

Résultats annuels 2017

Très forte accélération des résultats Perspectives de croissance renforcées

Patrimoine économique ⁽¹⁾ : 592,8 M€ (+ 23%) / 33,5 M€ de loyers annualisés (+ 11%)

Résultat net part du Groupe : 61,1 M€ (+ 87%)

ANR de continuation / action : 32,60 € (+ 17%)

Dividende proposé au titre de l'exercice 2017 : 1,0 €/action (+ 30%)

« *L'année 2017 restera comme un très grand millésime pour FREY et tous ses collaborateurs.*

En 2017, FREY a dévoilé sa nouvelle philosophie du commerce de plein air en inaugurant le Shopping Promenade Cœur Picardie à Amiens. Toujours plus agréable pour les consommateurs, efficace pour les enseignes, Shopping Promenade répond également au besoin de renouveau des entrées de ville françaises.

Dans ce domaine, le Groupe a lancé cette année la commercialisation des deux plus grands projets de restructuration commerciale d'entrées de ville menés en France. A Strasbourg, où les travaux sont en cours, et à Montpellier, où le Groupe valorise son savoir-faire d'ensemblier urbain avec un projet mêlant commerce, loisirs, hôtellerie et bureaux, pour créer un nouveau quartier à part entière.

En 2017, la robustesse de notre modèle économique se traduit à la fois dans nos indicateurs opérationnels, qui surperforment très largement les meilleurs standards du marché, mais aussi dans nos indicateurs financiers qui affichent cette année encore une croissance à deux chiffres : + 17% pour l'ANR de continuation à 32,60 € par action et + 87% pour le résultat net part du Groupe à 61,1 millions d'euros, permettant de distribuer un dividende par action de 1,0 € en progression de 30%.

Cette année, le Groupe a également renforcé sa structure financière et sécurisé l'avancement de son portefeuille de projets en développement, qui atteint désormais 915 millions d'euros. FREY conforte ainsi sa capacité à générer une croissance organique dynamique et confirme son intention de réaliser de nouvelles acquisitions en France ou à l'étranger. L'objectif est de détenir à moyen terme un patrimoine supérieur à 1,5 milliard d'euros en part du Groupe », déclare Antoine Frey, Président directeur général de FREY.

Principaux chiffres clés

| En M€ | 2017 | 2016 | Var. |
|--|-------------|-------------|--------------|
| Chiffre d'affaires consolidé | 29,4 | 26,6 | + 11% |
| Dont activité foncière (revenus locatifs bruts) | 23,7 | 17,0 | + 39% |
| Résultat opérationnel courant | 12,5 | 12,6 | -1% |
| Résultat opérationnel courant économique ⁽²⁾ | 19,2 | 18,9 | + 1% |
| Résultat net part du groupe | 61,1 | 32,7 | + 87% |

⁽¹⁾ Le patrimoine économique 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⁾ Résultat opérationnel courant intégrant la quote-part du résultat opérationnel courant des sociétés mises en équivalence.

Indicateurs bilanciaux

| En M€ | 31 décembre 2017 | 31 décembre 2016 | Var. |
|--|------------------|------------------|-----------|
| ANR de continuation (droits inclus) | 394,3 | 238,9 | + 65% |
| <i>Soit par action</i> | 32,60 € | 27,78 € | + 17 % |
| ANR triple net EPRA ⁽¹⁾ | 367,0 | 216,7 | + 69% |
| <i>Soit par action</i> | 30,35 € | 25,20 € | + 20% |
| LTV Net ⁽²⁾ | 37,7% | 44,1% | - 640 bps |

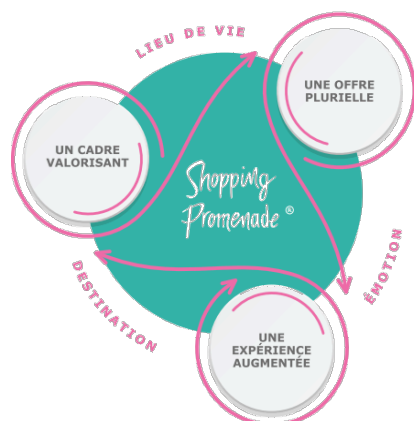
Lors de sa réunion du 8 mars 2018, le Conseil d'Administration de FREY a arrêté les comptes consolidés de l'exercice 2017. Les procédures d'audit ont été effectuées par les Commissaires aux Comptes. Le rapport relatif à la certification est émis.

