

Résultats du 1^{er} semestre 2015
Bezannes, le 25 septembre 2015 – 09h00

Premier semestre dynamique Résultat opérationnel courant en hausse de +26%

Lors de sa réunion du 22 septembre 2015, le Conseil d'Administration de FREY a arrêté les comptes semestriels consolidés au 30 juin 2015. Les comptes ont fait l'objet d'un examen limité des commissaires aux comptes.

Résultats semestriels – Principaux chiffres clés

En M€	30 juin 2015	30 juin 2014	Variation
Chiffre d'affaires	16,1	9,2	+75%
Résultat Opérationnel courant	4,9	3,9	+26%
Résultat net part du Groupe	7,2	6,4	+13%
ANR de continuation EPRA (DI) ¹	143,4	141,1	+2%
Soit par action	20,9 €	20,5 €	+2%
LTV Net (y compris trésorerie disponible, hors Opirnane et hors ligne corporate)	44,7 %	42,2 %	+250 bps

¹ ANR de continuation dilué présenté selon le standard de calcul mis au point et publié par l'EPRA (European Public Real Estate Association)

Antoine Frey, Président Directeur Général, commente: « Le premier semestre 2015 nous a permis de dérouler notre projet en ligne avec nos objectifs de croissance sur toutes nos activités. Avec des chiffres solides, nous abordons avec confiance un second semestre, riche de démarrage de projets, qui nous a déjà permis de diversifier avec succès nos sources de financement. Notre volonté de placer l'innovation au cœur de l'urbanisme permet de nous imposer comme une référence du réaménagement commercial et urbain des entrées d'agglomérations. Avec un plan d'investissements à 5 ans de plus de 650 millions d'euros, FREY dispose de tous les atouts pour poursuivre sa croissance et conforter sa place de foncière française exemplaire en matière de développement durable et d'aménagement du territoire. »

Dynamisme de tous les secteurs d'activité

Au cours du 1^{er} semestre 2015, FREY a continué de mener une stratégie offensive de développement, avec le lancement, la poursuite et la livraison de plusieurs programmes, ainsi que des cessions.

Développement :

Le chiffre d'affaires de l'activité de promotion s'établit ainsi à 7,9 M€ contre 0,6 M€ au 1^{er} semestre 2014, compte tenu de la livraison de deux programmes en VEFA, à Bayonne (64) pour une surface de 2.800 m² et à Belfort Bessoncourt (90) sur 1.700 m².

Sur la même période, FREY a poursuivi activement les travaux engagés dans trois de ses programmes situés à Bayonne (64), Terville (57) et Reims Cormontreuil (51). Ils représentent 42.000 m² dont 26.200 m² seront conservés en patrimoine et devraient être livrés d'ici à la fin de l'année.

Activité foncière :

Sur le semestre, les revenus locatifs augmentent de +1,8% à périmètre constant.

En raison des cessions d'actifs intervenues depuis le 30 juin 2014, les revenus locatifs du patrimoine contrôlé baissent de -6% à 7,4 M€.

Autres activités :

L'activité de gestion d'actifs immobiliers (asset management) continue sa croissance (+9%), liée notamment au développement des véhicules d'investissement FREY RETAIL FUND.

Patrimoine en croissance

Le patrimoine contrôlé par FREY au 30 juin 2015 (129.000 m²) a été expertisé à 290,9 M€ hors droits, en progression de +6% par rapport au 31 décembre 2014 à périmètre comparable. Ces actifs sont commercialisés à hauteur de 95,4 %.

Le patrimoine économique¹ ressort à 317,2 M€ pour 186.000 m² en progression de +2% par rapport au 31 décembre 2014, et affiche un taux de commercialisation de 93,7%.

Témoignant de la qualité et de l'engagement environnemental de longue date du groupe, trois nouveaux actifs (O'green à Agen, Clos du Chêne II à Montévrain et BeGreen à Saint-Parres-aux-Tertres) ont reçu le label Valorpark®, faisant de FREY la foncière française la plus labellisée dans cette catégorie (8 actifs représentant 157.000 m² labellisés).

Structure financière solide

FREY enregistre une nouvelle progression de ses principaux indicateurs financiers :

- **Résultat opérationnel courant en hausse de +26% à 4,9 M€**, grâce une activité de promotion plus importante sur le semestre et à la maîtrise des frais généraux.
- **Résultat net part du groupe progresse de + 13 % à 7,2 M€** contre 6,4 M€ fin juin 2014.

Le 20 février 2015, la société a exercé l'option d'acquisition des Obligations Remboursables en Actions (ORA) émises par IF Clos du Chêne en août 2011 et a procédé à l'acquisition de l'ensemble des ORA auprès des Investisseurs les détenant, pour une valeur de 15,3 M€.

Au 30 juin 2015, après prise en compte du versement du dividende de 0,84€/action, les capitaux propres part du groupe s'élèvent à 131,2 M€ et la dette bancaire totale liée aux actifs en exploitation s'élève à 119,1 M€.

L'Actif Net Réévalué de continuation dilué EPRA (droits inclus) progresse de +2% sur un an à 143,4 M€, contre 141,1 M€ au 30 juin 2014, soit 20,9 € par action contre 20,5 € par action un an plus tôt. La progression plus faible que les années précédentes s'explique par l'impact négatif de l'acquisition des ORA sur les capitaux propres du groupe.

Dans le cadre de sa politique de flexibilité financière et de diversification des sources de financement du Groupe, FREY a signé un contrat de financement corporate de 24 M€, d'une durée de 4 ans.

