



Bezannes, le 9 mars 2020 – 7h00 - Résultats annuels 2019

FREY DEPLOIE AVEC SUCCES SA STRATEGIE DE CROISSANCE

La foncière dépasse 1,1 milliard d'euros de patrimoine ⁽¹⁾ (+30%)

SUCCES CONFIRME DES CENTRES COMMERCIAUX DE PLEIN AIR ⁽²⁾

Revenus locatifs nets à périmètre constant sur le patrimoine économique : +4,3%⁽³⁾
Fréquentation : +3,1% / CA des locataires : +5,0% / Taux d'effort : 8,8%
Taux d'occupation : 97,7%

ACCELERATION DU MODELE DE FONCIERE

Résultat opérationnel courant : 29,0 M€ (+59%)
RNPG : 49,7 M€ (+10%)

ANR triple net EPRA dilué ⁽⁴⁾ : 778,6 M€ (+29%)

32,7 € par action (+5%)
(+2% en tenant compte de l'impact dilutif de l'augmentation de capital)

STRUCTURE FINANCIERE RENFORCEE ET SIMPLIFIEE

305,3 M€ de fonds levés supplémentaires ⁽⁵⁾
Remboursement de la dette obligataire (Opirnane et Euro PP)

Dividende 2019 ⁽⁶⁾ : 1,50 €/action (+25%)

FREY : UNE FONCIERE INNOVANTE

Mise en place d'une politique RSE forte en 2020

Indicateur RSE de référence : RNPG Carbone ⁽⁷⁾
RNPG Carbone 2019 (avant mise en place de la politique) : 42,8 M€⁽⁷⁾

"L'année 2019 a confirmé notre capacité à capitaliser avec succès sur nos savoir-faire en matière de commerce et de développement de lieux de convivialité autour de nos trois axes stratégiques de croissance : déploiement en France avec l'ouverture d'un 2^{ème} Shopping Promenade en Arles et deux projets en travaux livrables fin 2020 à Strasbourg et Claye-Souilly, acquisitions et partenariats à l'international avec BNP Paribas Reim au Portugal et Eurofund en Espagne, succès de l'offre mixed-use de Citizers avec 2 premiers projets gagnés et plusieurs exclusivités en cours de finalisation. Notre ambition est, de surcroît, soutenue par nos actionnaires, rejoints cette année par le Groupe Primonial, et par une structure financière renforcée qui nous permettra de saisir toutes les opportunités qu'offrent nos marchés. En résumé, tous les leviers de croissance sont activés pour faire de Frey la 1^{ère} foncière européenne de la convivialité, déclare Antoine Frey, Président-Directeur Général de Frey.

⁽¹⁾ La valeur totale du patrimoine hors droits (1 128,1 M€) comprend la valeur du patrimoine économique (902,2 M€) et la valeur des projets en cours de construction (225,9 M€). En 2018, la valeur totale du patrimoine était de 870 M€.

⁽²⁾ Le patrimoine économique comprend les actifs en exploitation détenus par FREY à 100% et co-détenus à hauteur de leur quote-part de détention.

⁽³⁾ Les revenus locatifs nets correspondent aux loyers nets de charges et taxe foncière non refacturable sur le patrimoine économique, i.e. tenant compte des quotes-parts de détention.

⁽⁴⁾ ANR triple net calculé selon le standard mis au point et publié par l'EPRA (European Public Real Estate Association).

⁽⁵⁾ Au 31 décembre 2019, le capital de FREY est composé de 24.224.997 actions contre 18.841.665 fin 2018, suite à la création de 5.383.332 actions nouvelles résultant de l'augmentation de capital de 161,5 M€ réalisée en décembre 2019. Frey a également signé 100 M€ de lignes corporate supplémentaires en 2019 et a syndiqué sa participation dans son actif au Portugal pour un montant de 43,8 M€.

⁽⁶⁾ Tel qu'il sera proposé à l'Assemblée Générale qui se tiendra le 20 mai 2020.