ACTIVITE : FAITS MARQUANTS 2017

Le Groupe a livré **Shopping Promenade Coeur Picardie à Amiens (80) en octobre 2017** et le pôle de restauration de Green7®, à Salaise sur Sanne (38). Au total, ces opérations **totalisent 37.850 m²** conservés en patrimoine.

Shopping Promenade Coeur Picardie à Amiens (80) ouvert en octobre 2017 rencontre un grand succès avec près de 1,5 million de visiteurs sur les trois premiers mois suivants l'ouverture.

Shopping Promenade est une nouvelle philosophie de centre commercial de plein air, qui répond parfaitement aux attentes :



- **des consommateurs.** Shopping Promenade c'est une destination shopping incontournable, rassemblant commerces, loisirs et services pour toute la famille ;
- **des enseignes.** Shopping Promenade c'est un modèle économique optimisé (taux d'effort contenu, qualité des centres élevée, fréquentation maximisée) au service de leur activité, de leur image de marque et de leur stratégie multicanale ;
- **des collectivités :** Shopping Promenade répond aux nouveaux enjeux des entrées de ville : embellies, urbaines et déspecialisées, elles deviennent des lieux de vie agréables et des pôles économiques solides et pérennes.

Le Groupe a continué d'investir sur ses actifs en réalisant l'acquisition de la quote-part des titres (50%) qu'il ne détenait pas dans le parc commercial Be Green à Troyes (10) d'une surface de 20 700 m² et en acquérant plusieurs cellules venant compléter des actifs existants ou des projets en cours (pour un total de 5.900 m²).

EVOLUTION DU PATRIMOINE

Le patrimoine détenu à 100% par le Groupe au 31 décembre 2017 a généré 23,7 millions d'euros de loyers bruts pour 247.400 m² (contre respectivement 17,0 millions d'euros et 182.000 m² fin 2016).

Au 31 décembre 2017, le patrimoine économique ⁽³⁾ de FREY s'élève ainsi à 592,8 M€ hors droits, en progression de + 23,3% par rapport au 31 décembre 2016. Il développe une surface de **308.700 m²** (contre 254.000 m² au 31 décembre 2016), pour une **base de loyers annualisés de 33,5 M€** (contre 30,1 M€ fin 2016). Le taux d'occupation financier du patrimoine stabilisé ⁽⁴⁾ ressort à 95,0%.

⁽¹⁾ ANR triple net calculé selon le standard mis au point et publié par l'EPRA (European Public Real Estate Association).

⁽²⁾ Droits inclus, hors Opirane.

⁽³⁾ Le patrimoine économique 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.

⁽⁴⁾ Livré depuis plus d'un an et hors restructuration stratégique, contre 93,9% en 2016.

La fréquentation des sites est en très forte progression à + 5,9% ⁽¹⁾ sur un an et reflète le plébiscite des consommateurs pour le modèle du centre commercial de plein air, alors que l'indice national de fréquentation des centres commerciaux affiche un recul de - 1,8% en France ⁽²⁾.

L'évolution du chiffre d'affaires global des enseignes du parc immobilier de FREY, progresse quant à lui de +3,6% en 2017, performance notable dans un contexte compliqué pour le commerce spécialisé, dont l'activité globale est en baisse de - 0,2 % en 2017 ⁽³⁾.

PERFORMANCE FINANCIERE 2017

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

Au 31 décembre 2017, les revenus locatifs bruts du patrimoine détenu à 100% (soit 247.400 m²) s'élèvent à 23,7 M€, en croissance de + 39,4 % sur un an. Cette très forte progression provient :

- d'un effet périmètre très positif de + 6,1 M€ (les livraisons et acquisitions compensant largement les arbitrages réalisés),
- d'une croissance solide à périmètre constant (+ 0,6 M€), soit + 4,2%.

