

Résultats semestriels 2018

Croissance, performance et déploiement de la stratégie

Développement international : acquisition d'un actif prime en Espagne
 Réussite de l'augmentation de capital : 201,9 M€ de fonds propres levés

Patrimoine économique ⁽¹⁾ :

Valorisation : 713,8 M€ (+ 20%) - Loyers annualisés : 40,9 M€ (+ 22%)

Taux d'occupation : 95,8% (+130 bps)

Evolutions par rapport au 31.12.2017

Principaux chiffres clés

En M€ - 6 mois	30/06/2018	30/06/2017	Var.
Chiffre d'affaires consolidé	17,6	12,4	+ 42%
Dont activité foncière (revenus locatifs bruts)	15,4	10,1	+ 53%
Résultat opérationnel courant	6,8	5,8	+ 17%
Résultat net part du groupe	25,2	14,9	+ 69%

Indicateurs bilanciers

En M€	30/06/2018	31/12/2017	Var.
ANR de continuation (droits inclus)	621,1	394,3	+ 58%
<i>Soit par action ⁽²⁾</i>	<i>33,01 €</i>	<i>32,60 €</i>	<i>+ 1%</i>
ANR triple net EPRA ⁽³⁾	581,1	367,0	+ 58%
<i>Soit par action ⁽²⁾</i>	<i>30,88 €</i>	<i>30,35 €</i>	<i>+ 2%</i>
LTV Net ⁽⁴⁾	21,2%	37,7%	- 1 650 bps

Lors de sa réunion du 19 septembre 2018, le Conseil d'Administration de FREY a arrêté les comptes consolidés du 1^{er} semestre 2018.

⁽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⁾ Au 30 juin 2018, le capital de FREY est composé de 18.841.665 actions contre 12.112.500, après la création de 6.729.165 actions nouvelles résultant de l'augmentation de capital réalisée en juin 2018.

⁽³⁾ ANR triple net calculé selon le standard mis au point et publié par l'EPRA (European Public Real Estate Association).

⁽⁴⁾ Droits inclus, hors Opirane.

FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE

• *Acquisition de Parc Vallès en Espagne*

En avril 2018, le Groupe a fait l'acquisition d'un centre commercial de plein air situé à Terrassa, au nord-ouest de Barcelone. Le site, ouvert en 1998 et rénové en 2015, bénéficie d'une zone de chalandise exceptionnelle et d'une offre shopping-loisirs attractive développée sur 42.000 m² de surface commerciale. Il affiche des performances solides : revenu locatif annuel net de 5,3 M€, taux d'occupation de 98% et flux de plus de 10 millions de visiteurs chaque année. Le Groupe prévoit d'y réaliser des investissements additionnels pour poursuivre le travail de création de valeur. Cet investissement témoigne de la **volonté du Groupe de développer son concept de centre commercial de plein air dans les pays limitrophes à la France**, principalement en Espagne et en Italie.

• *Démarrage des travaux du Shopping Promenade en Arles*

Le Groupe a lancé en mars le chantier du Shopping Promenade en Arles (13), actif destiné à être conservé en patrimoine. Situé au nord de la ville, ce nouveau centre commercial de plein air proposera sur 18.000 m² une offre shopping-loisirs composée d'une trentaine d'enseignes, parmi lesquelles **le premier H&M signé chez FREY**, et de six restaurants. Ce site s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain de l'agglomération.

• *Augmentation de capital de 201,9 M€*

En juin 2018, le Groupe a réalisé une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription de près de 202 M€ (visa AMF n°18-210 du 30 mai 2018) par émission de 6.729.165 actions nouvelles. Ses moyens supplémentaires permettront de couvrir la quote-part en fonds propres nécessaire au **financement des projets en cours de développement**, compte tenu de leur création de valeur, et pourront également participer au financement de l'**acquisition de nouveaux actifs immobiliers** en vue de la réalisation de l'objectif du Groupe d'atteindre à moyen terme un patrimoine économique de plus de 1,5 Md€ (en part du groupe), tout en conservant un ratio LTV inférieur à 50%.

EVOLUTION DU PATRIMOINE

Au 30 juin 2018, le patrimoine économique ⁽¹⁾ de FREY :

- est valorisé **713,8 M€ hors droits**, en progression de +20,4% par rapport au 31 décembre 2017, et de +45,4% sur un an,
- développe une surface de **364.300 m²** (contre 308.800 m² au 31 décembre 2017),
- pour une **base de loyers annualisés de 40,9 M€** (contre 33,5 M€ au 31 décembre 2017 et 30,1 M€ au 30 juin 2017),
- et affiche un taux d'occupation EPRA ⁽²⁾ de 95,8%, contre 94,5% fin 2017.

