

Bezannes, le 23 septembre 2021 – Résultats semestriels 2021 – 17h00

Surperformance des centres commerciaux de plein air de FREY

Revenus locatifs : **32,4 M€ (+21%)**
Taux d'encaissement S1 2021 ⁽¹⁾ : **84%**
Excellent taux d'occupation : **97,8%**
Résultat opérationnel courant : **23,0 M€ (+44%)**

ANR EPRA NTA ⁽²⁾ : **31,2 € par action (-2,2% vs fin 2020)**
après prise en compte du versement du dividende de 1,50 €/action en juin

Ratio LTV DI : **35,4%**
Liquidité disponible : **182,8 M€ ⁽³⁾**

FREY confirme sa démarche responsable et pionnière en devenant la 1^{ère} foncière française à adopter le statut de société à mission et la 1^{ère} société cotée obtenant la très exigeante certification internationale B Corp

« FREY poursuit sa stratégie de façon très active malgré un contexte toujours perturbé par la crise sanitaire. L'impact très limité sur la collecte de nos loyers, la livraison de plus de 100 000 m² pleinement commercialisés, sont la démonstration de la pertinence de nos centres commerciaux de plein air : plus durables, plus pratiques, plus conviviaux pour les consommateurs et plus frugaux pour les commerçants. Ce semestre nous aura également permis de transformer FREY en entreprise à mission et d'obtenir la très exigeante certification B Corp, une première en France pour une société cotée. Nous donnons ainsi à toutes nos parties prenantes la garantie du niveau d'excellence de nos engagements ESG mais aussi de toujours développer, investir et gérer un commerce au service de l'intérêt collectif. »

Antoine Frey, Président-Directeur Général de FREY.

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

(2) ANR de continuation ou ANR EPRA NTA (Net Tangible Assets), calculé selon le standard mis au point et publié par l'EPRA (European Public Real Estate Association) et applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2020.

(3) 130 M€ au titre des lignes corporate et 52,8 M€ de trésorerie.

Chiffres clés - En M€ - 6 mois	30.06.2020	30.06.2021	Var.
Chiffre d'affaires consolidé	40,1	42,3	+5%
Dont activité foncière (revenus locatifs bruts)	26,7	32,4	+21%
Résultat opérationnel courant	16,0	23,0	+44%
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(15,6)	7,9	n/a
Résultat net part du groupe	(3,3)	25,0	n/a
Indicateurs bilanciers - En M€	31.12.2020	30.06.2021	Var.
ANR EPRA de liquidation (NDV)	767,4	765,4	-0,3%
<i>Soit par action</i>	31,20 €	30,70 €	-1,6%
ANR EPRA de continuation (NTA)	784,7	780,1	-0,6%
<i>Soit par action</i>	31,90 €	31,20 €	-2,2%
LTV (droits inclus)	32,4%	35,4%	+300 pb

Le 23 septembre 2021, le Conseil d'Administration de FREY a arrêté les comptes consolidés semestriels clos au 30 juin 2021. 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 DEPUIS LE DEBUT DE L'EXERCICE

- **Un impact plus limité des restrictions d'exploitation liées au Covid-19 sur les centres commerciaux de plein air que sur formats de commerce clos**

La troisième vague de la pandémie de Covid-19 a continué de perturber l'activité de nos locataires avec une moyenne de **1,9 mois de fermeture sur le premier semestre 2021** sur les trois pays d'implantation du Groupe (France, Espagne et Portugal).

Le Groupe n'a pas renouvelé la mise en place du fonds de soutien qu'il avait déployé en 2020, compte tenu des aides à venir annoncées par l'Etat français. En conséquence, le taux de recouvrement des loyers ⁽⁴⁾ du 1^{er} semestre ressort à 84% ⁽⁵⁾ (93% au 1^{er} trimestre et 76% au second). Au global, l'impact de la crise sanitaire sur le compte de résultat au 30 juin 2021 s'élève à (3,2) M€ ⁽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*, pour les parents et les enfants) répond parfaitement aux besoins des consommateurs.

