

Information permanente,
Bezannes, le 14 mars 2016 – 8h00

Résultats annuels 2015

Forte accélération de la performance financière

Résultat opérationnel après MEE* : 28,6 M€ (+31%)

Résultat net part du Groupe : 20,5 M€ (+44%)

Valeur du patrimoine géré (HD) : 555,5 M€ (+17%)

ANR de continuation EPRA / action : 23,6 € (+9%)

« En 2015, FREY a connu une nouvelle amélioration sensible de sa performance financière. Tous les indicateurs opérationnels sont en très forte progression. Ceci témoigne de la solidité et de la complémentarité de son modèle de croissance basé sur 3 silos qui fonctionnent en pleine synergie - l'investissement, le développement et la gestion de retail parks. FREY est aujourd'hui le leader français reconnu sur cette classe d'actifs résiliente et en parfaite adéquation avec les attentes des enseignes et des consommateurs. Fort d'un portefeuille de projets en développement supérieur à 700 millions d'euros et d'une stratégie d'investissements soutenue par de grands institutionnels, le Groupe est confiant quant à sa capacité à délivrer une croissance dynamique et pérenne », déclare Antoine Frey, Président Directeur Général de FREY.

Résultats annuels – Principaux chiffres clés

M€ - 12 mois	2015	2014	Var.
Chiffre d'affaires	39,5	33,4	+ 18%
Résultat opérationnel courant	11,7	10,5	+ 11%
Résultat opérationnel après MEE *	28,6	21,9	+ 31%
Résultat net part du groupe	20,5	14,2	+ 44%
ANR de continuation EPRA (DI) **	202,5	148,4	+ 36%
<i>Soit par action</i>	23,6 €	21,6 €	+ 9%
LTV Net ***	35,0%	41,5%	

* Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence.

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

*** Y compris trésorerie disponible, hors Opirane et hors lignes corporate.

Lors de sa réunion du 11 mars 2016, le Conseil d'Administration de FREY a arrêté les comptes consolidés au 31 décembre 2015. Les procédures d'audit ont été effectuées par les Commissaires aux Comptes. Le rapport relatif à la certification est émis.

EVOLUTION DU PATRIMOINE EN 2015

- **Très forte progression du patrimoine géré à 555,5 M€ (+ 17,1%)**

Patrimoine géré ⁽¹⁾	2015	2014	Variation
Surfaces locatives gérées	322.000 m ²	298.400 m ²	+ 23.600 m ²
Total loyers annualisés des actifs gérés <i>(avec une commercialisation à 100%)</i>	34,6 M€	33,6 M€	+ 3,0%
Valeur du patrimoine géré HD	555,5 M€	474,1 M€	+17,1%

Au 31 décembre 2015, FREY gère un patrimoine de 322.000 m², générant 34,6 M€ de revenus locatifs en base annualisée (+ 3,0% sur un an). Ce patrimoine représente une valeur d'expertise hors droits de 555,5 M€ en progression de + 17,1% par rapport au 31 décembre 2014 et affiche un taux de rentabilité sur bail de 8,5%.

En tenant compte des livraisons, acquisitions et cessions réalisées en 2015 ⁽²⁾, le patrimoine de FREY s'est enrichi de + 23.600 m², notamment suite à la livraison de SuperGreen, le dernier né des Greencenter®, situé à Terville. Ouvert fin août, ce parc bénéficie d'une très bonne fréquentation et a reçu, en février 2016, la certification HQE (réalisation).

Au 31 décembre 2015, le patrimoine économique détenu par FREY ⁽³⁾ (206.000 m²) représente une valeur d'expertise hors droits de 379,0 M€ en progression de +22,3% par rapport au 31 décembre 2014. Il affiche un taux de rentabilité sur bail de 9,2%. Le patrimoine stabilisé (livré depuis plus d'un an) est loué à 97,2%.

PERFORMANCES FINANCIERES 2015

- **Résultat opérationnel courant : + 11% et RNPG : + 44%**

En 2015, le chiffre d'affaires de FREY s'établit à 39,5 M€ en croissance de + 18% sur un an.