La croissance du patrimoine économique sur le semestre résulte de l'acquisition du Parc Vallès en Espagne, de la livraison du centre commercial de plein air Z'Aisne à Saint-Quentin (02).

Au 30 juin 2018, les projets en cours de construction, dont le chantier en Arles (13), représentent une valeur (hors droits) de 116,1 M€, qui porte la valeur totale du patrimoine (patrimoine économique + projets en cours) à 829,9 M€.

PERFORMANCE FINANCIERE AU 30 JUIN 2018

• *Chiffres d'affaires et revenus locatifs*

Au 30 juin 2018, la dynamique de croissance de la foncière porte **les revenus locatifs bruts du patrimoine détenu à 100% (soit 304.300 m²) à 15,4 M€, en croissance de + 52,6%** sur un an (contre respectivement

⁽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⁾ Livré depuis plus d'un an et hors restructuration stratégique.

10,1 M€ et 182.500 m² au 30 juin 2017). Cette très forte progression provient à la fois d'un **effet de périmètre très important** lié aux livraisons et acquisitions réalisées au cours des 12 derniers mois (cf. ci-avant auxquelles s'ajoutent la livraison du Shopping Promenade Cœur Picardie à Amiens en octobre 2017 et l'acquisition à 100% de l'Actif Be Green situé à Troyes/Saint-Parres aux Tertres en juillet 2017), **et d'une très belle performance à périmètre constant (+5,9%)**, principalement liée à l'activité commerciale et à l'amélioration du taux d'occupation des actifs en patrimoine.

- **Résultat Net Part du Groupe (+ 69%)**

Le **résultat opérationnel courant, en progression de +18,6%**, ressort à 6,8 M€ au 30 juin 2018, contre 5,8 M€ au 30 juin 2017. Sur un an, la progression des charges de personnel s'explique par une politique active de recrutements visant à accompagner le développement rapide du Groupe : croissance du patrimoine en exploitation et avancement de plusieurs grands projets en pipeline, dont certains seront livrés en 2019.

Le **résultat opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence progresse de + 59,9% à 31,1 M€** (contre 19,5 M€ au 30 juin 2017). Cette performance provient principalement de la création de valeur liée au développement du patrimoine de +21,1 M€, dont 5,4 M€ (soit +1,2%) sur le patrimoine en exploitation au 31 décembre 2017.

Le **résultat net part du Groupe ressort à 25,2 M€, en progression de + 69%**, après prise en compte du coût de l'endettement net (- 4,9 M€), dont l'évolution suit celle de la dette du Groupe.

- **ANR de continuation dilué par action de 33,01 € (+ 1%) post dilution liée à l'augmentation de capital et versement du dividende 2017**

L'**Actif Net Réévalué de continuation dilué (droits inclus) s'établit à 621,1 M€ au 30 juin 2018 en croissance de +58%** par rapport au 31 décembre 2017 (394,3 M€). Cette évolution provient de la performance opérationnelle du Groupe et de la hausse de la valeur des actifs détenus.

Ramené par action, l'ANR progresse de + 1% à 33,01€/action sur 6 mois après impact de l'augmentation de capital réalisée en juin 2018 ⁽¹⁾ et paiement du dividende 2017 de 1,0€ par action (en progression de +30% sur un an). L'ANR triple net EPRA ⁽²⁾ s'élève 581,1 M€. Ramené par action, il ressort à 30,88 € en hausse de +2%.

- **Endettement bancaire**

Le **ratio LTV net consolidé droits inclus, hors Opirnane, baisse temporairement à 21,2%**, contre 37,7% fin 2017 compte tenu du renforcement des fonds propres et de la progression de la valeur des immeubles de placements sur le semestre.

Le **taux d'intérêt moyen de la dette bancaire** après prise en compte des couvertures de taux et avec un Euribor 3 mois au 30 juin 2018 de (0,321%), **ressort à 1,70%, en recul de 12 points de base** par rapport au 31 décembre 2017.

PERSPECTIVES ET AVANCEMENT DES PROJETS EN COURS DE DEVELOPPEMENT

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 déployer son modèle en Europe.

⁽¹⁾ Impact de la création de 6.729.165 actions nouvelles suite à l'augmentation de capital de 201,9 M€ de juin 2018.

