

Bezannes, le 24 février 2022, 17h00 - Résultats annuels 2021

FREY : la foncière à mission affiche des performances opérationnelles en forte hausse et une solidité financière renforcée

FREY a profondément fait évoluer son modèle d'affaires depuis 2017

Doublement du patrimoine à **1,4 Md€**
Internationalisation du patrimoine : **20%** ⁽¹⁾
Concentration du patrimoine sur de grands actifs de haute qualité environnementale
Diversification du Top 10 locataires : **21%** de la base locative (vs 33% fin 2017)
Maintien du taux de rendement ⁽²⁾ : **5,7%**

FREY détient et gère un portefeuille particulièrement performant

Taux d'occupation financière : **98,0%** ⁽³⁾
Loyers annualisés : **80,6 M€** (+36% vs 2020)
Taux d'encaissement 2021 ⁽⁴⁾ : **94,5%**
Taux d'effort Groupe ⁽⁵⁾ : **8,7%**

FREY est une foncière de croissance solide financièrement

Résultat opérationnel courant : **53,0 M€** (+25% vs 2020)
RNPG : **65,4 M€** (vs 2,4 M€ en 2020)
ANR EPRA NTA ⁽⁶⁾ : **32,7 €/action** (+2,5% vs fin 2020 après dilution ⁽⁷⁾)
LTV DI : **32,2%**
Liquidités disponibles : **308 M€** ⁽⁸⁾
Dividende proposé pour 2021 ⁽⁹⁾ : **1,60 €/a** (+6,7%) intégralement en numéraire

FREY confirme des engagements ESG très ambitieux

1^{ère} foncière française à mission cotée certifiée B Corp™
FoREY® : 33% de l'objectif 2030 réalisé
100% des financements corporate assortis de critères RSE
Certifications BREEAM Very Good pour les deux Shopping Promenade livrés en 2021

« Forte de son statut d'entreprise à mission, certifiée B Corp™, FREY porte une vision engagée pour une économie et une société plus responsables. En prônant une approche durable du commerce, FREY poursuit sa croissance avec des performances opérationnelles et financières remarquables. » Déclare Antoine Frey, Président-Directeur Général de FREY.

(1) Calculé sur la base des loyers annualisés

(2) Loyers annualisés potentiels rapportés à la valeur droits inclus à la livraison des travaux restant à décaisser – périmètre des actifs en exploitation

(3) En 2021, le taux de vacance calculé selon les Best Practices Recommendations EPRA ressort à 2,0%

(4) Loyers encaissés rapportés aux loyers facturés après déduction des accompagnements locataires

(5) Périmètre Groupe FREY (France, Espagne et Portugal). Périmètre France : 8,5%

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

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

(8) 224 M€ au titre des lignes corporate et 84 M€ de trésorerie disponible

(9) Tel qu'il sera proposé à l'Assemblée Générale qui se tiendra le 18 mai 2022

Chiffres clés - En M€ - 12 mois	2021	2020	Var. vs 2020	Var. vs 2019
Chiffre d'affaires consolidé	98,7	107,2	-8%	+42%
Dt activité foncière (revenus locatifs bruts)	72,9	59,5	+22%	+67%
Résultat opérationnel courant	53,0	42,4	+25%	+82%
Variation de juste valeur des immeubles de placement	+28,8	(19,3)	na	
Résultat net part du groupe	65,4	2,4	na	+32%
Indicateurs bilanciaux - En M€	2021	2020	Var. vs 2020	
ANR EPRA de continuation (NTA)	926,2	784,7	+18%	
<i>Soit par action</i>	32,7	31,9	+2,5%	
LTV (droits inclus)	32,2%	32,4%	(0,2) pt	

Lors de sa réunion du 24 février 2022, le Conseil d'Administration de FREY a arrêté les comptes consolidés de l'exercice 2021. Les procédures d'audit ont été effectuées par les Commissaires aux Comptes. Le rapport relatif à la certification est en cours d'émission.

En 5 ans, FREY a profondément fait évoluer son modèle d'affaires pour devenir la foncière du commerce responsable

La stratégie de croissance de FREY est fondée sur ses savoir-faire en matière de développement et gestion d'actifs commerciaux innovants, adaptés aux besoins des enseignes (performance et attractivité) et des consommateurs en recherche de lieux de shopping efficaces et conviviaux.