⁽⁷⁾ RNPG Carbone = RNPG 2019 réduit de la charge carbone 2019 du groupe FREY (6,9 M€) et avant mise en place de la politique RSE du groupe FREY. La charge carbone correspond aux émissions totales annuelles du groupe FREY multipliées par un prix interne du carbone de 25 euros par tonne. Données non auditées

Chiffres clés - En M€ - 12 mois	2019 ⁽¹⁾	2018	Var.
Chiffre d'affaires consolidé	69,4	56,7	+22%
Dont activité foncière (revenus locatifs bruts)	43,6	32,8	+33%
Résultat opérationnel courant	29,0	18,3	+59%
Résultat opérationnel	76,4	53,1	+44%
Résultat net part du groupe	49,7	45,1	+10%
Indicateurs bilanciaux - En M€	2019 ⁽⁸⁾	2018	Var.
ANR de continuation (droits inclus)	834,5	646,6	+29%
<i>Soit par action</i>	35,10 €	34,40 €	+2%
ANR triple net EPRA ⁽⁵⁾	778,6	601,8	+29 %
<i>Soit par action</i>	32,70 €	32,00 €	+2%
LTV Net (droits inclus)	23,1%	25,1% ⁽²⁾	-200 bps

Lors de sa réunion du 06 mars 2020, le Conseil d'Administration de Frey a arrêté les comptes consolidés de l'exercice 2019. Les procédures d'audit ont été effectuées par les Commissaires aux Comptes. Le rapport relatif à la certification est émis.

2019 : Frey déploie avec succès sa stratégie de croissance

Pour tirer parti des nouvelles opportunités de développement et de création de valeur qu'offrent les mutations actuelles du commerce, Frey déploie une stratégie de croissance basée sur trois axes stratégiques complémentaires :

1. La transformation des entrées de ville commerciales en France

Frey poursuit le développement de son patrimoine en France. Ainsi, le patrimoine s'est agrandi cette année avec la **livraison de Shopping Promenade Arles Montmajour (13)** en octobre dernier, dont les premiers mois d'exploitation confirment le succès du concept de centre commercial de plein air et de loisirs développé par le Groupe.

En 2019, Frey a en effet attiré 28 nouvelles enseignes dans ces centres en exploitation ou dans ses projets en développement, sur un total de 127 nouveaux baux signés au cours de l'année.

Le Groupe a également **inauguré un Woodshop (77) restructuré**, après 12 mois de travaux réalisés sur un site en exploitation qui ont permis de déployer tout le savoir-faire de Frey en matière de retournement de site : désenclavement des cellules, revue de la déambulation et du mix d'enseignes, relooking des façades, création d'aires de jeux, et ouverture dans les prochaines semaines d'un pôle de restauration.

Frey a également poursuivi les travaux de deux Shopping Promenade à Strasbourg (67) et à Claye-Souilly (77) qui ouvriront leurs portes fin 2020.

⁽¹⁾ Le Groupe applique la norme IFRS 16 (Contrats de location) depuis le 1^{er} janvier 2019 selon la méthode rétrospective simplifiée (sans retraitement des états financiers relatifs à l'exercice 2018). Les impacts sur les comptes 2019 sont présentés en Annexe du présent communiqué.

⁽²⁾ Suite au remboursement en 2019 de l'émission obligataire EURO PP qui imposait la publication du calcul du LTV selon son standard, la Société a décidé de publier dorénavant le calcul du ratio LTV tel que défini dans les lignes de financement corporate. Pour assurer la comparabilité des données le LTV 2018 a été retraité (il était de 26,1% en publié).

2. La transposition de ce modèle à l'international en privilégiant la péninsule ibérique

Frey a repris son développement à l'international en 2018 en faisant l'acquisition de Parc Valles près de Barcelone, pour lequel il a complété son investissement cette année (rachat de 4 cellules pour 5 000 m²).

En 2019, Frey a poursuivi ses investissements à l'international et noué deux partenariats consolidants. Le premier concerne un projet de développement d'un centre commercial de plein air situé à Lleida (Catalogne, Espagne) en partenariat avec Eurofund Group. Frey a acquis 70% de la société d'investissement qui porte ce projet fin juillet dernier. Frey réalisera ainsi un premier Shopping Promenade de 56 000 m² avec un mix d'enseignes locales et internationales de premier plan, un hypermarché Bonpreu, un cinéma multiplexe de 1 000 fauteuils et plus de 3 000 places de parking. Le site devrait être mis en construction en fin d'année 2020 pour une ouverture début 2023.