Ainsi, à périmètre constant, les principaux indicateurs de performance des centres en France sont supérieurs à ceux enregistrés sur la période comparable en 2019 :

- **fréquentation** en croissance à périmètre constant de +7% entre mi-mai et fin juin 2021 et de +3% entre mi-mai et fin août par rapport aux périodes comparables de 2019. Les centres de plein air ne sont par ailleurs pas concernés par la mise en place du passe-sanitaire ;
- **chiffre d'affaires des commerçants** en très forte progression de +20% entre mi-mai et fin juin 2021 versus 2019, la tendance reste bien orientée en juillet et août.

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

(5) Ce taux de recouvrement a atteint 95% pour l'année 2020.

(6) L'impact a été comptabilisé en Chiffre d'affaires à hauteur de (3,2) M€, en Autres produits pour 0,5 M€, en Autres charges opérationnelles pour (0,6) M€ et en Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle pour 0,1 M€.

- **Ouverture réussie de deux Shopping Promenade**

Au premier semestre FREY a inauguré deux nouveaux centres commerciaux de plein air mi-mars, totalisant 111 000 m² et représentant un investissement total de 232 M€ :

- **Shopping Promenade Claye-Souilly (77)** bénéficiant d'un mix merchandising mêlant les grands univers du retail (mode, mobilier et décoration, culture et loisirs) à travers 55 magasins, cafés et restaurants et 9 000 m² de loisirs (cinéma, karting indoor, bowling, laser-game...). Il propose également deux grandes aires de jeux gratuites et un Social Club (maison de la culture et des associations), dans un environnement végétalisé ponctué par des grandes œuvres de street-art en façade ;
- **Shopping Promenade Cœur Alsace à Strasbourg-Vendenheim (67)**. Là encore, l'offre retail est diversifiée avec à terme 86 enseignes internationales, nationales mais aussi locales et la promenade propose de nombreux points de convivialité : fontaines, tables de pique-nique et anniversaire, bibliothèques participatives, terrasses, terrain de pétanque, marelle, mini-golf, petit labyrinthe végétal pour les enfants, aux côtes des deux grandes aires de jeux agrémentées de tables de ping-pong, babyfoots, d'une grande roue et d'un carrousel. Il propose en plus du Social Club, un Agroparc (5 hectares de terres cultivées par un collectif de producteurs locaux) et le premier Social Market développé par FREY. Ce nouveau concept de magasin solidaire, entièrement dédié à la seconde vie des produits, est animé par des associations de l'économie sociale et solidaire et par des commerçants locaux pour faciliter le recyclage et soutenir l'insertion par l'emploi.

Les deux sites ont ouvert avec un taux de commercialisation combiné de 98,5% particulièrement élevé, signe de la confiance des enseignes dans le concept de Shopping Promenade tant de la part des enseignes à succès traditionnelles pour cette typologie d'actifs (Décathlon, Kiabi, Boulanger, Leroy Merlin), que pour de nouvelles enseignes séduites par le format (Fnac, Nature & Découvertes, Cultura, Nocibé, Rituals, Nike, Adidas, Superdry, New Yorker, Etam, La Chaise Longue, Kusmi Tea, Haribo, Starbucks, Big Fernand...).

- **FREY confirme son statut de pionnier de l'industrie immobilière : 1^{ère} foncière à mission et 1^{ère} société cotée française 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 » ;
- 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, a 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).

PERFORMANCE FINANCIÈRE DU 1^{er} SEMESTRE 2021

- **Évolution du patrimoine**

Au 30 juin 2021, le patrimoine économique ⁽⁷⁾ en exploitation de FREY :

- **développe une surface de 525.400 m²** (contre 433.800 m² fin 2020) suite à la livraison des Shopping Promenade Cœur Alsace et Shopping Promenade Claye-Souilly en mars 2021 ;
- **est valorisé 1 225,6 M€ hors droits** (dont 229,9 M€ à l'international), en croissance de +25,8% par rapport à fin 2020 (947,5 M€ au 31 décembre 2020) ;

(7) 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.

