

FREY remplit ses objectifs de croissance et de rentabilité

Revenus locatifs : + 53%

Résultat net part du groupe : 19,0 M€

Dividende par action de 0,8€ pour 2012

Information relative à un changement possible dans l'actionnariat de FREY

* * *

Lors de sa réunion du 29 mars 2013, le Conseil de Surveillance a examiné les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2012 arrêtés préalablement par le Directoire et n'a pas formulé de commentaires particuliers concernant ces comptes. Les procédures d'audit des comptes et de certification ont été effectuées. Le rapport de certification sera émis après vérification de la concordance, avec les comptes consolidés¹ des informations fournies dans le rapport financier annuel.

Croissance très soutenue

Données au 31/12/2012 – Variation par rapport au 31/12/2011

	31/12/2012	31/12/2011	Variation
■ Revenus locatifs :	15,6 M€	10,2 M€	+ 53 %
■ Patrimoine locatif détenu ² :	139.700 m²	107.000 m ²	+ 32.700 m ²
■ Valeur d'expertise du patrimoine locatif (hors droits) ² :	224,0 M€	168,0 M€	+ 33 %
■ ANR de continuation EPRA (droits inclus) ³ :	122,2 M€	109,3 M€ ⁴	+ 11,8 %

¹ Les comptes détaillés consolidés audités et certifiés sont annexés à la fin du présent document.

² Données intégrant la quote part du véhicule d'investissement Frey Retail Fund (à hauteur de 33,33%).

³ ANR de continuation dilué présenté selon le standard de calcul mis au point et publié par l'EPRA (European Public Real Estate Association)

⁴ Donnée pro forma par rapport à celle publiée par FREY SA le 10 avril 2012 (voir site internet de FREY SA, rubrique « Information financière – 2012 – Résultat Annuel 2011 », qui faisait apparaître un ANR de remplacement (droits inclus) selon la formule de l'EPRA

Rentabilité élevée et situation financière solide

	31/12/2012	31/12/2011	Variation
■ Résultat opérationnel courant :	8,4 M€	7,2 M€	+ 16,4%
■ Création de valeur sur l'année :	+ 16,1 M€	+ 16,3 M€	- 1,2%
■ Résultat net part du groupe :	19,0 M€	18,7 M€	+ 1,6%
■ LTV Net (y compris trésorerie disponible) :	53,0 %	46,3 %	+ 6,7 pb

* * *

Commentant les résultats de l'année écoulée, Antoine FREY, Président du Directoire précise :
« En 2012, notre groupe a déroulé avec succès sa stratégie de croissance et démontré l'efficacité de son modèle économique. La foncière affiche des performances solides grâce à la croissance organique de son patrimoine. En cinq ans, FREY a su devenir un acteur incontournable des nouveaux centres commerciaux de plein air en France. Mais notre groupe est allé plus loin en développant une expertise d'aménageur permettant de proposer aux grandes agglomérations françaises des solutions globales pour répondre au besoin croissant de restructuration des zones commerciales d'entrée de ville existantes. Le projet emblématique « beGreen » à Troyes s'annonce comme le premier d'une longue lignée de programmes de requalification, marché sur lequel FREY compte conserver une longueur d'avance. Malgré un contexte économique toujours morose, nous abordons donc 2013 avec sérénité et enthousiasme, fort d'une situation financière saine et d'un pipeline de projets sécurisés importants ».

Doublement du patrimoine détenu en deux ans

En 2012, les **revenus locatifs de FREY ont progressé de 53% et ressortent à 15,6 M€** (loyers et autres services vendus) contre 10,2 M€ en 2011. Cette croissance résulte de la poursuite du développement de la foncière dont **le patrimoine détenu a plus que doublé en deux ans** passant de 62.000 m² fin 2010 à 139.700 m² fin 2012. Bénéficiant d'un taux d'occupation optimal (99%), il génère en année pleine 16,6 M€ de loyers.

L'activité de promotion - constatée à l'avancement et fonction du pipeline de projets en développement - s'élève cette année à 24,8 M€.

Au cours de l'exercice 2012, l'activité de FREY a été très soutenue :

- **livraison de 43.500 m²**, dont 30.700 m² ont été conservés en patrimoine, dans le cadre du développement de l'activité de foncière ;
- **cession** du parc *Plein Air* à Torcy (8.200 m²) au profit de Frey Retail Fund pour un montant de 15,9 M€;
- **acquisition par Frey Retail Fund** (véhicules d'investissements détenus à parts égales avec PREDICA et AG REAL ESTATE et gérés par FREY) de 8 actifs commerciaux représentant une surface cumulée de 26.000 m² pour un investissement de 45 M€ générant 3,6 M€ de loyers¹.

