

Cormontreuil, le 7 avril 2009, 9h00

Résultats consolidés 2008  
Exercice fiscal de 6 mois de juillet à décembre 2008

## **FREY : une foncière commerciale dynamique**

**2008 : des résultats solides, une situation financière saine, un dividende de 0,17 € par action**  
**Décalage dans l'application du régime SIIC**

### **2009 : un programme de développement sécurisé**

- ❖ **Premiers investissements significatifs de la foncière et avance sur le plan de développement** - Constitué principalement au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2008, le patrimoine se compose à fin décembre de 16 000 m<sup>2</sup> d'actifs commerciaux, représentant un loyer annualisé de près de 1,6 M€. Le plan de développement initial du groupe, présenté **il y a un an lors de son introduction en bourse**, prévoyait la constitution en 2008, d'un patrimoine de 12 000 m<sup>2</sup> générant en année pleine un loyer annualisé de 1,3 M€. **La foncière se développe donc à un rythme soutenu avec des actifs de qualité.** Ce patrimoine expertisé à 21 M€ hors droits est loué à 100% à des enseignes nationales solides et affiche un taux de rentabilité sur bail élevé de 12%.
- ❖ **39 000 m<sup>2</sup> livrés en 2008** – Parallèlement, à la constitution de son patrimoine, Immobilière Frey a livré 23 000 m<sup>2</sup> d'actifs commerciaux en VEFA, sur la deuxième partie de l'année à Epinal, Epernay et Reims.
- ❖ **Poursuite d'une stratégie de croissance dynamique et sécurisée** – L'enrichissement du portefeuille de projets se concentre sur trois axes principaux : développement de parcs commerciaux environnementaux « Greencenter® », programmes de rénovation de sites commerciaux d'entrée de ville en France et création de parcs venant compléter et dynamiser l'offre commerciale d'une agglomération. La foncière poursuit une stratégie dynamique tout en respectant les deux fondamentaux suivants : pas d'achat de terrain en blanc et pas de lancement d'opérations non-pré commercialisées.
- ❖ **Perspectives 2009 conformes aux objectifs** - Le portefeuille de programmes commerciaux livrables cette année totalise près de 73 000 m<sup>2</sup>, dont 43 000 m<sup>2</sup> viendront enrichir le patrimoine de la foncière. Trois projets majeurs sont actuellement en construction : le 1<sup>er</sup> hypermarché HQE de la métropole Lilloise (19 000 m<sup>2</sup>), le « Greencenter® - Parla Natura » (18 000 m<sup>2</sup>) et la deuxième phase du programme de rénovation/extension du parc de Cormontreuil près de Reims. Ces deux dernières opérations viendront enrichir **le patrimoine de la foncière qui devrait atteindre 59 000 m<sup>2</sup> fin 2009, en ligne avec le business plan du groupe**, et afficher un **taux de rentabilité sur bail de 11,1%**. Les livraisons devraient s'échelonner sur la deuxième partie de l'année.

*« Cette année, riche en évènements fondateurs pour notre foncière, a prouvé une nouvelle fois la qualité de notre travail et renforcé la réputation de sérieux et le professionnalisme de nos équipes auprès des enseignes, des collectivités et des investisseurs. Dans le contexte économique plus délicat que nous connaissons, le Retail Park constitue l'alternative la plus économique pour les enseignes qui poursuivent leur développement national et international. Nous sommes confiants et ravis de les accompagner et de constituer ainsi une foncière destinée à devenir leader sur ce segment en Europe »,* commente Antoine Frey, Président du Directoire.

### **Situation financière saine et résultats solides**

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008 ont été arrêtés par le Directoire de la société le 31 mars 2009. Au cours de cet exercice d'une durée exceptionnelle de 6 mois (juillet à décembre), le **chiffre d'affaires s'est établi à 21,8 M€.**

Les actifs en patrimoine, livrés majoritairement en fin d'année, ont généré 480 K€ de loyers. L'apport naissant de l'activité de foncière ne jouant pas encore à plein cette année, le résultat opérationnel courant ressort à l'équilibre sur l'ensemble de l'année 2008 et en léger retrait sur l'exercice fiscal de six mois.