Le second partenariat concerne le centre de plein air Algarve Shopping & Albufeira Retail Park situé à Albufeira (Algarve, Portugal) **acquis à 100% par Frey en juillet 2019 et dont l'OPCI BNP Paribas Diversipierre (géré par BNP Paribas REIM France) a racheté 30%** des actions détenues par Frey dans la structure de portage de l'actif en décembre 2019. Ouvert en 2001 et agrandi en 2004, le site fera l'objet d'un programme de rénovation et bénéficiera de l'esprit et de l'esthétique des Shopping Promenade de Frey. Le site recèle également un potentiel d'extension de 9 000 m² GLA permettant d'amplifier le travail de création de valeur et de renforcer le caractère dominant du site.

3. Le développement via Citizers de projets mixtes, pour lesquels le commerce assure la cohérence et la convivialité

Lancée en 2018, Citizers, la filiale de Frey dédiée à l'identification et à la conception de projets urbains mixtes, a remporté en 2019 deux concours importants :

- **la transformation du Palais du Commerce**, bâtiment iconique du centre-ville de Rennes (35). Pensé comme un lieu de vie, de partage et de transmission, le projet RENAISSANCE regroupera sur 18.000 m² une mixité d'usages inédite à l'échelle de la métropole ;
- **le projet Nouvel R**, aux côtés du groupement AG Real Estate, Icade, Les Nouveaux Constructeurs et Nexity. Ce futur quartier de près de 100.000 m² vise à créer un véritable lien entre Paris et Ivry-sur-Seine. **Citizers y développera le socle urbain** (regroupant notamment des commerces, de la restauration, des loisirs et des espaces culturels) et sera responsable à terme de l'activation et de l'animation de ce nouveau lieu de vie.

Au global sur l'année 2019, Citizers aura originé 7 nouveaux projets lauréats ou sous exclusivité pour 260.000 m² et est actuellement en finale pour 2 autres projets (76.000 m² au total), confirmant ainsi l'adéquation de son offre aux besoins de transformation des villes, dans le Grand Paris et en régions.

Pour mettre en œuvre cette stratégie, Frey dispose d'un actionnariat solide et de la confiance de grands investisseurs institutionnels qui l'accompagnent depuis de longues années (Predica, AG Real Estate depuis 2013), ou plus récemment comme Cardif Assurance Vie et Sogecap depuis 2017, ou Primonial Capimmo, entrée au tour de table dans le cadre l'augmentation de capital de 161,5 millions d'euros réalisée en décembre dernier. **La diversité de l'actionnariat de FREY, à la fois entrepreneurial et institutionnel, demeure un gage de dynamisme et de solidité pour le Groupe.**

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2019, le patrimoine économique en exploitation ⁽¹⁾ de Frey :

- est valorisé **902,2 M€ hors droits**, en progression de 23% par rapport à fin 2018 (dont 26% à l'international),
- **développe une surface de 398.000 m²** (contre 365.000 m² fin 2018) suite à la livraison du Shopping Promenade à Arles, à la restructuration de Woodshop et aux développements internationaux (en Algarve et en Espagne avec l'acquisition de copropriétés sur l'actif Parc Vallès à Barcelone),
- pour **54,2 M€ de loyers bruts annualisés** (+27% par rapport au 31 décembre 2018), affiche un **taux d'occupation (EPRA) ⁽²⁾ de 97,7%**, contre 96,7% fin 2018.

Au 31 décembre 2019, la valeur (hors droits) des projets en cours de construction ressort à 225,9 M€, portant la **valeur totale du patrimoine (patrimoine économique en exploitation + projets en cours) à 1 128,1 M€** (hors droits).

En 2019, Frey a réalisé près de **161 M€ (81 M€ en quote-part Frey) d'arbitrages d'actifs non stratégiques** (matures, sans potentiel de restructuration, ou de taille modeste), dont le retail park Z'Aisne à Saint-Quentin livré en 2018, conformément à sa stratégie de montée en gamme du patrimoine détenu. Les cessions ont été réalisées en moyenne au-dessus de la dernière valeur d'expertise.

PERFORMANCE FINANCIÈRE 2019

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

Au 31 décembre 2019, la dynamique de croissance de la foncière porte **les revenus locatifs bruts du patrimoine consolidé (soit 367.700 m²) à 43,6 M€, en croissance de +33%** sur un an. Cette progression provient :

- d'une part d'un effet de périmètre très important (livraisons de Woodshop et Shopping Promenade Arles et acquisition au Portugal ⁽³⁾ en 2019) ainsi que les effets des livraisons et acquisitions 2018 (Z'aisne à Saint-Quentin et Parc Vallès en Espagne) ;
- et d'autre part, d'une solide **performance à périmètre constant (loyers facturés bruts : +3,4%)** portée par l'activité commerciale et l'amélioration du taux d'occupation des actifs en patrimoine détenus à 100%.