Meilleur niveau de résultat opérationnel courant depuis l'introduction en bourse

En 2012, la montée en puissance de l'activité de foncière et des loyers perçus, accompagnée par des frais de structure toujours maîtrisés, permettent d'enregistrer une **nouvelle forte progression du résultat opérationnel courant** à 8,4 M€, contre 7,2 M€ en 2011.

L'impact favorable de juste valeur sur les immeubles de placement est de +16,1 M€ cette année, dont 4 M€ pour les actifs entrés dans le patrimoine au cours de l'exercice 2012, 4,5 M€ pour les actifs déjà en exploitation au 31 décembre 2011 et 7,6 M€ pour les actifs en cours de construction au 31 décembre 2012.

En 2012, le coût de l'endettement net s'élève à 5,3 M€ contre 3,9 M€ en 2011, en ligne avec l'augmentation de la dette du groupe. **Le résultat net part du groupe ressort à 19,0 M€, contre 18,7 M€ en 2011.**

Progression de 12% de l'ANR EPRA à 17,8 € /action

L'Actif Net Réévalué de continuation dilué (droits inclus)² progresse de 12% à 122,2 M€, soit 17,8 €/action contre 15,9 €/ action un an plus tôt. La progression de l'ANR provient de la hausse de la valeur des actifs liée au développement du patrimoine et à une légère détente des taux de capitalisation à 7,04 % fin 2012 (contre 7,08% fin 2011). **La valeur globale des immeubles de placement s'élève à 265,9 M€ (hors droits).**

Situation financière saine et solide

Au 31 décembre 2012, les capitaux propres part du groupe s'élèvent à 116,5 M€.

Le Groupe a signé **5 nouveaux contrats de financement pour 85 M€ portant sur les programmes démarrés sur 2012**. FREY a également réussi en fin d'année 2012 le placement de son émission obligataire OPIRANE de **30 M€ permettant de diversifier ses sources de financement**. Le Groupe conserve par ailleurs un taux de marge moyen total très satisfaisant (Euribor 3 mois + 166 pb).

Au 31 décembre 2012, la dette totale bancaire du Groupe liée aux actifs en exploitation ressort à 134,3 M€ hors OPIRANE. **Le ratio de LTV net (y compris la trésorerie disponible et les OPIRANE) reste contenu à 53%.**

La dette, intégralement à taux variable, est couverte par des swaps et tunnels pour 57% de son nominal. Le Groupe ne présente aucun risque de remboursement, respectant l'ensemble des covenants imposés par les établissements bancaires au 31 décembre 2012. FREY ne doit faire face à aucune échéance majeure de remboursement de sa dette avant 2020.

¹ Chiffres à 100%, consolidés à hauteur de 33% dans les comptes de FREY

² ANR de continuation dilué présenté selon le standard de calcul mis au point et publié par l'EPRA

Proposition d'un dividende de 0,8 € par action au titre de 2012

Le Directoire proposera à l'Assemblée Générale qui se tiendra en juin prochain, **le versement d'un dividende total de 5,5 M€, soit 0,8 €/action** au titre de l'exercice 2012. Ce dividende sert un rendement de 5,2% brut sur la base du cours de bourse du 31 décembre 2012.

Perspectives 2013

En 2013, FREY doit livrer environ 86.000 m², dont 48.000 m² seront conservés en patrimoine.

Les principaux programmes à livrer sont :

- **beGreen** à Troyes (10), 21.000 m², **première opération de requalification/extension d'une zone commerciale en France, où Frey est à la fois aménageur, promoteur et investisseur,**
- **le Greencenter® d'Agen** (47), parc commercial de 20.000 m² à ciel ouvert développé avec le Groupe Ginestet,
- et l'extension du premier Greencenter® du groupe, **Clos du Chêne** à Marne la Vallée, dont la surface sera ainsi doublée (Shon totale de 40.000 m²).

Le Groupe lancera notamment cette année les travaux du Greencenter® de Terville (57), 27.000 m² livrés en 2014.

Le Groupe a obtenu à ce jour plus de 140.000 m² d'autorisations commerciales (CDAC) pour des projets à lancer à partir de 2014.

FREY a en outre remporté plusieurs concours en 2012, dont le Greencenter® OPEN de Saint Genis Pouilly aux portes de Genève (Suisse), confirmant la qualité du travail et le dynamisme des équipes de développement du Groupe.

Information relative à un changement possible dans l'actionariat de FREY SA

Le 28 mars 2013, les sociétés Akir Participations et Akir Investments, détenant ensemble environ 38% du capital de FREY SA, ont informé la société être entrées en négociations exclusives avec deux investisseurs institutionnels en vue de la cession de l'intégralité de leurs participations au capital de FREY SA. Les cessions de leurs blocs par Akir Participations et Akir Investments au profit de ces investisseurs sont soumises à différentes conditions suspensives.