Au global, le chiffre d'affaires de FREY s'établit à 29,4 M€ au 31 décembre 2017, contre 26,6 M€ fin 2016, en croissance de + 10,6%, reflétant la dynamique de croissance de la foncière en développement.

- **Résultat opérationnel courant économique ⁽⁴⁾ (+ 1,4%) et RNPG (+ 87%)**

Le résultat opérationnel courant économique intégrant le résultat opérationnel courant des sociétés mises en équivalence (6,6 M€ en croissance de + 5,5% sur un an), progresse de + 1,4% à 19,2 M€, contre 18,9 M€ fin 2016.

Le résultat opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence progresse de + 63% à 74,2 M€. Cette performance provient principalement de la création de valeur liée au développement du patrimoine (+ 53,8 M€) dans un contexte de légère compression des taux ⁽⁵⁾.

Le résultat net part du Groupe ressort à 61,1 M€, en progression de + 87%, après prise en compte du coût de l'endettement net (- 9,2 M€), dont l'évolution suit celle de la dette du Groupe.

- **Transformation de la structure financière du Groupe**

Le groupe FREY a réalisé deux opérations majeures en 2017 qui ont transformé en profondeur sa structure financière et renforcé sa solidité :

- une augmentation de capital avec maintien du DPS en avril 2017 de 99,9 M€ permettant de financer la quote-part de fonds propres nécessaires au développement de son portefeuille de projets. Cette opération, réalisée auprès des actionnaires historiques, Firmament Participations (groupe Antoine Frey), Predica, AG Finance et Effi Invest II, a également été souscrite par deux nouveaux institutionnels, Cardif Assurance Vie et Sogecap, qui font leur entrée au Conseil d'Administration. Le succès de cette opération témoigne de leur confiance dans la stratégie de croissance de FREY ;
- la signature d'un crédit syndiqué de 300 M€, d'une durée initiale de 5 ans, avec deux options d'extension d'une année supplémentaire, à des conditions financières favorables, afin de refinancer une partie de sa dette et d'accompagner son programme de développement. En février 2018, FREY a obtenu l'accord unanime de l'ensemble du pool bancaire pour entériner la première extension d'un an.

- **ANR de continuation dilué par action de 32,60 € (+ 17%)**

⁽¹⁾ Donnée issue des sites dotés d'un footfall en 2016 et 2017 sur 12 mois (soit près de 285.000 m²).

⁽²⁾ Source : Conseil National des Centres Commerciaux.

⁽³⁾ Source : PROCOS.

⁽⁴⁾ Résultat opérationnel courant intégrant la quote-part du résultat opérationnel courant des sociétés mises en équivalence.

⁽⁵⁾ Le taux de capitalisation moyen hors droits retenu par les experts sur les immeubles en exploitation en 2017 est de 5,63% contre 5,80%, fin 2016.

L'Actif Net Réévalué de continuation dilué (droits inclus) s'établit à 394,3 M€ au 31 décembre 2017. Ramené par action, l'ANR progresse de + 17% par rapport au 31 décembre 2016 à 32,60 €/action ⁽¹⁾. Cette évolution provient de la performance opérationnelle du Groupe et de la hausse de la valeur des actifs détenus.

L'ANR triple net EPRA ⁽²⁾ s'élève à 367,0 M€. Ramené par action, il ressort à 30,35 € en hausse de + 20%.

- **Endettement bancaire**

Au 31 décembre 2017, la dette bancaire de FREY ⁽³⁾ s'élève à 280,9 M€ en hausse de 75,6 M€ par rapport à fin décembre 2016 compte tenu des investissements réalisés cette année. Le ratio LTV net consolidé droits inclus, hors Opirnane, s'établit ainsi à 37,7%, contre 44,1% fin 2016 suite au renforcement des fonds propres sur l'année.

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 2017 de (0,329%), ressort à 1,82%, en recul de 25 points de base par rapport au 31 décembre 2016.