Entre 2017 et 2021 cette stratégie a permis de créer une foncière leader au patrimoine unique centré sur les centres commerciaux de plein air :

- **doublément du patrimoine économique** à 1,4 Md€ fin 2021, dont 20% ⁽¹⁾ à l'international (Espagne depuis 2018 et Portugal en 2019) générant **un loyer annualisé part du groupe de 80,6 M€ fin 2021 (33,5 M€ fin 2017) ;**
- **concentration sur de grands actifs de haute qualité environnementales (HQE™, BREEAM® et Valorpark®).** Entre 2017 et 2021, la valeur moyenne des 10 premiers actifs détenus par la foncière a progressé de +117% à 100 M€ par unité pour une surface moyenne 41 000 m² (+66%) ;
- **priorité donnée à la satisfaction et la performance des enseignes locataires** avec un **taux d'effort contenu de <9%²** et des sites au taux d'occupation très élevé (98% fin 2021 contre 95% fin 2017) ;
- **diversification du portefeuille d'enseignes** : les 875 baux (vs 491 fin 2017) concernent à la fois des enseignes traditionnelles, des enseignes de centres ville, des enseignes de restauration et de loisirs, des enseignes nationales, internationales mais aussi et désormais enseignes de services locales ;
- **diversification du risque locatif**, le Top 10 des enseignes locataires représentant 21% de la base locative ⁽¹⁾ et le Top 20, 35% fin 2021 (contre respectivement 33% et 51% fin 2017) ;
- **stabilité du taux de rendement des actifs** à 5,7% ⁽³⁾, affichant une prime versus OAT 10 ans de plus de 500 bps, parallèlement à l'amélioration de la qualité du portefeuille.

Bénéficiant de revenus récurrents, garantie de rentabilité de premier plan pour les investisseurs, FREY a ainsi prouvé sa résilience et sa solidité pendant la crise sanitaire.

(1) Calculé sur la base des loyers annualisés

(2) Taux d'effort consolidé (y compris international) : 8,7%

(3) Loyers annualisés potentiels rapportés à la valeur droits inclus à la livraison des travaux restant à décaisser – périmètre des actifs en exploitation

- **FREY pionnier de l'industrie immobilière devient la 1^{ère} foncière à mission cotée certifiée B Corp™**

FREY s'engage au quotidien pour une société plus responsable, respectueuse de l'environnement et socialement bénéfique à son écosystème et à ses parties prenantes. Preuves complémentaires de cet engagement, FREY est devenue en 2021 :

- la **1^{ère} foncière à adopter la qualité d'« entreprise à mission »** en inscrivant dans ses statuts sa raison d'être « Remettre le commerce au service de l'intérêt collectif ». Elle est incarnée par 4 piliers stratégiques : le commerce comme vecteur de mixité urbaine, de lien social et de résilience économique, de transition environnementale et plus globalement FREY s'engage à être une entreprise au service de l'intérêt collectif ⁽¹⁾.
- la **1^{ère} société cotée française à obtenir la très exigeante certification B CORP®** (Benefit Corporation) après un audit rigoureux et approfondi de la gouvernance et des performances sociales et environnementales du Groupe. Les équipes de B LAB®, l'organisation à but non lucratif en charge de la certification, ont décerné à FREY un score remarquable de 102,2 points, qui garantit à toutes ses parties prenantes le niveau d'excellence de son engagement Environnemental, Social et de Gouvernance (ESG). FREY se démarque particulièrement dans 2 domaines :
 - sa gouvernance (mission globale, éthique, responsabilité et transparence) : FREY obtient le score de 17,7 (soit près du triple de la moyenne du secteur à 6,2) ;
 - son attention à l'environnement (gestion environnementale globale, certification environnementale des actifs, CO₂, eau, biodiversité, consommations d'énergie, matériaux...) : FREY obtient le score de 44,2 (soit plus du double de la moyenne du secteur à 19,3).