Les acquisitions qui pourraient résulter de ces négociations ne donneraient pas lieu au franchissement d'un seuil déclencheur de l'obligation de déposer un projet d'offre publique d'achat sur les titres de FREY SA.

Dans ce cadre et sous réserve de réalisation de ces transactions, les sociétés Firmament Capital Développement et Firmament Capital Investissement, actionnaires historiques de FREY SA, envisagent, compte tenu de l'évolution de la structure de l'actionariat de la société qui en résulterait, de proposer une modification de sa gouvernance notamment par l'adoption de la forme à conseil d'administration et la mise en place d'un conseil d'administration élargi.

Le rapport financier annuel sera mis en ligne le 30 avril sur www.frey.fr, rubrique Finance/Informations financières

A propos de la foncière FREY

Fondée en 1983, FREY développe des centres commerciaux de plein air de nouvelle génération. Son concept phare, Greencenter®, 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 NYSE Euronext Paris

ISIN : FRO010588079 - FREY fait partie des indices
Cac Small et IEIF SIIC France



Antoine Frey
Président du Directoire

Emmanuel La Fonta
Directeur Financier

Relations investisseurs

Mathieu Mollière
Communication
Tel : 03 51 00 50 50
m.molliere@frey.fr

Contacts

Citigate
Dewe Rogerson

Agnès Villeret
Relations analystes
agnes.villeret@citigate.fr
Tel : 01 53 32 78 95

Lucie Larguier
Relations presse
lucie.larguier@citigate.fr
Tel : 01 53 32 84 75

Plus d'informations sur le site internet : www.frey.fr

Compte de résultat simplifié consolidé IFRS *

En M€	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
Chiffre d'affaires	48,2	26,5	41,6
Achats consommés	-38,5	-19,9	-28,2
Charges de personnel	-2,5	-2,7	-3,2
Autres produits & charges	0,2	4,2	-1,0
Impôts et taxes	-0,6	-0,6	-0,6
Amortissements et provisions	-0,1	-0,3	-0,2
Résultat opérationnel courant	6,7	7,2	8,4
Ajustement de valeur/immuebles de placement	12,0	16,3	16,1
Autres produits & charges	-1,4	-0,6	-0,9
Résultat opérationnel	17,3	23,0	23,6
Frais financiers	-2,5	-3,9	-5,3
Ajustement de valeur/instruments financiers	-0,1	-1,3	-0,9
Résultat avant impôts	14,6	17,7	17,4
Impôts sur les résultats	-1,3	0,9	1,5
Part des résultats dans les SME	0,0	0,0	0,0
Résultat net	13,3	18,7	18,9
Intérêt des minoritaires	-0,5	0,0	0,0
Résultat net part du groupe	12,8	18,7	18,9
RNPG par action** (en euros)	2,1	2,9	2,2

** Calculé sur la base du nombre moyen d'actions, dilué de l'émission obligataire OPIRANE

Bilan consolidé simplifié consolidé IFRS *

En M€	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
ACTIF			
Actifs non courants	131,4	218,7	273,5
dont Immeubles de placement	124,1	207,0	265,9
Actifs courants	28,9	38,5	62,9
dont Trésorerie et équivalents de trésorerie	6,1	12,0	18,4
Actifs destinés à être cédés	0,0	0,0	0,0
PASSIF			
Total capitaux propres	70,6	104,2	116,5
Total passifs non courants	68,5	115,7	166,3
dont dettes financières à LT ***	60,5	103,8	158,4
Total passifs courants	21,1	37,4	53,7
Dont dettes financières à CT	4,4	4,1	17,2
Total du Bilan	160,2	257,3	336,4

*** : y compris OPIRANE

Tableau de flux de trésorerie consolidé IFRS *

En M€	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
Marge brute d'autofinancement	6,0	1,5	5,8
Variation du BFR	-0,0	-0,3	3,0
Flux net de trésorerie générés par l'activité	5,9	1,2	8,8
Acquisitions d'immobilisations	-27,8	-43,2	-57,7
Cession d'immobilisations	6,5	29,1	6,1
Incidence variation de périmètre et divers	-0,8	-9,9	-10,8
Flux net de trésorerie liés à l'investissement	-22,2	-23,8	-62,4
Dividendes versés	-2,0	-3,3	-5,5
Augmentation de capital	-	9,6	-
Variation des emprunts	18,2	22,0	64,0
Flux net de trésorerie liés au financement	16,2	28,2	58,5
Variation de trésorerie	-0,0	5,6	4,9

* Les comptes 31.12.2012 présentés sont consolidés, audités et certifiés.