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

Au 30 juin 2018, 5 projets du pipeline global ⁽¹⁾ sont en cours de travaux ⁽²⁾, dont le Shopping Promenade Cœur Alsace (67), le Shopping Promenade Claye-Souilly (77) et le Shopping Promenade en Arles (13).

Le Groupe poursuit par ailleurs la commercialisation du Shopping Promenade Ode à la Mer à Montpellier (34), projet mixte de plus de 110.000 m², composé de 90.000 m² de commerce et loisirs et de 20.000 m² de bureaux, dont un hôtel de 102 chambres.

Le Rapport financier semestriel au 30 juin 2018 est disponible sur le site internet frey.fr, rubrique Finance / Informations Réglementées

A propos de la foncière FREY

FREY est une foncière spécialisée dans les grandes opérations de renouvellement urbain ainsi que dans le développement et l'exploitation de centres commerciaux de plein air. Ses Shopping Promenade® proposent une offre complète mêlant shopping et loisirs, pour créer une « expérience augmentée » pour toute la famille. Par son expertise unique, FREY est devenu un leader français reconnu sur cette classe d'actifs résiliente, au marché profond (création, extension, rénovation) et en parfaite adéquation avec les attentes des consommateurs, des enseignes et des collectivités.

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

CONTACTS :

Antoine Frey - Président Directeur Général

Emmanuel La Fonta – Directeur Financier et des Ressources humaines

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

⁽¹⁾ Au 31 décembre 2017, le pipeline des projets maîtrisés, engagés et maîtrisés, représentait une enveloppe globale de 915 M€ d'investissements pour un horizon de livraison d'ici 2022.

⁽²⁾ Ces projets totalisent à 100%, 148.000 m² de surface, dont 123.000 m² seront conservés à titre patrimonial par FREY.

ANNEXES – Comptes au 30 juin 2018

Données relatives au patrimoine

En M€

Valeur du patrimoine (hors droits)	
Immeubles de placement	707,1
Projets en développement	(106,1)
Actifs en exploitation détenus à 100%	601,0
+	
Actifs en exploitation co-détenus à hauteur de leur quote-part de détention	112,8
Patrimoine économique en exploitation	713,8
+	
Actifs en exploitation co-détenus (quote-part non FREY)	418,9
+	
Actifs gérés pour compte de tiers	0,0
Patrimoine sous gestion en exploitation	1 132,7

Loyers annualisés

Loyers annualisés du patrimoine en exploitation détenu à 100%	
+	
Loyers bruts des actifs en exploitation co-détenus à hauteur de leur quote-part de détention	
Loyers annualisés du patrimoine économique en exploitation	40,9
+	
Loyers annualisés des actifs en exploitation co-détenus (quote-part non FREY)	24,7
+	
Loyers annualisés des actifs gérés pour compte de tiers	0,0
Loyers annualisés du patrimoine sous gestion en exploitation	65,6

Compte de résultat simplifié consolidé IFRS

En M€	30.06.2018	30.06.2017	Var.
Revenus locatifs bruts	15,4	10,1	+52%
Revenus de la promotion pour compte de tiers	1,1	1,0	
Revenus des autres activités de gestion immobilière	1,1	1,3	
Chiffre d'affaires	17,6	12,4	+42%
Achats consommés	(6,1)	(3,9)	
Charges de personnel	(3,7)	(1,7)	
Autres produits & charges	0,0	(0,1)	
Impôts et taxes	(0,6)	(0,5)	
Amortissements et dépréciations	(0,4)	(0,3)	
Résultat opérationnel courant	6,8	5,8	+19%
Autres produits et charges opérationnels	(0,5)	(0,3)	
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	21,1	9,3	
Résultat opérationnel	27,4	14,9	+84%
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	3,7	4,6	
Résultat opérationnel après quote-part des sociétés mises en équivalence	31,1	19,5	+60%
Coût de l'endettement net	(4,9)	(4,8)	
Ajustement des valeurs des instruments dérivés	0,0	0,4	
Résultat avant impôts	26,1	15,1	+73%
Impôts sur les résultats	(0,9)	(0,2)	
Résultat net des entreprises consolidées	25,2	14,9	+69%
Intérêts des minoritaires	ns	Ns	
Résultat net part du groupe	25,2	14,9	+69%
<i>RNPG par action</i>	<i>2,06 €</i>	<i>1,56 €</i>	<i>+32%</i>
<i>RNPG par action dilué</i>	<i>1,88 €</i>	<i>1,42 €</i>	<i>+32%</i>