Dans le cadre de sa trajectoire ambitieuse et volontaire vers la neutralité carbone à horizon 2030, le Groupe poursuit sa stratégie d'investissement et d'exploitation dans des forêts françaises durablement gérées au travers de son groupement forestier FoREY®. Créé en 2020, le groupement est doté d'une capacité d'investissement de 35 M€ pour un objectif visé de 3 500 hectares à horizon 2030. En 2021, FoREY® a acquis trois nouvelles propriétés, la Ténézaire (390 ha située en Haute-Loire), la forêt de la Ferrière (80 ha situés en Isère) et la forêt de la Devèze (160 ha situés dans le Tarn), et détient au total à ce jour 1 150 hectares (33% de l'objectif 2030 atteint). Au cœur de sa stratégie de sobriété carbone, le bois constitue l'élément fondateur. A ce titre, la partie opérationnelle de la stratégie a été mise en œuvre avec une première structure intégralement construite en bois pour une extension de l'actif Green7 à Salaise-sur-Sanne (38) livrée en 2021 et l'intégration massive du bois dans le projet Les Docks de St-Ouen (93) est déjà prévue.

Enfin, conformément à son engagement, FREY publie cette année un RNPG Carbone de 59,8 M€ ⁽²⁾ en 2021.

FAITS MARQUANTS 2021

- **Performances confirmées des centres commerciaux de plein air**

En 2021, l'impact des mesures sanitaires lié à la pandémie de Covid-19 sur l'activité des locataires a conduit à près de 1,9 mois de fermeture sur l'ensemble de l'année sur les trois pays d'implantation du Groupe (France, Espagne et Portugal). **Le taux de recouvrement des loyers** ⁽³⁾ sur l'année 2021 ressort à **94,5%** impacté principalement par la période de fermeture imposée au premier semestre ⁽⁴⁾ mais qui parvient à **se normaliser au second semestre pour atteindre 96,6%**.

Hors périodes de fermeture, les actifs de FREY ont conservé toute leur attractivité. Le concept de promenade commerciale à ciel ouvert combiné à mix merchandising complet (mode, beauté, sport, bricolage, jardinage, restauration, loisirs, aires de jeux gratuites, services, *click & collect*) répond parfaitement aux besoins des consommateurs.

(1) Plus d'informations sur frey.fr rubrique La foncière à mission

(2) Résultat Net Part du Groupe 2021 de 65,4 M€ réduit de la charge carbone 2021 de 5,6 M€ (émissions de carbone de FREY en 2021 de 224 232 tonnes x25 €/tonne de carbone) (Pour mémoire 246 409 tonnes émises en 2020)

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

(4) Fermeture imposée de début avril à mi-mai en France (taux de recouvrement de 88,3% au 2ème trimestre 2021)

Ainsi, à périmètre constant, les principaux indicateurs de performance des centres en France en 2021 sont supérieurs à ceux enregistrés 2019 sur la période comparable de juin à décembre, avec une croissance du chiffre d'affaires des commerçants de +5,4% et une progression de la fréquentation plus limitée de +1,5%, impactée par les mesures restrictives sur le volet « Loisirs » des sites FREY ⁽¹⁾.

La commercialisation a été une nouvelle fois très active avec 151 baux signés sur l'ensemble des actifs en exploitation ou en développement, pour 17,6 M€ de loyers (13,2 M€ en part du Groupe). Pour les renouvellements et recommercialisations l'up-lift moyen ressort à +2,4%. La diversification du portefeuille d'enseignes s'est poursuivie auprès d'acteurs nationaux et internationaux comme Starbucks, Bizzbee, JOTT, Morgan, Sergent Major, Studio comme J'aime ou encore Darty Cuisine mais aussi auprès de commerçants de proximité et de services (pharmacie, laboratoire d'analyses, cabinet médical, ophtalmologique ou dentaire...).