DIVIDENDE PROPOSE AU TITRE DE L'EXERCICE 2017 : 1,0 €/ACTION (+ 30%)

Le Conseil d'administration de FREY proposera à l'Assemblée Générale qui se tiendra en juin prochain, le versement d'un **dividende de 1,0 €/action, en progression de + 30%**.

PERSPECTIVES

Le Groupe poursuivra sa stratégie de développement par croissance interne (projets développés de gré à gré ou sur gains de concours) et continuera de saisir les opportunités 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 d'actifs.

A moyen terme, FREY a pour ambition de devenir le leader européen des centres commerciaux de plein air et souhaite développer son modèle à l'échelle européenne.

Au 31 décembre 2017, le pipeline des projets maîtrisés, engagés et maîtrisés, se compose de 14 opérations (412.000 m²), représentant une enveloppe globale de 915 M€ d'investissements pour un horizon de livraison d'ici 2022. Parmi ces projets, 725 M€ d'investissements, soit près de 273.000 m² concernent des actifs destinés à être conservés en patrimoine par le Groupe, pour un loyer potentiel de 56,5 M€.

Ce pipeline comprend les 4 projets ⁽⁴⁾ en cours de travaux à fin 2017, dont le Shopping Promenade Cœur Alsace (67) et le Shopping Promenade Claye-Souilly (77).

En 2018, le Groupe devrait lancer 5 nouveaux chantiers ⁽⁵⁾ dont le Shopping Promenade d'Arles (13) pour lequel les travaux viennent de démarrer et poursuivra la commercialisation du Shopping Promenade Ode à la Mer à Montpellier (34), projet mixte de plus de 110.000 m², à dominante commerce et loisir.

Une présentation sera mise à disposition sur le site de FREY le 09 mars dans la rubrique finance.

Le Document de référence 2017 de FREY sera mis en ligne sur le site internet [frey.fr](http://www.frey.fr), rubrique Finance / Informations Réglementées, au plus tard le 31 mars 2018

A propos de la foncière FREY

⁽¹⁾ Impact de la création de 3.506.250 actions nouvelles suite à l'augmentation de capital de 99,9 M€ d'avril 2017.

⁽²⁾ ANR triple net calculé selon le standard mis au point et publié par l'EPRA (European Public Real Estate Association).

⁽³⁾ La dette bancaire est composée à 17% d'emprunts hypothécaires, 14% de crédit-bail et 69% de lignes corporate. Hors obligations (Euro PP et Opirnane).

⁽⁴⁾ Ces projets totalisent à 100%, 135.000 m² de surface et 251 M€ d'investissement, et respectivement 104.000 m² et 210 M€ d'investissements pour FREY à titre patrimonial.

⁽⁵⁾ Ces projets totalisent à 100%, 62.700 m² de surface.

FREY est une foncière de développement spécialisée dans les centres commerciaux de plein air de nouvelle génération. Son modèle de croissance vertueux repose sur la complémentarité de ses deux grandes activités : Investisseur/Gestionnaire et Aménageur/Développeur. FREY propose des lieux conviviaux, mêlant shopping et loisirs dans des espaces moins énergivores, sous concept Shopping Promenade®.

Par son expertise unique, FREY est devenu un 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.

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

CONTACTS :

Antoine Frey - Président Directeur Général

Emmanuel La Fonta - Directeur Administratif et Financier

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 – Comptes consolidés (audités et certifiés)

Données relatives au patrimoine

En M€

Valeur du patrimoine (hors droits)

| | |
|---|----------------|
| Immeubles de placement | 569,7 |
| Projets en développement | (91,4) |
| Actifs en exploitation détenus à 100% | 478,2 |
| + | |
| Actifs en exploitation co-détenus à hauteur de leur quote-part de détention | 114,6 |
| Patrimoine économique | 592,8 |
| + | |
| Actifs en exploitation co-détenus - quote part non FREY | 425,4 |
| Patrimoine total à 100% | 1 018,3 |
| + | |
| Actifs gérés pour compte de tiers | 43,6 |
| Patrimoine géré | 1 061,9 |