Nombre moyen d'actions pris en compte après effet dilutif potentiel des Opirnane

13.878.158

11.214.854

Bilan simplifié consolidé IFRS

En M€	30.06.2018	31.12.2017
ACTIF		
Actifs non courants	777,2	636,3
dont Immeubles de placement	707,1	569,7
dont Titres des sociétés mises en équivalence	52,1	50,4
Actifs courants	270,4	127,0
dont Trésorerie et équivalents de trésorerie	211,4	70,0
PASSIF		
Capitaux propres	581,0	366,8
Passifs non courants	424,0	351,4
dont dettes financières à LT (y compris emprunts obligataires)	405,2	339,4
Passifs courants	42,6	45,1
dont dettes financières à CT (y compris emprunts obligataires)	10,2	7,8
Total du Bilan	1.047,6	763,3

Loan To Value

	30/06/2018	31/12/2017
Passifs financiers non courants	405,2	339,4
Passifs financiers courants	10,2	7,8
Retraitements quote-part dette des OPIRANNE	(27,0)	(26,9)
Retraitements dettes non liées aux immeubles de placement (*)	(6,7)	(3,2)
Trésorerie	(211,4)	(70,0)
Total Dette (A)	170,3	247,1
Immeubles de placement	707,1	569,7
Siège social (comptabilisé en immobilisations corporelles)	7,3	6,2
Retraitement des coûts non valorisables sur projets	(16,6)	(16,8)
Droits de mutations	26,6	20,6
Total Immeubles Droits Inclus (B)	724,4	579,7
Immeubles de placement droits inclus	127,9	123,5
Dette	(50,9)	(49,7)
Trésorerie	2,3	2,2
Total Actif libre des sociétés mises en équivalence (C)	79,3	76,1
LTV net Droits Inclus (A / (B + C))	21,2%	37,7%

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

Tableau de flux de trésorerie consolidés IFRS

En M€	30.06.2018	31.12.2017
Marge brute d'autofinancement	7,7	13,0
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	1,7	2,6
Impôts payés	(0,2)	(1,5)
Variation du BFR	(1,1)	(13,3)
Flux net de trésorerie générés par les activités opérationnelles	8,0	0,9
Acquisitions d'immobilisations	(40,4)	(61,7)
Cessions d'immobilisations	1,5	4,5
Incidence variation de périmètre et divers	(25,3)	(7,9)
Variation des autres actifs financiers	0,0	(5,3)
Flux net de trésorerie liés à l'investissement	(64,3)	(70,4)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(12,1)	(9,3)
Augmentation de capital	201,9	98,9
Sommes versées lors d'un changement dans les participations sans perte de contrôle	-	-
Coût de l'endettement	(3,0)	(10,8)
Emission d'emprunt	102,0	216,8
Remboursement d'emprunt	(90,8)	(168,5)
Variation des autres financements	(0,2)	(0,1)
Flux net de trésorerie liés au financement	197,7	127,1
Variation de trésorerie	141,5	57,6

Actif net réévalué

En M€	30.06.18	31.12.2017	Var.
Capitaux propres consolidés part du groupe	581,0	366,6	+58%
Retraitement des instruments financiers	2,9	3,7	
Impôts différés au bilan sur les actifs non SIIC	7,4	0,5	
Retraitement des sociétés MEE	0,1	0,6	
ANR EPRA	591,4	371,3	+59%
Valeur de marché des instruments financiers	(2,9)	(3,7)	
Impôts effectifs sur plus-values latentes des actifs non SIIC	(7,4)	(0,5)	
Optimisation des droits de mutation et des charges	(0,5)	0,1	
Retraitement des sociétés MEE	0,5	(0,2)	
ANR EPRA triple net	581,1	367,0	+58%
ANR EPRA triple net par action	30,88	30,35	+2%
Réintégration droits et frais de cession réels	26,1	20,6	
Réintégration impôts sur plus-values latentes	7,4	0,5	
Retraitement des sociétés MEE	6,5	6,2	
ANR de continuation dilué	621,1	394,3	+58%
ANR de continuation dilué par action	33,01	32,60	+1%
Nombre actions dilué	12 112 500	12 112 500	
Nombre actions auto-détenues et détenues dans le contrat de liquidité	23 831	17 671	
Nombre actions corrigé	18 817 834	12 094 829	