- **3 nouveaux centres de plein air en patrimoine et lancement des travaux des Docks de St-Ouen**

Au 1^{er} trimestre 2021, FREY a inauguré Shopping Promenade Claye-Souilly (77) et Shopping Promenade Cœur Alsace à Strasbourg-Vendenheim (67). Les deux sites représentent 111 000 m² de surface cumulée pour 150 cellules et un revenu locatif cumulé annualisé de 16,6 M€ ⁽²⁾. **Les deux sites affichent un taux d'occupation de 99% à fin 2021**, signe de l'adhésion des enseignes à succès traditionnelles (Décathlon, Kiabi, Boulanger, Leroy Merlin) mais aussi de nouvelles enseignes séduites par le format plein air (Fnac, Nature & Découvertes, Cultura, Nocibé, Rituals, Nike, Adidas, Superdry, New Yorker, Etam, La Chaise Longue, Kusmi Tea, Haribo, Big Fernand...). Les deux sites hébergent également des concepts inédits développés par FREY (le Social Club pour le lien social, et, à Strasbourg le Social Market pour plébisciter la seconde main et le recyclage ainsi qu'un Agroparc de 5 hectares cultivés par un collectif de producteurs locaux.

FREY a fait l'acquisition de Carré Sud à Nîmes pour 85,7 M€ actes en mains. Situé à 40 km du Shopping Promenade en Arles, Carré Sud renforce la présence du Groupe dans le sud-est de la France. 1^{ère} destination commerciale de l'agglomération, le site présente des indicateurs opérationnels très performants (100% de taux d'occupation, 5,4 M€ de revenu locatif annualisé et un taux d'effort chargé contenu).

Enfin, **FREY a lancé les travaux des Docks de St-Ouen**, un véritable cœur de ville commercial vivant, convivial et engagé sur 24 000 m². Le programme se compose d'une rue commerciale animée « le Cours des Lavandières » de 12 000 m² (50 boutiques et 6 moyennes surfaces) et d'une Halle gourmande et culturelle installée dans l'ancienne usine Alstom construite en 1924 qui sur 12 000 m² proposera un marché de produits frais, des restaurants, du coworking, une école de cuisine et encore une salle événementielle co-exploitée avec La Lune Rousse ⁽³⁾.

PERFORMANCE FINANCIÈRE 2021

- **Evolution du patrimoine**

Au 31 décembre 2021, le patrimoine économique ⁽⁴⁾ en exploitation de FREY :

- **développe une surface de 551.165 m²** (contre 433.800 m² fin 2020) tenant compte des 2 Shopping Promenade livrés en mars et du centre commercial Carré Sud acquis en juillet ;
- **est valorisé 1 328,7 M€ hors droits** (dont 232,3 M€ à l'international), en croissance de +40% par rapport à fin 2020 (947,5 M€ au 31 décembre 2020) ;
- **pour 80,6 M€ de loyers bruts annualisés** (+36% par rapport à 2020 et +2,3% à périmètre constant) ;
- **affiche un taux de vacance ⁽⁵⁾ de 2,0%**, soit un taux d'occupation de 98,0%, contre 97,6% fin 2020.

(1) Pour mémoire : maintien de jauges et de couvre-feux jusqu'au 30 juin 2021, réouvertures décalées (salles de fitness le 9 juin par exemple), mise en place du « pass sanitaire » depuis le 9 août sur la restauration, toujours en vigueur

(2) Part du Groupe sur 98 000 m² GLA

(3) Concepteur d'événements et animateur de lieux depuis 1997, La Lune Rousse est actuellement en charge de l'exploitation de Ground Control à Paris

(4) 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

(5) Calculé selon les Best Practices Recommendations EPRA

En 2021, FREY a également cédé 4 actifs (16 700 m²) pour un montant cumulé de 52 M€ à 100% (39 M€ en part du Groupe), avec une prime sur les expertises de fin décembre 2020 de 3,9% à 100% (3,2% en part du Groupe).

Au global, **la valeur totale du patrimoine hors droits** (patrimoine économique en exploitation + projets en cours pour 94,2 M€) **atteint 1 422,9 M€** fin 2021, contre 1 249,7 M€ un an auparavant.

- **Revenus locatifs : 72,9 M€ (+22%)**

Au 31 décembre 2021, **les revenus locatifs du patrimoine consolidé s'élèvent à 72,9 M€, soit une croissance de +22%** par rapport à fin décembre 2020, confirmant la croissance de la foncière.