Loyers annualisés

| | |
|--|-------------|
| Revenus locatifs bruts | 23,7 |
| Impacts cessions de la période | (0,1) |
| Impact Acquisitions/Livraisons de la période | 3,1 |
| Impact vacance de la période | (0,1) |
| Loyers annualisés du patrimoine détenus à 100% | 26,5 |
| + | |
| Loyers bruts des actifs en exploitation co-détenus à hauteur de leur quote-part de détention | 7,0 |
| Loyers annualisés du patrimoine économique | 33,5 |
| + | |
| Loyers annualisés des actifs en exploitation co-détenus - quote-part non FREY | 24,8 |
| Loyers annualisés patrimoine à 100% | 58,3 |
| + | |
| Loyers annualisés des actifs gérés pour compte de tiers | 2,7 |
| Loyers annualisés du patrimoine géré | 61,0 |

Compte de résultat simplifié consolidé IFRS

| En M€ | 2017 | 2016 | Var. |
|---|-------------------|-------------------|-------------|
| Revenus locatifs bruts | 23,7 | 17,0 | +39 |
| Revenus de la promotion pour compte de tiers | 2,8 | 6,4 | |
| Revenus des autres activités de gestion immobilière | 2,9 | 3,2 | |
| Chiffre d'affaires | 29,4 | 26,6 | +11% |
| Achats consommés | (8,0) | (9,1) | |
| Charges de personnel | (6,7) | (3,6) | |
| Autres produits & charges | 0,2 | (0,1) | |
| Impôts et taxes | (1,0) | (0,7) | |
| Amortissements et dépréciations | (1,3) | (0,4) | |
| Résultat opérationnel courant | 12,5 | 12,6 | -1% |
| Autres produits et charges opérationnels | (1,1) | (3,1) | |
| Ajustement des valeurs des immeubles de placement | 53,8 | 32,5 | |
| Résultat opérationnel | 65,2 | 41,9 | +56% |
| Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence | 9,0 | 3,4 | |
| Résultat opérationnel après quote-part des sociétés mises en équivalence | 74,2 | 45,4 | +63% |
| Coût de l'endettement net | (9,2) | (8,7) | |
| Ajustement des valeurs des instruments dérivés | (3,2) | (0,9) | |
| Résultat avant impôts | 61,8 | 35,8 | +73% |
| Impôts sur les résultats | (0,7) | (3,1) | |
| Résultat net des entreprises consolidées | 61,1 | 32,7 | +87% |
| Intérêts des minoritaires | ns | ns | |
| Résultat net part du groupe | 61,1 | 32,7 | +87% |
| RNPG par action dilué | 5,33 € | 3,51 € | +52% |
| <i>Nombre moyen d'actions pris en compte après effet dilutif potentiel des Opirnane</i> | <i>12 508 217</i> | <i>10 260 375</i> | |

Bilan simplifié consolidé IFRS

| En M€ | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|--------------|--------------|
| ACTIF | | |
| Actifs non courants | 636,3 | 479,4 |
| dont Immeubles de placement | 569,7 | 415,1 |
| dont Titres des sociétés mises en équivalence | 50,4 | 52,2 |
| Actifs courants | 127,0 | 57,8 |
| dont Trésorerie et équivalents de trésorerie | 70,0 | 13,4 |
| PASSIF | | |
| Capitaux propres | 366,8 | 215,9 |
| Passifs non courants | 351,4 | 273,8 |
| dont dettes financières à LT (y compris emprunts obligataires) | 339,4 | 261,3 |
| Passifs courants | 45,1 | 47,5 |
| dont dettes financières à CT (y compris emprunts obligataires) | 7,8 | 20,0 |
| Total du Bilan | 763,3 | 537,2 |