Les revenus locatifs du patrimoine détenu à 100% (149.000 m²) s'élèvent à 15,8 M€ (16,4 M€ en base annualisée), en progression de + 2,6%. L'activité de promotion pour compte de tiers s'établit à 22,4 M€ ⁽⁴⁾ (+ 45%).

Le résultat opérationnel courant ressort à 11,7 M€ en hausse de + 11%, grâce à la montée en puissance de l'activité de foncière et à une activité de promotion de bonne facture.

⁽¹⁾ Le patrimoine géré est composé du patrimoine détenu à 100% par le Groupe, détenu par le Groupe au travers de partenariats (à 100%) et géré pour compte de tiers.

⁽²⁾ Surfaces livrées et conservées en patrimoine en 2015 et acquisition FREY RETAIL FUND : + 31.000 m². Cessions de 3 actifs : 7.400 m² (dont Arras cédé au T4 2015).

⁽³⁾ Le patrimoine économique comprend les actifs détenus à 100% par FREY, ainsi que les sociétés mises en équivalences à hauteur de leur quote-part de détention.

⁽⁴⁾ Les revenus de promotion proviennent principalement de projets situés à Reims Cormontreuil, Bayonne (supermarché), Belfort et Terville.

Le résultat opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence progresse de + 31% à 28,6 M€. Cette performance provient de la création de valeur liée au développement du patrimoine ⁽⁵⁾ et d'une amélioration de la qualité des actifs détenus dans un contexte de compression des taux de marché par les experts ⁽⁶⁾.

Le résultat net part du Groupe ressort à 20,5 M€, en progression de + 44%, après prise en compte du coût de l'endettement net (-7,6 M€), dont l'évolution suit celle de la dette du Groupe.

- **ANR de continuation dilué EPRA par action de 23,6 € (+ 9%)**

L'Actif Net Réévalué de continuation dilué (droits inclus) ⁽⁷⁾ s'établit à 202,5 M€ en 2015 (+ 36%). Ramené par action ⁽⁸⁾, il progresse de + 9% à 23,6 €/action, contre 21,6 €/action un an plus tôt.

La progression de l'ANR provient de l'augmentation des capitaux propres ⁽⁸⁾, liée à l'augmentation de capital réalisée en juillet 2015, à la poursuite de la croissance du résultat opérationnel courant du Groupe ainsi que de la hausse de la valeur des actifs en patrimoine. **La valeur globale des immeubles de placement s'élève à 320,1 M€ (hors droits) en progression de +15,7% par rapport à 2014.**

- **Une situation financière saine et sécurisée, des sources de financements diversifiées**

Pour accompagner sa croissance, FREY cherche à diversifier ses sources de financement et accroître sa flexibilité financière. En 2015, le Groupe a ainsi :

- signé des contrats de financement pour un montant global en principal de 13,0 M€ pour les projets et acquisitions réalisés en 2015,
- réalisé en juillet 2015 une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription d'un montant brut de 44,7 M€. Au 31 décembre 2015, les capitaux propres part du groupe s'élèvent à 189,0 M€ ;
- signé deux lignes de financement corporate, pour un montant de 43,0 M€ de maturité 4 ans.

FREY ne doit faire face à aucune échéance majeure de remboursement de sa dette avant 2020.

Au 31 décembre 2015, la dette bancaire totale liée aux actifs en exploitation s'élève à 157,1 M€, dont 15 M€ de ligne corporate et 36,2 M€ de dette obligataire (hors Opirnane). Le ratio LTV net consolidé, hors Opirnane et hors lignes corporate, s'établit ainsi à 35,0%, contre 41,5% fin 2014.

Grâce à la politique de couverture (swaps et cap) mise en œuvre, 75% de la dette long terme liée aux actifs en exploitation n'est pas exposée aux variations de taux d'intérêt. Le taux moyen des instruments de couverture de taux est à ce jour de 1,50 % hors marge.