- pour **74,7 M€ de loyers bruts annualisés** (+26,4% par rapport au 31 décembre 2020),
- affiche un **taux de vacance** ⁽⁸⁾ **de 2,2%**, soit un taux d'occupation de 97,8%, contre 97,6% fin 2020.

Au 30 juin 2021, la **valeur totale du patrimoine (patrimoine économique en exploitation + projets en cours pour 49,0 M€) à 1 274,6 M€** (hors droits), contre 1 249,7 M€ fin 2020.

Fin juillet, FREY a par ailleurs complété son implantation dans le sud-est de la France par l'acquisition du centre commercial de plein air Carré Sud à Nîmes (85,7 M€ d'investissement pour 34 500 m², 5,4 M€ de loyer annuel et un taux d'occupation de 100%).

- **Revenus locatifs : 32,4 M€ (+21%)**

Au 30 juin 2021, les **revenus locatifs du patrimoine consolidé s'élèvent à 32,4 M€, soit une croissance de +21%** par rapport à juin 2020, bénéficiant du développement du patrimoine locatif de la foncière avec les deux livraisons réalisées en début d'année principalement.

Le **chiffre d'affaires consolidé de FREY progresse de +5% à 42,3 M€** (contre 40,1 M€ au 1^{er} semestre 2020).

- **Résultat opérationnel courant : 23,0 M€ (+44%) – RNPG : 25,0 M€**

Le **résultat opérationnel courant, en très forte progression**, ressort à 23,0 M€ à fin juin, 2021 contre 16,0 M€ en 2020 grâce à la progression de l'activité de foncière telle qu'exposée ci-dessus, et à une bonne maîtrise des frais de structure.

Le **résultat opérationnel (ROP) à 31,0 M€** (contre 0,1 M€ au 1^{er} semestre 2020) bénéficie d'une **variation de juste valeur positive de 7,9 M€** liée aux livraisons récentes (au 1^{er} semestre 2020, le ROP avait été pénalisé par une variation négative de (15,6) M€ conséquence directe de la prise en compte de l'impact de la crise sanitaire par les experts).

Le **résultat net consolidé part du Groupe ressort à 25,0 M€ fin juin 2021** (contre (3,3) M€ en juin 2020), après prise en compte de la quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence de 1,3 M€, d'un coût de l'endettement net de (5,5) M€ et (1,1) M€ d'impôts sur les résultats.

- **ANR EPRA NTA ⁽⁹⁾ par action à 31,2 €/action (-2,2 %) post versement du dividende 2020 de 1,50 €**

Les **capitaux propres du Groupe sont stables** par rapport au 31 décembre 2020 à 821,3 M€, le résultat de la période compensant le paiement du dividende 2020 ⁽¹⁰⁾ intervenu le 4 juin 2021. A cette date, la société a procédé au paiement partiel en actions de son dividende (option souscrite par 92,95% des actionnaires) permettant ainsi de conserver 10,3 M€ de fonds propres.

En conséquence, l'Actif Net réévalué EPRA de continuation (NTA) (hors droits) s'établit à 780,1 M€ fin juin 2021 contre 784,7 M€ au 31 décembre 2020 (-0,6%) et compte tenu de l'augmentation du nombre d'actions en circulation, l'ANR EPRA NTA ressort à 31,2 €/action contre 31,9 €/action fin 2020 (-2,2%).

- **Structure financière solide**

Le **ratio LTV consolidé droits inclus ressort à 35,4%**, contre un 32,4% fin 2020. Le Groupe maintient un niveau de LTV confortable, dans un contexte de forte activité de développement.