Le chiffre d'affaires consolidé de FREY s'établit à 98,7 M€ contre 107,2 M€ en 2020 (qui intégrait 29,7 M€ de chiffre d'affaires lié à l'activité de promotion, contre 4,2 M€ en 2021).

- **Résultat opérationnel courant : 53,0 M€ (+25%) – RNPG : 65,4 M€ (vs 2,4 M€ en 2020)**

Le résultat opérationnel courant, en très forte progression, ressort à 53,0 M€ en 2021, contre 42,4 M€ en 2020 grâce à la progression du chiffre d'affaires, telle qu'exposée ci-dessus, et à une bonne maîtrise des frais de structure dans un contexte de fort développement.

Le résultat opérationnel (ROP) à 76,0 M€ (contre 13,1 M€ en 2020) bénéficie d'une **variation de juste valeur positive de + 28,8 M€** dont +3,4 M€ sur le patrimoine à périmètre constant, soit + 0,3%.

Le résultat net consolidé part du Groupe ressort à 65,4 M€ en 2021 (contre 2,4 M€ en 2020), notamment après prise en compte d'un coût de l'endettement net de (10,9) M€ et un ajustement de la valeur des actifs financiers de 8,3 M€.

- **ANR EPRA NTA ⁽¹⁾ par action à 32,7 €/action (+2,5% malgré l'effet dilutif de l'augmentation de capital et du dividende payé en actions)**

Les capitaux propres part du Groupe progressent de 139 M€ en 2021 par rapport au 31 décembre 2020 à 907 M€, compte tenu du résultat de l'exercice et des opérations de renforcement des fonds propres réalisées cette année (102 M€ via une augmentation de capital avec maintien du DPS réalisée en décembre 2021 et le paiement partiel du dividende 2020 en titres pour un montant de 10,3 M€).

En tenant compte de la hausse de la valeur des actifs détenus, l'Actif Net réévalué EPRA de continuation (NTA) (hors droits) s'établit à 926,2 M€ fin décembre 2021 contre 784,7 M€ au 31 décembre 2020 (+18%). Ramené par action, l'ANR EPRA NTA ressort à 32,7 €/action, contre 31,9 €/action fin 2020 en progression de +2,5% et de +3,9% hors impact dilutif des opérations de renforcement des fonds propres ⁽¹⁾.

- **Structure financière solide, liquidité renforcée et financement responsable**

Le Groupe a encore renforcé son accès au marché de financement en 2021 en concluant pour la première fois deux financements assortis de critères de performances ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) d'un montant global de 150 M€ (durée initiale de 5 ans avec 2 options d'extension d'un an) auprès de ses partenaires bancaires historiques. Début 2022, le Groupe a annoncé avoir assorti l'intégralité de ses lignes de financement corporate de ces critères, en conformité avec son engagement responsable et durable.

(1) 3.404.016 actions nouvelles créées en 2021 suite à l'augmentation de capital de 102 M€ en décembre et 359.524 actions liées au dividende
Page 5

Au 31 décembre 2021, la dette bancaire du Groupe s'élève à 606,4 M€ (dont 516 M€ au titre des lignes corporate) et FREY dispose de **308 M€ de liquidités** se décomposant en 224 M€ de lignes de trésorerie non tirées et d'une trésorerie de 84 M€. **La durée** de la dette bancaire ressort à **4,3 ans** ⁽¹⁾ (contre 4,5 ans au 31 décembre 2020).

Après prise en compte des couvertures de taux (taux de couverture de 92%), **le taux d'intérêt moyen de la dette bancaire**, sur la base des conditions de marché au 31 décembre 2021, **ressort à 1,38%** (contre 1,48% au 31 décembre 2020).

Le LTV consolidé droits inclus ressort à 32,2%, contre un 32,4% fin 2020. Le Groupe maintient un niveau de LTV confortable, dans un contexte de forte activité de développement.