Au 31 décembre 2015, le taux de marge moyen est de 1,64% hors ligne corporate, et de 1,76% en les intégrant. Le taux moyen de la dette après prise en compte des couvertures de taux ressort donc à 2,44%.

⁽⁵⁾ FREY enregistre en 2015 une variation positive de juste valeur sur les actifs en patrimoine de +15,9 M€ (dont 4,3 M€ pour les sociétés mise en équivalence), contre + 10,2 M€ en 2014 (dont 0,3 M€ pour les sociétés mise en équivalence).

⁽⁶⁾ Le taux de capitalisation moyen retenu par les experts en 2015 est de 6,19%, contre 6,74% en 2014.

⁽⁷⁾ ANR de continuation dilué présenté selon le standard de calcul mis au point et publié par l'EPRA (European Public Real Estate Association).

⁽⁸⁾ FREY a réalisé en juillet 2015 une augmentation de capital d'un montant net de 47 M€. Le Groupe a émis 1.721.250 actions nouvelles dans le cadre d'une augmentation de capital réalisée en juillet 2015. Le nombre d'actions dilué, corrigé des actions détenues dans le contrat de liquidité, est ainsi passé de 6.871.882 en 2014 à 8.582.252 en 2015.

DIVIDENDE PROPOSE AU TITRE DE L'EXERCICE 2015 : 0,70 €/ACTION

Le Conseil d'administration de FREY proposera à l'Assemblée Générale qui se tiendra en juin prochain, le versement d'un **dividende total de 6.024.375 € (soit 0,70 €/action)**.

PERSPECTIVES 2016 et évènements récents

- ***Développement de projets***

Début 2016, près de 21 000 m² de projets sont en cours de construction pour des livraisons prévues dans le courant de l'année. Il s'agit du Greencenter Cap Emerald à Dinard – Pleurtuit (35) et de l'extension de Reims-Cormontreuil (51). Durant l'année 2016, le Groupe devrait également lancer, 40.000 m² de travaux, parmi lesquels le projet d'Amiens (80) livrable en 2017.

- ***Acquisition d'un portefeuille de 143,5 M€ en février 2016***

Dans le cadre du Frey Retail Fund 2, FREY a fait l'acquisition en février 2016, d'un portefeuille d'actifs de 77.000 m², valorisé à 143,5 M€. Avec cette opération, le niveau d'investissement total de FREY RETAIL FUND 1&2 atteint 295 M€. En conséquence, et conformément à l'accord d'extension de la capacité d'investissement des véhicules FRF 1&2 de 200 à 300 M€ signé en janvier 2015, FREY a limité sa mise de fonds propres. Sa participation au capital de FRF 2 est ainsi passée de 33,33% à 24,16%.

Avec cette opération, le patrimoine géré par FREY atteint désormais près de 700 M€.

STRATEGIE A 5 ANS

Depuis sa création, FREY mène une politique de développement active qui en fait aujourd'hui un acteur de référence des *retail parks* en France. Le Groupe a su faire évoluer sa structure et son organisation pour développer des projets de plus grande ampleur, tant du point de vue de leur superficie, que de leur technicité, avec notamment des opérations complexes de réaménagement de zones commerciales *leader* à Troyes, Strasbourg ou encore Montpellier.

A ce jour, le Groupe développe 370.000 m² de projets représentant une enveloppe d'investissements de 700 M€ à moyen terme.

FREY poursuivra sa stratégie de développement par croissance interne (projets développés de gré à gré ou sur gains de concours) et amplifiera sa stratégie de croissance externe. Son business model robuste, fondé sur la maîtrise de l'ensemble de la chaîne de valeur, permet d'alimenter le pipeline de projets neufs et de déceler des opportunités d'acquisitions de portefeuilles d'actifs.

Le rapport financier annuel sera disponible sur le site www.frey.fr, rubrique Finance/Informations financières le 31 mars prochain.