A fin juin 2021, la **dette bancaire du Groupe s'élève à 573,2 M€** (dont 460,9 M€ au titre des lignes corporate) et FREY dispose de **182,8 M€ de liquidités** se décomposant en 130,0 M€ de lignes de trésorerie non tirées et d'une trésorerie de 52,8 M€. Le **duration** de la dette bancaire ressort à **4,1 ans** (contre 4,5 ans au 31 décembre 2020).

(8) Calculé selon les Best Practices Recommendations EPRA.

(9) L'ANR EPRA de continuation ou ANR EPRA NTA (Net Tangible Assets).

(10) Paiement du dividende en numéraire pour un montant total de 26,6 M€ et création de 359.524 actions nouvelles dans le cadre de l'option pour le paiement partiel du dividende en titres (souscrite à 92,95%) ayant permis de conserver des fonds propres à hauteur de 10,3 M€.

Après prise en compte des couvertures de taux (taux de couverture de 83,4%), **le taux d'intérêt moyen de la dette bancaire**, sur la base des conditions de marché au 30 juin 2021, **ressort à 1,18%** (contre 1,48% au 31 décembre 2020), soit une baisse de 30 bps.

PERSPECTIVES 2021

Au cours des 12 prochains mois, le Groupe poursuivra sa stratégie de croissance fondée sur le développement d'actifs commerciaux parfaitement adaptés au contexte sanitaire (commerce de plein air, rapport qualité/prix optimal pour les consommateurs et les enseignes, convivialité et soutien du tissu économique local) avec **le lancement de trois chantiers** : le Village des Docks à Saint-Ouen, le Shopping Promenade Lleida en Espagne et Open près de la frontière suisse (128 000 m² (dont 111 000 m² seront conservés en patrimoine), 370 M€ d'investissement et 25,5 M€ de loyers annuels en cumulé).

*Ce communiqué de presse est disponible sur le site frey.fr, rubrique La Finance / Les Résultats et CP
Le rapport financier semestriel est disponible dans la rubrique La Finance / Informations Réglementées*

A propos de FREY

Aménageur, 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. En outre, FREY accompagne de grandes opérations de renouvellement urbain et projets mixtes au travers de sa filiale dédiée CITIZERS.

Frey est la première foncière 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

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 – Comptes au 30 juin 2021

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

En M€	(Hors droits)	30.06.2021
	Immeubles de placement consolidés	1 350,7
-	Projets en développement	-
-	Projets en cours valorisés au coût	(51,6)
=	PATRIMOINE CONSOLIDE EN EXPLOITATION	1 299,1
-	Actifs en exploitation dans les partenariats (QP non Frey)	(120,4)
+	Actifs en exploitation mis en équivalence (QP Frey)	46,8
=	PATRIMOINE ECONOMIQUE EN EXPLOITATION	1 225,6
+	Actifs en exploitation dans les partenariats (QP non Frey)	120,4
+	Actifs en exploitation mis en équivalence (QP non Frey)	193,9
=	PATRIMOINE TOTAL EN EXPLOITATION	1 539,8

• **Compte de résultat simplifié consolidé IFRS**

En M€	30.06.2021	30.06.2020	Var.
Revenus locatifs bruts	32,3	26,7	+21%
Revenus de la promotion pour compte de tiers	0,0	5,6	
Revenus des autres activités de gestion immobilière	1,1	0,9	
Refacturations de charges – IFRS 16	8,9	6,9	
Chiffre d'affaires	42,3	40,1	+5%
Achats consommés	(14,2)	(17,1)	
Charges de personnel	(3,7)	(5,0)	
Autres produits & charges	0,4	(0,3)	
Impôts et taxes	(0,5)	(0,6)	
Amortissements et dépréciations	(1,4)	(1,1)	
Résultat opérationnel courant	23,0	16,0	+44%
Autres produits et charges opérationnels	(0,0)	(0,3)	
<i>Dt Abandons de loyers consentis</i>	<i>(0,6)</i>	-	
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	7,9	(15,6)	
Résultat opérationnel (ROP)	31,0	0,1	n/a
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	1,3	(0,6)	
ROP après quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	32,3	(0,5)	n/a
Coût de l'endettement net	(5,4)	(4,0)	
Autres produits et charges financiers	1,8	(0,1)	
Résultat avant impôts	28,7	(4,6)	n/a
Impôts sur les résultats	(1,1)	1,1	
Résultat net des entreprises consolidées	27,6	(3,5)	n/a
<i>Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>(2,6)</i>	0,2	
Résultat net part du Groupe	25,0	(3,3)	n/a