Loan To Value

| | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
|--|--------------|--------------|
| Passifs financiers non courants | 339,4 | 261,3 |
| Passifs financiers courants | 7,8 | 20,0 |
| Retraitements quote-part dette des OPIRNANE | (26,9) | (26,7) |
| Retraitements dettes non liées aux immeubles de placement (*) | (3,2) | (19,7) |
| Trésorerie | (70,0) | (13,4) |
| Total Dette (A) | 247,1 | 221,5 |
| Immeubles de placement | 569,7 | 415,1 |
| Siège social (comptabilisé en immobilisations corporelles) | 6,2 | 6,7 |
| Retraitement des coûts non valorisables sur projets | (16,8) | (17,2) |
| Droits de mutations | 20,6 | 15,4 |
| Total Immeubles Droits Inclus (B) | 579,7 | 420,0 |
| Immeubles de placement droits inclus | 123,5 | 138,8 |
| Dette | (49,7) | (59,6) |
| Trésorerie | 2,2 | 3,1 |
| Total Actif libre des sociétés mises en équivalence (C) | 76,1 | 82,3 |
| LTV net Droits Inclus (A / (B + C)) | 37,7% | 44,1% |

(*) y compris dépôts et cautionnements reçus et traitement IFRS des frais d'émission d'emprunts

Tableau de flux de trésorerie consolidés IFRS

| En M€ | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|---------------|---------------|
| Marge brute d'autofinancement | 13,0 | 13,0 |
| Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence | 2,6 | 0,2 |
| Impôts payés | (1,5) | (1,7) |
| Variation du BFR | (13,3) | (1,2) |
| Flux net de trésorerie générés par les activités opérationnelles | 0,9 | 10,2 |
| Acquisitions d'immobilisations | (61,7) | (71,7) |
| Cessions d'immobilisations | 4,5 | 62,9 |
| Incidence variation de périmètre et divers | (7,9) | (34,1) |
| Variation des autres actifs financiers | (5,3) | (1,4) |
| Flux net de trésorerie liés à l'investissement | (70,4) | (44,3) |
| Dividendes versés aux actionnaires de la société mère | (9,3) | (6,0) |
| Augmentation de capital | 98,9 | - |
| Sommes versées lors d'un changement dans les participations sans perte de contrôle | - | - |
| Coût de l'endettement | (10,8) | (8,6) |
| Emission d'emprunt | 216,8 | 105,2 |
| Remboursement d'emprunt | (168,5) | (69,3) |
| Variation des autres financements | (0,1) | (5,4) |
| Flux net de trésorerie liés au financement | 127,1 | 15,9 |
| Variation de trésorerie | 57,6 | (18,1) |

Actif net réévalué

| (en M€) | 31.12.2017 | 31.12.2016 | Var. |
|---|--------------|--------------|-------------|
| Capitaux propres consolidés part du groupe | 366,6 | 215,9 | +70% |
| Retraitement des instruments financiers | 3,7 | 4,0 | |
| Impôts différés au bilan sur les actifs non SIIC | 0,5 | 0,1 | |
| Retraitement des sociétés MEE | 0,6 | 0,7 | |
| ANR EPRA | 371,3 | 220,8 | +68% |
| Valeur de marché des instruments financiers | (3,7) | (4,0) | |
| Impôts effectifs sur plus-values latentes des actifs non SIIC | (0,5) | (0,1) | |
| Optimisation des droits de mutation et des charges | 0,1 | 0,0 | |
| Retraitement des sociétés MEE | (0,2) | 0,0 | |
| ANR EPRA triple net | 367,0 | 216,7 | +69% |
| ANR EPRA triple net par action | 30,35 | 25,2 | +20% |
| Réintégration droits et frais de cession réels | 20,6 | 15,4 | |
| Réintégration impôts sur plus-values latentes | 0,5 | 0,1 | |
| Retraitement des sociétés MEE | 6,2 | 6,7 | |
| ANR de continuation dilué | 394,3 | 238,9 | +65% |
| ANR de continuation dilué par action | 32,60 | 27,78 | +17% |
| Nombre actions dilué | 12 112 500 | 8 606 250 | |
| Nombre actions auto-détenues et détenues dans le contrat de liquidité | 17 671 | 10 772 | |
| Nombre actions corrigé | 12 094 829 | 8 595 478 | |

Effectifs – chiffres clés 2017

81 collaborateurs fin 2017, + 7 collaborateurs vs 2016

44% de femmes / 56 % d'hommes

39 ans d'âge moyen

88% des effectifs formés

2,6% de la masse salariale dédiée à la formation (contre une obligation légale de 0,2%)

Répartition des effectifs 2017