Le ratio de LTV net (y compris la trésorerie disponible, hors OPIRNANE et hors ligne corporate) **reste maîtrisé à 44,7 %** (versus 42,2 % au 30 juin 2014).

Evènements post clôture

FREY a procédé, en juillet 2015, à une augmentation de capital lui permettant de lever 44,7M€ (montant brut). Le succès de cette opération, soutenue par les actionnaires de référence du groupe, confère à la société une solide assise financière ainsi que **les ressources nécessaires pour poursuivre son ambitieuse stratégie de développement.**

¹ Patrimoine économique : actifs détenus à 100% + actifs contrôlés en quote-part de détention

Enfin, FREY a ouvert au public le parc commercial SuperGreen de Terville le 26 août 2015. Certifié Haute Qualité Environnementale Conception et déployant une surface de 30.000m², il propose une architecture **singulière et s'inscrit dans la famille des Greencenters[®], les parcs de commerce et de loisir de dernière génération développés par FREY.**

Perspectives

Au second semestre, la société lancera deux projets à Dinard (35) et Amiens (80) d'une surface conjointe de 41.800 m², pour des livraisons respectivement prévues en 2016 et 2017.

A horizon 2020, le portefeuille des projets actuellement développés par FREY devrait représenter une surface totale de 331.000 m² dont la livraison est attendue au cours de la période 2016-2019. Si la totalité de ces projets se réalise, ce pipeline représentera un investissement total de 652 M€, dont 10 M€ ont déjà été décaissés.

Le rapport financier semestriel est disponible sur le site www.frey.fr, rubrique Finance/Informations financières.

Prochaine communication financière

5 novembre : Information trimestrielle – chiffre d'affaires 3^{ème} trimestre 2015

A propos de la foncière FREY

Depuis plus de 30 ans, FREY développe des centres commerciaux de plein air de nouvelle génération. Greentcenter[®], son label phare répond aux tendances de consommation actuelles mêlant shopping et loisirs dans des espaces moins énergivores.

Nouveaux projets, extension de parcs commerciaux existants, FREY est également le premier opérateur privé actif dans la requalification des zones commerciales d'entrée de ville, gisement de développement important dans les années à venir. FREY propose ainsi des solutions globales intégrant les fonctions d'aménageur, de promoteur et de foncière de croissance.

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 MOLLIERE

Directeur Communication, Marketing & Innovation

m.molliere@frey.fr - Tél : 03 51 00 50 50

Lucie LARGUIER - Citigate

lucie.larguier@citigate.fr - Tel : 01 53 32 84 75

Compte de résultat simplifié consolidé IFRS

En M€ (aux 30.06)	S1 2015	S1 2014
Chiffre d'affaires	16,1	9,2
Achats consommés	-9,7	-4,7
Charges de personnel	-1,6	-0,6
Autres produits & charges	0,9	0,6
Impôts et taxes	-0,3	-0,3
Amortissements et provisions	-0,4	-0,3
Résultat opérationnel courant	4,9	3,9
Ajustement de valeur/immeubles de placement	2,4	5,7
Autres	0,0	0,0
Résultat opérationnel	7,2	9,6
QP de résultat net des sociétés mises en équivalence	2,6	0,4
Résultat opérationnel après QP du résultat net des sociétés mises en équivalence	9,8	10,0
Frais financiers	-3,8	-2,8
Ajustement de valeur/instruments financiers	1,0	-1,5
Résultat avant impôts	7,0	5,7
Impôts sur les résultats	0,2	0,7
Résultat net	7,2	6,4
Intérêt des minoritaires	0,0	0,0
Résultat net part du groupe	7,2	6,4
RNPG par action dilué ⁽¹⁾	0,94 €	0,89 €

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

Bilan consolidé simplifié consolidé IFRS

En M€	30.06.2015	31.12.2014
ACTIF		
Actifs non courants + actifs destinés à être cédés	337,6	318,1
dont Immeubles de placement	290,9	276,7
dont Titres des sociétés mises en équivalence	33,4	31,0
Actifs courants	60,3	82,2
dont Trésorerie et équivalents de trésorerie	15,7	26,9
PASSIF		
Total capitaux propres	131,2	143,3
Total passifs non courants	213,8	201,1
dont dettes financières à LT	208,3	195,2
Total passifs courants + passifs liés aux actifs destinés à être cédés	52,8	55,8
dont dettes financières à CT	28,4	19,6
Total du Bilan	397,9	400,3

Tableau de flux de trésorerie consolidés IFRS

<i>En M€</i>	30.06.2015 (6 mois)	30.06.2014 (6 mois)
Marge brute d'autofinancement	5,2	4,7
<i>Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence</i>	0,2	0,6
<i>Variation du BFR</i>	-0,9	2,8
Flux net de trésorerie générés par l'activité	4,4	8,1
<i>Acquisitions / cessions d'immobilisations</i>	-11,6	-11,0
<i>Incidence variation de périmètre et divers</i>	-2,1	-3,5
Flux net de trésorerie liés à l'investissement	-13,7	-14,5
<i>Dividendes versés</i>	-5,8	-5,5
<i>Augmentation de capital</i>	-	-
<i>Changement dans les participations sans perte de contrôle</i>	-15,3	-
<i>Variation des emprunts</i>	13,5	9,6
Flux net de trésorerie liés au financement	-7,6	4,1
Variation de trésorerie	-16,8	-2,3