Le résultat opérationnel (6 mois) s'établit à 4,7 M€ suite à un impact favorable de juste valeur de 5,8 M€ sur les immeubles de placement.

**Le résultat net part du groupe ressort à 3,2 M€ sur 6 mois.**

**La situation financière reste extrêmement saine au 31 décembre 2008.**

**Les capitaux propres part du groupe s'élèvent à 45,1 M€**, suite à l'augmentation de capital réalisée lors de son introduction en bourse il y a un an.

**L'endettement bancaire s'établit à 11 M€** - intégralement à taux variable et adossé à des opérations de couverture - **et la trésorerie disponible à 10,7 M€.**

Immobilière Frey a contracté en 2008, 44 M€ de dettes pour financer ses projets en développement (dont 32 M€ pour les projets implantés en France et 12 M€ pour le projet espagnol). Au 31 décembre, la foncière disposait d'un droit de tirage non utilisé de 33,9 M€, après avoir financé les actifs conservés en patrimoine cette année.

Au bilan, **la valeur des immeubles de placement a doublé** entre le 30 juin et le 31 décembre 2008, passant de 19,3 M€ à 37,0 M€, cette évaluation ayant été confiée aux experts indépendants missionnés à l'occasion de l'introduction en bourse.

### **Décalage d'application du régime fiscal SIIC**

A l'occasion de son introduction en bourse en avril 2008, Immobilière Frey avait indiqué qu'elle opérerait pour le régime fiscal des SIIC prévu à l'article 208 C du Code général des impôts avec effet à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2008.

La demande d'option effectuée dans les délais n'a toutefois pas été retenue par l'administration fiscale qui a considéré que la condition relative au montant du capital social, réalisée en cours d'exercice, aurait dû être remplie dès le 1<sup>er</sup> juillet 2008.

Le capital d'Immobilière Frey ayant été porté à 15 300 000 € le 27 octobre 2008, la Société estime remplir toutes les conditions requises et annonce qu'elle présentera une nouvelle demande d'option pour bénéficier du régime SIIC avec effet pour l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Compte tenu de ce décalage, le montant d'exit tax exigible, après imputation du déficit fiscal au 31 décembre 2008, ressortirait à environ 1 300 000 euros, à comparer au montant de 442 362 euros si l'option avait été effective au 1<sup>er</sup> juillet 2008.

Cet écart est lié à une augmentation du taux d'exit tax (porté de 16,5% à 19% par la loi de finances pour 2009) et de la valeur des actifs servant d'assiette au calcul de cet impôt.

La société, considérant que cette situation ne lui est pas imputable, entend examiner toutes les voies de droit qui lui permettraient de réduire l'impact financier négatif de ce décalage.

## **Dividende de 0,17 € par action**

Conformément aux intentions exprimées lors de l'introduction en bourse, bien que les revenus de la foncière soient encore peu significatifs, le Directoire va proposer à l'Assemblée Générale qui se tiendra fin juin 2009, **le versement d'un dividende de 0,17 € par action** (soit un dividende total de 1 040 400 €) au titre de l'exercice de six mois clos le 31 décembre 2008.

## **2009 : Une nouvelle image pour incarner la foncière**

En 2008, Immobilière Frey a fait évoluer sa stratégie, passant d'une société de promotion pure à une foncière de développement spécialisée en retail park. Pour incarner, cette évolution stratégique, Immobilière Frey va changer de dénomination<sup>1</sup> et devenir tout simplement FREY.



**FREY « Investir l'avenir ».** Par ce message fort, la société illustre la volonté de s'investir dans les équipements commerciaux innovants qu'elle conçoit et développe pour le long terme. Expression de sa culture d'entreprise et de l'engagement de ses équipes, cette nouvelle identité prendra progressivement place en 2009.

## **Prochaine communication financière**

14 mai 2009 : Chiffre d'affaires du premier trimestre 2009 - janvier à mars

## **A propos de la foncière**

Avec près de 25 ans d'expérience dans l'immobilier commercial, Immobilière Frey est un acteur majeur des Retail Parks de nouvelle génération. Son concept de Retail Park environnemental, Greencenter®, répond aux enjeux de la consommation de demain, plus respectueuse de l'écologie comme des nouvelles pratiques des consommateurs. Immobilière Frey combine son activité historique de promoteur et celle d'une foncière de développement tournée vers la croissance.