- **Dividende proposé au titre de l'exercice 2021 : 1,60 €/action**

Le Conseil d'Administration de FREY proposera à l'Assemblée Générale qui se tiendra le 18 mai prochain, le versement d'un **dividende de 1,60 €/action, en croissance de 0,10 €/action (+6,7%) par rapport à 2020, intégralement versé en numéraire.**

PERSPECTIVES ET STRATÉGIE

- **FREY a pour ambition de devenir le leader européen du commerce durable**

Pour atteindre cet objectif, FREY poursuivra sa stratégie de croissance basée sur le développement d'actifs commerciaux parfaitement adaptés aux attentes des consommateurs et des enseignes (commerce de plein air, rapport qualité/prix optimal, convivialité et soutien du tissu économique local).

Fin 2021, le portefeuille de projets en développement représente une surface totale de 230 000 m² GLA et un investissement cumulé de 605 M€, **dont 447 M€ pour les actifs destinés à être conservés par la foncière (137 000 m² générant 32,1 M€ de loyer potentiel annualisé)**. Ce pipeline contient notamment Promenade Lleida en Espagne dont les travaux seront lancés en 2022 et Open près de la frontière suisse pour un total de 105 000 m², 312 M€ d'investissement (20,5 M€ de loyer minimum garanti pour les 88 000 m² conservés par la foncière pour un investissement cumulé de 280 M€ d'investissement).

FREY poursuivra également sa stratégie d'expansion à long terme mettant l'ensemble de ses savoir-faire au service du développement des territoires par :

- **la valorisation de son savoir-faire d'aménageur en tirant profit des fonciers artificialisés en entrée de ville pour :**
 - générer des marges de promotion ou de co-promotion sur d'autres classes d'actifs (logistique, logement...);
 - recharger le pipeline d'investissements ;
- **l'acquisition d'actifs commerciaux de plein air pour les transformer et les amener aux standards du patrimoine de FREY :**
 - consolider la présence du Groupe en France, en Espagne et au Portugal ;
 - élargir son expansion en Europe.

Ce communiqué de presse ainsi qu'un support de présentation sont disponibles sur le site frey.fr, rubrique La Finance / Les Résultats & Communiqués

Calendrier financier 2022

- **18 mai 2022 : Assemblée Générale annuelle des actionnaires**

(1) En juillet 2021, FREY a signé une extension d'un an de la date d'échéance de la ligne corporate de 70,0 M€, soit jusqu'au 25 septembre 2026, ainsi que la ligne corporate de 100,0 M€, soit jusqu'au 25 juillet 2027

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. Pionnier des retail parks écologiques (avec son concept Greencenter®) et inventeur d'une nouvelle génération de centres commerciaux de plein air « Feel Good » (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.

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

CONTACTS :

Sébastien Eymard – Directeur Général Délégué à la Finance et à l'International
Mathieu Mollière – Directeur de la Communication, du Marketing et de l'Innovation

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

Agnès Villeret – Relations investisseurs et presse financière - KOMODO
agnes.villeret@agence-komodo.com - Tél. : +33 (0)6 83 28 04 15

ANNEXES

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

En M€	(Hors droits)	31.12.2021
	Immeubles de placement consolidés	1 487,9
+	Immeubles destinés à être cédés	8,5
-	Projets en développement	(36,7)
-	Projets en cours valorisés au coût	(60,3)
=	PATRIMOINE CONSOLIDE EN EXPLOITATION	1 399,4
-	Actifs en exploitation dans les partenariats (QP non Frey)	(117,5)
+	Actifs en exploitation mis en équivalence (QP Frey)	46,9
=	PATRIMOINE ECONOMIQUE EN EXPLOITATION	1 328,7
+	Actifs en exploitation dans les partenariats (QP non Frey)	117,5
+	Actifs en exploitation mis en équivalence (QP non Frey)	194,2
=	PATRIMOINE TOTAL EN EXPLOITATION	1 640,5