L'activité de promotion pour compte de tiers représente un chiffre d'affaires de 13,6 M€ en 2019, contre 21,6 M€ en 2018.

En ajoutant les activités de gestion immobilière, **le chiffre d'affaires de Frey s'établit à 69,4 M€ fin 2019, en croissance de +22%**, reflétant la dynamique de croissance de la foncière en développement.

- **Résultat opérationnel courant : 29,0 M€ (+59%) – RNPG : 49,7 M€ (+10%)**

Le résultat opérationnel courant, en très forte progression (+59%), ressort à 29 M€ en 2019, contre 18,3 M€ en 2018. Le Groupe continue de maîtriser ses frais de structure dans un contexte de développement actif.

⁽¹⁾ Le patrimoine économique en exploitation 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⁾ Livré depuis plus d'un an et hors restructuration stratégique.

⁽³⁾ L'impact du Portugal sur le chiffre d'affaires 2019 est de 6,3 M€ pour un revenu locatif annuel net de 14,3 M€ en année pleine

Le résultat opérationnel s'établit à 76,4 M€ (contre 53,1 M€ en 2018, soit +44%). En 2019, ce résultat bénéficie de la comptabilisation d'une très forte création de valeur (+50,1 M€) liée à l'avancement des travaux des deux grands Shopping Promenade de Strasbourg et de Claye-Souilly ainsi qu'à l'acquisition de l'actif au Portugal.

Le résultat net consolidé ressort à 59,1 M€ en 2019 (+32%), après prise en compte d'un coût de l'endettement (10,4) M€ en lien avec l'encours des lignes de financement tirées, d'une perte de valeur sur les instruments financiers liée à l'évolution des anticipations des taux d'intérêt de (1,0) M€ et du remboursement de l'OPIRNANE (4,3) M€.

Le résultat net part du Groupe ressort à 49,7 M€, en croissance de 10% sur un an.

- **ANR EPRA triple net : 778,6 M€ (+29%), soit 32,70 €/action (+5% et +2% malgré l'impact de l'augmentation de capital de novembre 2019)**

L'Actif Net Réévalué EPRA triple net s'établit à 778,6 M€ au 31 décembre 2019 en progression de 29% par rapport au 31 décembre 2018 (601,8 M€). Cette évolution provient de la performance opérationnelle du Groupe et de la hausse de la valeur des actifs détenus. Ramené par action, l'ANR a atteint 32,70 €/action en croissance de +5% sur 12 mois et de +2% en tenant compte de l'impact dilutif de l'augmentation de capital réalisée en décembre 2019.

- **Situation financière et endettement bancaire**

Le ratio LTV net consolidé droits inclus ressort à 23,1%, contre un 25,1% fin 2018. Le groupe maintient un niveau de LTV extrêmement bas, compte tenu du renforcement des fonds propres réalisé en 2019 et de la progression de la valeur des immeubles de placements sur l'année.

Suite au remboursement anticipé de l'OPIRNANE émise en fin 2012, réalisé en décembre 2019, ainsi qu'au remboursement à l'échéance des Euro PP émises en 2014, **le Groupe n'a désormais plus de dettes obligataires.**

Au 31 décembre 2019, **la dette bancaire du Groupe s'élève à 384,3 M€** (dont 303,0 M€ au titre des lignes corporate). La dette financière est **sécurisée par des opérations de couverture de taux** à hauteur de **91,3% de l'encours.**

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 2019 de (0,383%), **ressort à 1,73%** (contre 1,95% au 31 décembre 2018), soit une baisse de 22 bps.

La durée de la dette bancaire ressort à 5,5 ans (contre 5,9 ans au 31 décembre 2018).

Au 31 décembre 2019, le Groupe disposait de **314 M€ de liquidité disponible**⁽¹⁾, incluant le nouveau crédit syndiqué de 100 M€ d'une durée de 6 ans avec deux options d'extension d'un an supplémentaire mis en place en juillet 2019.