A propos de la foncière FREY

Depuis plus de 30 ans, FREY développe des centres commerciaux de plein air de nouvelle génération. Le modèle de croissance du Groupe repose sur trois silos qui fonctionnent en pleine synergie - l'investissement, la promotion et la gestion de retail parks. FREY est aujourd'hui le leader français reconnu sur cette classe d'actifs résiliente, au marché profond (extension, rénovation, réaménagement) et en parfaite adéquation avec les attentes des consommateurs, des enseignes et des collectivités. Sous son label Greencenter®, FREY propose des lieux conviviaux, mêlant shopping et loisirs dans des espaces moins énergivores.

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



Antoine Frey
Président Directeur Général

Emmanuel La Fonta
Directeur Administratif et Financier

Mathieu Mollière
Directeur Communication, Marketing & Innovation
m.molliere@frey.fr - Tél : 03 51 00 50 50

ANNEXE – Comptes consolidés (audités et certifiés)

Compte de résultat simplifié consolidé IFRS

En M€	2015	2014	Variation
Chiffre d'affaires	39,5	33,4	+ 18%
<i>Achats consommés</i>	(20,2)	(19,3)	
<i>Charges de personnel</i>	(4,7)	(3,1)	
<i>Autres produits & charges</i>	1,7	0,7	
<i>Impôts et taxes</i>	(0,6)	(0,8)	
<i>Amortissements et provisions</i>	(0,6)	(0,5)	
Résultat opérationnel courant	11,7	10,5	+ 11%
<i>Ajustement de valeur/immeubles de placement</i>	11,6	10,2	
<i>Autres produits et charges opérationnels</i>	(1,7)	(0,4)	
Résultat opérationnel	21,6	20,2	+ 7%
<i>QP de résultat net des sociétés mises en équivalence</i>	7,0	1,7	
Résultat opérationnel après QP du résultat net des sociétés mises en équivalence	28,6	21,9	+ 31%
<i>Coût de l'endettement net</i>	(7,6)	(6,4)	
<i>Ajustement de valeur/instruments financiers</i>	(0,1)	(2,5)	
Résultat avant impôts	20,9	13,0	+ 61%
<i>Impôts sur les résultats</i>	(0,4)	1,2	
Résultat net part du groupe	20,5	14,2	+ 44%
<i>Dont résultat net des participations ne donnant pas le contrôle</i>	-	-	
RNPG par action dilué ⁽¹⁾	2,42€	1,93€	+25%

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

Bilan simplifié consolidé IFRS

En M€	2015	2014
ACTIF		
Actifs non courants	370,7	318,1
dont Immeubles de placement	320,1	276,7
dont Titres des sociétés mises en équivalence	37,8	31,0
Actifs courants	76,1	82,2
dont Trésorerie et équivalents de trésorerie	30,5	25,9
PASSIF		
Total capitaux propres	189,0	143,3
Dont participations ne donnant pas le contrôle	-	8,2
Total passifs non courants	218,9	201,1
dont dettes financières à LT (y compris emprunts obligataires)	211,6	193,4
Total passifs courants	38,8	55,8
dont dettes financières à CT (y compris emprunts obligataires)	9,9	18,8
Total du Bilan	446,8	400,3

Tableau de flux de trésorerie consolidés IFRS

En M€	2015	2014
Marge brute d'autofinancement	8,8	11,9
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	0,2	0,6
Variation du BFR	3,9	6,4
Flux net de trésorerie générés par les activités opérationnelles	12,9	19,0
Acquisitions d'immobilisations	(41,7)	(26,5)
Cessions d'immobilisations	11,9	3,1
Incidence variation de périmètre et divers	(4,5)	(6,8)
Flux net de trésorerie liés à l'investissement	(34,3)	(30,2)
Dividendes versés	(5,8)	(5,5)
Augmentation de capital	44,0	-
Changement dans les participations sans perte de contrôle	(15,3)	-
Coût de l'endettement	(6,5)	(7,5)
Emission/remboursement des emprunts	9,3	41,6
Flux net de trésorerie liés au financement	25,7	28,6
Variation de trésorerie	+4,4	+17,4