• **Bilan simplifié consolidé IFRS**

ACTIF en M€	30.06.2021	31.12.2020
Actifs non courants	1 403,7	1 367,6
dont Immeubles de placement	1 350,7	1 316,2
dont Titres des sociétés mises en équivalence	17,8	16,9
Actifs courants	164,5	171,5
dont Trésorerie et équivalents de trésorerie	52,8	56,2
Actifs destinés à être cédés	21,9	17,7
PASSIF en M€		
Capitaux propres	821,3	822,4
Passifs non courants	636,5	573,9
dont dettes financières à LT	611,6	549,2
Passifs courants	124,1	149,4
dont dettes financières à CT (y compris emprunts obligataires)	27,4	27,8
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	8,2	11,1
Total du Bilan	1 590,1	1 556,8

• **Tableau de flux de trésorerie consolidés IFRS**

En M€	30.06.2021	31.12.2020
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	23,4	37,7
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	-	10,5
Impôts payés	(0,9)	(1,7)
Variation du BFR lié à l'activité	(2,6)	(8,7)
Flux net de trésorerie générés par les activités opérationnelles (1)	19,9	37,8
Acquisitions d'immobilisations	(46,0)	(83,2)
Variations des prêts, avances et autres actifs financiers	0,2	(11,9)
Cessions d'immobilisations	17,8	3,1
Incidence variation de périmètre et divers	(14,0)	(14,6)
Variation des autres placements	-	0,6
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (2)	(42,0)	(106,0)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(26,6)	(25,7)
Augmentation de capital	-	-
Cession (acquisition) nette d'actions propres	(0,1)	(6,4)
Emission d'emprunts	110,3	152,2
Remboursement d'emprunts (y compris locations financement)	(59,3)	(84,2)
Remboursement des dettes de location	(0,5)	(0,9)
Intérêts payés (y compris sur les obligations locatives)	(4,9)	(8,3)
Variation des autres financements	-	-
Flux net de trésorerie liés au financement (3)	18,9	26,7
Variation de trésorerie (1+2+3)	(3,2)	(41,4)

- **Actif net réévalué**

Le Groupe présente l'ANR EPRA de continuation (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€	30.06.2021	31.12.2020	Var.
ANR EPRA de liquidation (NDV)	765,4	767,4	-0,3%
<i>ANR EPRA de liquidation par action (€)</i>	<i>30,7</i>	<i>31,2</i>	<i>-1,6%</i>
ANR EPRA de continuation (NTA)	780,1	784,7	-0,6%
<i>ANR EPRA de continuation par action (€)</i>	<i>31,2</i>	<i>31,9</i>	<i>-2,2%</i>
ANR EPRA de reconstitution (NRV)	833,6	831,1	0,3%
<i>ANR EPRA de reconstitution par action (€)</i>	<i>33,4</i>	<i>33,8</i>	<i>-1,2%</i>
<i>Nombre d'actions diluées</i>	<i>24 962 787</i>	<i>24 603 263</i>	
<i>Nombre d'actions auto-détenues et détenues dans le contrat de liquidité</i>	<i>22 316</i>	<i>15 127</i>	
<i>Nombre d'actions corrigé</i>	<i>24 940 471</i>	<i>24 588 136</i>	