- **Dividende proposé au titre de l'exercice 2019 : 1,50 €/action (+25%)**

Le Conseil d'administration de Frey proposera à l'Assemblée Générale qui se tiendra le 20 mai prochain, le versement d'un **dividende de 1,50 €/action, en progression de +25%** qui suit une croissance de 20% du dividende par action payé entre 2018 et 2019

⁽¹⁾ 217 M€ au titre des lignes corporate et 97,5 M€ de trésorerie disponible.

PERSPECTIVES

Depuis sa création, la foncière FREY mène une politique de développement active. Au fil des années, les projets développés ont pris de l'ampleur et le Groupe a su faire évoluer sa structure et son organisation pour devenir une foncière de référence dans le domaine des centres commerciaux de plein air.

Le Groupe poursuivra sa stratégie de développement visant à tirer la quintessence de ce savoir-faire unique en matière d'immobilier commercial et de lieux de convivialité :

- **livrer les projets du portefeuille en développement (patrimoine et promotion)**, composé fin 2019 de 15 projets (450 000 m²) représentant 1 100 M€ d'investissements ⁽¹⁾ ;

Fin 2020, Frey inaugurera les Shopping Promenade de Claye-Souilly, puis de Strasbourg et lancera dans l'année les travaux du Shopping Promenade de Lleida en Espagne et ceux du centre commercial de plein air de Saint Genis Pouilly dans le genevois français.

- **recharger le pipeline en France et à l'international** avec de nouveaux projets commerciaux d'entrée de ville ou des projets mixtes urbains, à destination de la foncière et en promotion pour compte de tiers ;
- **saisir les opportunités d'acquisitions d'actifs pouvant bénéficier du savoir-faire Frey (transformation ou retournement) en France et à l'international.**

Le Groupe a pour ambition de détenir à moyen terme un patrimoine de 2 milliards d'euros (en part du groupe) en Europe, pour devenir la 1^{ère} foncière européenne de la convivialité.

Enfin, Frey annoncera la **mise en place dans les prochains mois d'une politique RSE forte et ambitieuse** basée sur deux piliers : la ville décarbonnée et le lien social. **Pour la première fois à l'occasion des résultats 2019, Frey publie un RNPG Carbone**, qui revient à quantifier l'impact financier théorique de son empreinte carbone sur la rentabilité du Groupe et deviendra un indicateur RSE clé de référence pour le Groupe.

Frey n'a pas identifié à date d'impact potentiel significatif de l'épidémie de coronavirus (Covid-19) sur la réalisation de son plan de marche 2020 (activité et fréquentation, livraisons,ancements de chantiers notamment). Cependant, le Groupe n'est pas en mesure d'assurer qu'un tel impact soit exclu, notamment en cas de mise en place de mesures étendues de confinement sanitaire en France ou dans les pays où le Groupe est présent (Espagne et Portugal).

Une présentation sera mise à disposition sur le site de Frey le 9 mars 2020 dans la rubrique La finance / Les Résultats et CP
Le rapport de gestion 2019 sera mis en ligne sur le site internet frey.fr, rubrique Finance / Informations Réglementées, au plus tard le 24 avril 2020

A propos de la foncière Frey

Aménageur, développeur, investisseur et gestionnaire, FREY est une foncière spécialisée dans les grandes opérations de renouvellement urbain ainsi que dans le développement et l'exploitation de centres commerciaux de plein air. Ses Shopping Promenade®, lieux de commerces à ciel ouvert, proposent une offre complète mêlant shopping et loisirs, pour créer une « expérience augmentée » pour toute la famille. Par son expertise unique, Frey est devenu un leader français reconnu sur cette classe d'actifs résiliente, au marché profond (création, extension, rénovation) et en parfaite adéquation avec les attentes des consommateurs, des enseignes et des collectivités. Autre pilier structurant du savoir-faire de FREY : les grands projets urbains mixtes, qu'elle développe en s'appuyant sur sa filiale dédiée CITIZERS.

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

⁽¹⁾ Dont 344.000 m² et 880 M€ d'investissements sur des actifs destinés à être conservés en patrimoine par le Groupe représentant un loyer potentiel de 65,7 M€.

CONTACTS :
Antoine Frey - Président Directeur Général

Sébastien Eymard – Directeur Général Délégué

Emmanuel La Fonta – Directeur Financier et des Ressources humaines

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 - Tél. : 06 83 28 04 15

ANNEXES
Impacts de l'application de la norme IFRS 16 (Contrats de location)

Le groupe Frey applique la norme IFRS 16 depuis le 1^{er} janvier 2019, selon la méthode rétrospective simplifiée.