La foncière est cotée sur le compartiment de NYSE Euronext Paris - ISIN : FR0010588079 - Mnemo : FREY



Antoine Frey  
Président du Directoire

Emmanuel La Fonta  
Directeur administratif et financier

Citigate  
Dewe Rogerson

Agnès Villeret – Relations investisseurs  
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](http://www.frey.fr)**

**Comptes détaillés consolidés en page suivante**

<sup>1</sup> Le changement de dénomination sociale sera soumis au vote des actionnaires à la prochaine Assemblée générale, fin juin 2009.

### Compte de résultat simplifié consolidé IFRS

En M€	30.06.2008 <sup>(1)</sup>	% du CA	31.12.2008 <sup>(2)</sup>	% du CA
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>105,6</b>		<b>21,8</b>	
Achats consommés	-85,7		-21,0	
Charges de personnel	-3,4		- 1,5	
Amortissements et provisions	-1,7		0,1	
Divers	-0,7		0,0	
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>14,0</b>	<b>13,3%</b>	<b>- 0,6</b>	<b>-2,7%</b>
Ajustement de valeur	1,7		5,5	
Autres	3,4		- 0,2	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>19,1</b>	<b>18,1%</b>	<b>4,7</b>	<b>21,6%</b>
Frais financiers	-0,7		0,1	
Impôts sur les résultats	-4,3		- 1,5	
<b>Résultat net</b>	<b>14,1</b>	<b>13,4%</b>	<b>3,2</b>	<b>14,7%</b>
Intérêt des minoritaires	-4,9		0,0	
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>9,2</b>	<b>8,7%</b>	<b>3,2</b>	<b>14,7%</b>
<b>RNPG par action<sup>(3)</sup></b>	<b>1,72 €</b>		<b>0,53 €</b>	

(1) Exercice de 18 mois chiffres audités - (2) Exercice de 6 mois chiffres audités - (3) Calculés sur la base du nombre moyen d'actions

### Bilan consolidé simplifié consolidé IFRS

En M€	30.06.2008 <sup>(1)</sup>	31.12.2008 <sup>(2)</sup>
<b>ACTIF</b>		
<b>Actifs non courants</b>	<b>23,0</b>	<b>41,9</b>
dont Immeubles de placement	19,3	37,0
<b>Actifs courants</b>	<b>53,5</b>	<b>44,4</b>
dont autres actifs courants	13,5	13,8
dont Stocks en cours	23,5	15,1
dont Trésorerie et équivalents de trésorerie	8,2	10,7
<b>PASSIF</b>		
<b>Capitaux propres</b>	<b>43,9</b>	<b>46,0</b>
<b>Total passifs non courants</b>	<b>5,0</b>	<b>15,7</b>
dont dettes financières à LT	0,2	10,8
<b>Total passifs courants</b>	<b>27,6</b>	<b>24,7</b>
Dont dettes financières à CT	3,3	0,7
<b>Total du Bilan</b>	<b>76,5</b>	<b>86,3</b>

(1) Exercice de 18 mois chiffres audités - (2) Exercice de 6 mois chiffres audités

### Tableau de flux de trésorerie consolidés IFRS

En M€	30.06.2008 <sup>(1)</sup>	31.12.2008 <sup>(2)</sup>
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>17,0</b>	<b>-1,5</b>
Variation du BFR	3,9	5,2
<b>Flux net de trésorerie générés par l'activité</b>	<b>20,9</b>	<b>3,6</b>
Acquisitions d'immobilisations	-5,3	-8,7
Incidence variation de périmètre et divers	10,8	-0,2
<b>Flux net de trésorerie liés à l'investissement</b>	<b>5,5</b>	<b>-8,9</b>
Dividendes versés	-10,1	-0,3
Augmentation de capital	13,6	0,0
Variation des emprunts	-32,0	8,1
<b>Flux net de trésorerie liés au financement</b>	<b>-28,5</b>	<b>7,8</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>-2,1</b>	<b>2,5</b>

(1) Exercice de 18 mois chiffres audités - (2) Exercice de 6 mois chiffres audités