• *Compte de résultat simplifié consolidé IFRS*

En M€	31.12.2021	31.12.2020	Var.
Revenus locatifs bruts	72,9	59,5	+22%
Revenus de la promotion pour compte de tiers	4,3	29,7	
Revenus des autres activités de gestion immobilière	2,5	2,1	
Refacturations de charges – IFRS 16	19,1	15,8	
Chiffre d'affaires	98,7	107,2	-8%
Achats consommés	(33,2)	(49,6)	
Charges de personnel	(10,5)	(9,1)	
Autres produits & charges	2,5	(1,3)	
Impôts et taxes	(1,0)	(1,5)	
Amortissements et dépréciations	(3,4)	(3,5)	
Résultat opérationnel courant	53,0	42,4	+25%
Autres produits et charges opérationnels	(5,8)	(10,0)	
<i>Dt Abandons de loyers consentis</i>	<i>(1,0)</i>	<i>(6,1)</i>	
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	28,8	(19,3)	
Résultat opérationnel (ROP)	76,0	13,1	x5,8
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	2,5	(1,8)	
ROP après quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	78,6	11,3	x7,0
Coût de l'endettement net	(10,9)	(9,8)	
Autres produits et charges financiers	8,3	0,8	
Résultat avant impôts	75,9	2,3	na
Impôts sur les résultats	(3,7)	1,4	
Résultat net des entreprises consolidées	72,2	3,7	na
<i>Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>(6,8)</i>	<i>(1,3)</i>	
Résultat net part du Groupe	65,4	2,4	na

• *Bilan simplifié consolidé IFRS*

ACTIF en M€	31.12.2021	31.12.2020
Actifs non courants	1 547,1	1 367,6
dont Immeubles de placement	1 487,9	1 316,2
dont Titres des sociétés mises en équivalence	14,6	16,9
Actifs courants	195,6	171,5
dont Trésorerie et équivalents de trésorerie	84,5	56,2
Actifs destinés à être cédés	12,8	17,7
PASSIF en M€		
Capitaux propres	966,3	822,4
Passifs non courants	699,4	573,9
dont dettes financières à LT	658,5	549,2
Passifs courants	89,8	149,4
dont dettes financières à CT (y compris emprunts obligataires)	15,5	27,8
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	11,1
Total du Bilan	1 755,5	1 556,8

• *Tableau de flux de trésorerie consolidés IFRS*

En M€	31.12.2021	31.12.2020
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	45,3	37,7
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	-	10,5
Impôts payés	(1,3)	(1,7)
Variation du BFR lié à l'activité	7,5	(8,7)
Flux net de trésorerie générés par les activités opérationnelles (1)	51,5	37,8
Acquisitions d'immobilisations	(120,4)	(83,2)
Variations des prêts, avances et autres actifs financiers	(10,9)	(11,9)
Cessions d'immobilisations	52,3	3,1
Cession d'actifs financiers	0,2	-
Incidence variation de périmètre et divers	(69,9)	(14,6)
Variation des autres placements	-	0,6
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (2)	(148,9)	(106,0)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(26,6)	(25,7)
Augmentation de capital	101,3	-
Cession (acquisition) nette d'actions propres	(1,7)	(6,4)
Emission d'emprunts	430,3	152,2
Remboursement d'emprunts (y compris locations financement)	(366,2)	(84,2)
Remboursement des dettes de location	(0,9)	(0,9)
Intérêts payés (y compris sur les obligations locatives)	(10,5)	(8,3)
Variation des autres financements	-	-
Flux net de trésorerie liés au financement (3)	125,7	26,7
Variation de trésorerie (1+2+3)	28,3	(41,4)

- *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€	31.12.2021	31.12.2020	Var.
ANR EPRA de liquidation (NDV)	906,3	767,4	+18%
<i>ANR EPRA de liquidation par action (€)</i>	<i>32,0</i>	<i>31,2</i>	<i>+2,6%</i>
ANR EPRA de continuation (NTA)	926,2	784,7	+18%
<i>ANR EPRA de continuation par action (€)</i>	<i>32,7</i>	<i>31,9</i>	<i>+2,5%</i>
ANR EPRA de reconstitution (NRV)	985,0	831,1	+18%
<i>ANR EPRA de reconstitution par action (€)</i>	<i>34,8</i>	<i>33,8</i>	<i>+2,9%</i>
<i>Nombre d'actions diluées</i>	<i>28 366 803</i>	<i>24 603 263</i>	
<i>Nombre d'actions auto-détenues et détenues dans le contrat de liquidité</i>	<i>73 605</i>	<i>15 127</i>	
<i>Nombre d'actions corrigées</i>	<i>28 293 198</i>	<i>24 588 136</i>	