Les principaux impacts sur les comptes 2019 sont :

- à l'ouverture : à l'actif du bilan, la distinction en immobilisations corporelles d'un droit d'utilisation dans le cadre de location simple de 3,6 M€, et au passif du bilan, un impact sur les capitaux propres de -0,4 M€, une augmentation des passifs financiers courants de 3,1 M€ et de 0,9 M€ pour les passifs financiers non courants ;
- à la clôture : au compte de résultat, les loyers précédemment comptabilisés dans le résultat opérationnel, sont remplacés par une dotation aux amortissements du droit d'utilisation de 0,8 M€ et une charge financière de 0,03 M€.

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

Valeur du patrimoine détenu à 100%		Loyers annualisés détenus à 100%		
	Immeubles de placement	885,0 ^(*)	Loyers comptabilisés	38,0
	Projets en développement	(193,0)	Impacts cessions de la période	(0,6)
	Projets en cours valorisés au coût	(27,5)	Impact acquisitions/livraisons de la période	3,3
			Paliers et franchises facturés	(1,2)
			Refacturation travaux et étalement franchises	(0,3)
			Autres	(1,0)
(A)	Valeur des actifs en exploitation - Détenus à 100%	664,5	Loyers annualisés des actifs - Détenus à 100%	38,3
Valeur du patrimoine co-détenu (en QP FREY)		Loyers annualisés co-détenus (en QP FREY)		
	Immeubles de placement dans les partenariats	146,4 ^(*)	Loyers annualisés dans les partenariats	9,9
	Projets en cours au coût dans les partenariats	(5,4)	Loyers annualisés mis en équivalence	6,0
	Immeubles de placement mis en équivalence	96,7 ^(*)		
	Projets en cours au coût mis en équivalence	-		
(B)	Valeur des actifs en exploitation co-détenus (en QP FREY)	237,7	Loyers annualisés co-détenus (en QP FREY)	15,9
(C) =(A)+(B)	Patrimoine en exploitation économique	902,2	Loyers annualisés sur patrimoine économique	54,2
(D)	Actifs en exploitation co-détenus (QP non FREY)	411,5	Actifs en exploitation co-détenus (QP non FREY)	24,9
(C)+(D)	Patrimoine en exploitation total	1 313,7	Loyers annualisés totaux	79,1

^(*) Valeur du patrimoine économique total = 1 128,1 M€

Compte de résultat simplifié consolidé IFRS

En M€	31.12.2019	31.12.2018	Var.
Revenus locatifs bruts	43,6	32,8	+33%
Revenus de la promotion pour compte de tiers	13,6	21,6	
Revenus des autres activités de gestion immobilière	2,3	2,3	
Refacturations de charges – IFRS 16	9,9	-	
Chiffre d'affaires	69,4	56,7	+22%
Achats consommés	(29,4)	(28,2)	
Charges de personnel	(8,8)	(8,8)	
Autres produits & charges	0,9	0,5	
Impôts et taxes	(1,6)	(1,1)	
Amortissements et dépréciations	(1,4)	(0,9)	
Résultat opérationnel courant	29,0	18,3	+59%
Autres produits et charges opérationnels	(2,7)	(0,9)	
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	50,1	35,7	
Résultat opérationnel	76,4	53,1	+44%
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	8,7	7,1	
Résultat opérationnel après quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	85,2	60,2	+41%
Coût de l'endettement net	(10,4)	(9,3)	
Autres produits et charges financiers	(5,3)	(3,1)	
Résultat avant impôts	69,5	47,8	+45%
Impôts sur les résultats	(10,4)	(2,7)	
Résultat net des entreprises consolidées	59,1	45,1	+31%
<i>Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>(9,4)</i>	<i>-</i>	
Résultat net part du Groupe	49,7	45,1	+10%

Bilan simplifié consolidé IFRS

En M€	31.12.2019	31.12.2018
ACTIF		
Actifs non courants	1 184,5	818,8
dont Immeubles de placement	1 094,1	746,2
dont Titres des sociétés mises en équivalence	57,5	54,2
Actifs courants	191,0	168,2
dont Trésorerie et équivalents de trésorerie	97,5	78,0
PASSIF		
Capitaux propres	777,9	600,5
Passifs non courants	454,9	299,1
dont dettes financières à LT (y compris emprunts obligataires)	428,0	280,0
Passifs courants	131,4	87,4
dont dettes financières à CT (y compris emprunts obligataires)	19,4	44,6
Total du Bilan	1.056,0	987,0

