés	-	12,8
PASSIF en M€		
Capitaux propres	993,4	966,3
Passifs non courants	926,0	699,4
dont dettes financières à LT	868,1	658,5
Passifs courants	119,8	89,8
dont dettes financières à CT (y compris emprunts obligataires)	50,7	15,5
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	-
Total du Bilan	2 039,2	1 755,5

• *Tableau de flux de trésorerie consolidés IFRS*

En M€	30.06.2022	30.06.2021
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	24,1	23,4
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	-	-
Impôts payés	(0,7)	(0,9)
Variation du BFR lié à l'activité	3,7	(2,6)
Flux net de trésorerie générés par les activités opérationnelles (1)	27,1	19,9
Acquisitions d'immobilisations	(23,3)	(46,0)
Variations des prêts, avances et autres actifs financiers	0,3	0,2
Cessions d'immobilisations	24,3	17,7
Cession d'actifs financiers	-	0,1
Incidence variation de périmètre et divers	(127,6)	(14,0)
Variation des autres placements	-	-
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (2)	(126,3)	(42,0)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(45,4)	(26,6)
Augmentation de capital	-	-
Cession (acquisition) nette d'actions propres	(1,1)	(0,1)
Emission d'emprunts	345,2	110,3
Remboursement d'emprunts (y compris locations financement)	(102,2)	(59,3)
Remboursement des dettes de location	(0,5)	(0,5)
Intérêts payés (y compris sur les obligations locatives)	(6,3)	(4,9)
Variation des autres financements	-	-
Flux net de trésorerie liés au financement (3)	189,7	18,9
Variation de trésorerie (1+2+3)	90,5	(3,2)

- **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€	30.06.2022	31.12.2021	Var.	30.06.2021
ANR EPRA de liquidation (NDV)	930,6	906,3	+2,7%	765,4
<i>ANR EPRA de liquidation par action (€)</i>	<i>32,9</i>	<i>32,0</i>	<i>+2,8%</i>	<i>30,7</i>
ANR EPRA de continuation (NTA)	918,1	926,2	-0,9%	780,1
<i>ANR EPRA de continuation par action (€)</i>	<i>32,5</i>	<i>32,7</i>	<i>-0,8%</i>	<i>31,2</i>
ANR EPRA de reconstitution (NRV)	985,0	985,0	+0,0%	833,6
<i>ANR EPRA de reconstitution par action (€)</i>	<i>34,8</i>	<i>34,8</i>	<i>+0,1%</i>	<i>33,4</i>
<i>Nombre d'actions diluées</i>	<i>28 366 803</i>	<i>28 366 803</i>		<i>24 962 787</i>
<i>Nombre d'actions auto-détenues et détenues dans le contrat de liquidité</i>	<i>93 058</i>	<i>73 605</i>		<i>22 316</i>
<i>Nombre d'actions corrigées</i>	<i>28 273 745</i>	<i>28 293 198</i>		<i>24 940 471</i>