Loan To Value

	31.12.2019	31.12.2018
Endettement consolidé, y compris les emprunts obligataires mais hors OPIRNANE	384,3	295,3
Trésorerie & VMP consolidées	(97,5)	(77,7)
Dette Financière Nette (A)	286,8	217,6
Valeur nette de marché, droits inclus, (i) des immeubles de placement (ii) des actifs immobiliers en cours de développement (iii) des terrains détenus.	1 095,6	750,2
Valeur nette comptable (i) des coûts engagés sur les projets en développement (ii) des immeubles d'exploitation.	88,3	61,0
Valeur des titres des sociétés mises en équivalence	57,5	54,2
Valeur Vénale des Actifs (B)	1 241,4	865,3
LTV net Droits Inclus (A / B)	23,1%	25,1%⁽¹⁾

⁽¹⁾ Suite au remboursement en 2019 de l'émission obligataire EURO PP qui imposait la publication du calcul du LTV selon son standard, la Société a décidé de publier dorénavant le calcul du ratio LTV tel que défini dans les lignes de financement corporate. Pour assurer la comparabilité des données le LTV 2018 a été retraité (il était de 26,1% en publié).

Tableau de flux de trésorerie consolidés IFRS

En M€	31.12.2019	31.12.2018
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	14,9	19,5
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	4,4	3,3
Impôts payés	(2,6)	(0,7)
Variation du BFR lié à l'activité	(1,0)	(31,6)
Flux net de trésorerie générés par les activités opérationnelles (1)	15,6	(9,4)
Acquisitions d'immobilisations	(117,6)	(60,5)
Variations des prêts, avances et autres actifs financiers	(23,0)	2,4
Cessions d'immobilisations	22,9	-
Incidence variation de périmètre et divers	(98,9)	(25,3)
Variation des autres placements	-	-
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (2)	(216,6)	(83,4)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(23,8)	(12,1)
Augmentation de capital	160,1	201,1
Cession (acquisition) nette d'actions propres	(11,0)	(0,2)
Emission d'emprunts	433,4	148,0
Remboursement d'emprunts (y compris locations financement)	(327,7)	(225,0)
Remboursement des dettes de location	(0,9)	-
Intérêts payés (y compris sur les obligations locatives)	(9,7)	(10,8)
Variation des autres financements	-	-
Flux net de trésorerie liés au financement (3)	220,4	100,9
Variation de trésorerie (1+2+3)	19,4	8,1

Actif net réévalué

En M€	31.12.2019	31.12.2018	Var.
Capitaux propres consolidés part du groupe	777,9	600,5	+30%
Retraitement des instruments financiers	4,6	4,7	
Impôts différés au bilan sur les actifs non SIIC	15,9	7,4	
Retraitements appliqués aux sociétés MEE	0,2	0,1	
ANR EPRA	798,6	612,7	+30%
Valeur de marché des instruments financiers	(4,6)	(4,7)	
Impôts effectifs sur plus-values latentes des actifs non SIIC	(15,9)	(7,4)	
Optimisation des droits de mutation et des charges	0,7	1,3	
Retraitements appliqués aux sociétés MEE	(0,2)	(0,1)	
ANR EPRA triple net	778,6	601,8	+29%
<i>ANR EPRA triple net par action (€)</i>	<i>32,7</i>	<i>32,0</i>	<i>+2%</i>
Réintégration des droits et frais de cession réels	34,3	29,7	
Réintégration impôts sur plus-values latentes	15,9	7,4	
Retraitements appliqués aux sociétés MEE	5,7	7,7	
ANR de continuation dilué	834,5	646,6	+29%
<i>ANR de continuation dilué par action (€)</i>	<i>35,1</i>	<i>34,4</i>	<i>+2%</i>
<i>Nombre actions dilué</i>	<i>24 224 997</i>	<i>18 841 665</i>	
<i>Nombre actions auto-détenues et détenues dans le contrat de liquidité</i>	<i>430 969</i>	<i>30 337</i>	
<i>Nombre actions corrigé</i>	<i>23 794 028</i>	<i>18 811 328</i>	