

## **FREY : valeur du patrimoine locatif : 150,0 M€, + 41%**

<b>Chiffres clés au 30 juin (6 mois) *</b>	<b>2011 (6 mois)</b>	<b>2010 (6 mois)</b>	<b>Variation</b>
<b>Patrimoine locatif (loué à 100%)</b>	65 000 m <sup>2</sup>	56 000 m <sup>2</sup>	<b>+ 16 %</b>
<b>Revenus locatifs</b>	3,7 M€	3,0 M€	<b>+ 23 %</b>
<b>Valeur du patrimoine locatif (droits inclus)</b>	150,0 M€	106,4 M€	<b>+ 41%</b>
<b>Taux de rentabilité sur bail</b>	11,8%	11,5%	<b>+ 0,3 %</b>
<b>Résultat Opérationnel Courant</b>	+ 2,0 M€	+2,9 M€	<b>- 31 %</b>
<b>ANR de continuation (droits inclus)</b>	85,8 M€	69,4 M€	<b>+ 23 %</b>
<b>Structure financière (LTV net)</b>	<b>50,1 %</b>	<b>44,6 %</b>	<b>+ 5,5 pb</b>

\* : données auditées

### **Activité du semestre : poursuite du développement du patrimoine**

Sur les six premiers mois de l'année 2011, Frey a poursuivi les chantiers du Greencenter® So Green de Seclin (59) et de la Galerie des Ailes au Blanc Mesnil (93). Ces projets représentent près de 48 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales livrées au 2<sup>nd</sup> semestre 2011, dont 21 000 m<sup>2</sup> seront conservés en patrimoine.

En mai 2011, FREY a démarré le chantier du Greencenter® de Salaise sur Sanne (38), totalisant 21.000 m<sup>2</sup> dont 18.000 m<sup>2</sup> SHON conservés en patrimoine, pour une livraison prévue début 2012.

En outre, FREY a livré son nouveau siège social Haute Qualité Environnementale (HQE) situé à Bezannes (51), aux abords de la nouvelle gare TGV Reims-Champagne et réalisé l'arbitrage d'un actif de 1.600 m<sup>2</sup> situé à Marmande (47).

Le chiffre d'affaires consolidé ressort à 13,2 M€, contre 16,8 M€ au 30 juin 2010 : ce recul est exclusivement lié à une baisse de l'activité de promotion au profit de la création du patrimoine de FREY. La stratégie de croissance du Groupe étant axée sur l'activité de foncière, les revenus locatifs continuent de progresser (+ 23% par rapport à 2010), pour s'établir à 3,7 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2011.

Au 30 juin 2011, le patrimoine de 65 000 m<sup>2</sup> affiche une valeur d'expertise hors droits de 94,3 M€ et un taux de rentabilité sur bail de 11,8%.

### **Résultats et situation financière : des indicateurs solides**

L'impact favorable de juste valeur sur les immeubles de placement de + 8,7 M€ est essentiellement lié à la croissance et à l'évolution de la juste valeur sur les actifs détenus au 31 décembre 2010, soit + 6,1 M€.

La constatation de la juste valeur sur les actifs en cours de réalisation et destinés à être conservés (application de la norme IAS 40 révisée) ressort à + 2,6 M€.

**Le résultat net part du groupe ressort à +9,5 M€ contre + 6,4 M€ à fin juin 2010.**

**Sur le plan bilanciel, les immeubles de placements (terrains et constructions, hors encours) s'établissent à 150,0 M€,** contre 122,3 M€ fin décembre, compte tenu de la croissance du patrimoine du groupe.

**Les capitaux propres au 30 juin s'élèvent à 76,9 M€** et intègrent le paiement du dividende de 0,50 € par action (soit un dividende versé de 3 055 325 €, après prise en compte des actions auto-détenues à la date de mise en paiement) voté lors de l'Assemblée Générale du 30 juin dernier.

**L'encours des dettes bancaires du groupe s'élève à 89,1 M€ au 30 juin 2011.** Le groupe ne présente aucun risque de remboursement, aucune échéance majeure n'intervenant avant 2020. **Le ratio de LTV (y compris trésorerie disponible) reste ainsi contenu à 50,1%.**

### **Perspectives 2011**

**Sur le 2<sup>nd</sup> semestre 2011,** Frey annonce le démarrage de la 3<sup>ième</sup> phase du Greencenter® de Lille-Seclin (59) et du retail park de Torcy (77), soit 14.700 m<sup>2</sup> SHON conservés en patrimoine et livrés sur 2012.

**Sur le plan des développements futurs,** le groupe a obtenu 40 000 m<sup>2</sup> de nouvelles CDAC au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2011 et remporté le concours de Crépy en Valois (60) pour une surface de 7.500 m<sup>2</sup>. Cela porte à 130.000 m<sup>2</sup> les CDAC dont dispose FREY, pour des projets dont les travaux seront lancés entre fin 2011 et début 2013.

### **Evénements post-clôture :**

Frey a procédé au cours du mois de juin à une augmentation de capital par création de 765.000 actions nouvelles de 2,50 € de nominal émises au prix unitaire de 13,25 € pour un montant brut global de 10 136 K€ (comprenant une prime d'émission de 8.223 K€). Le capital social a ainsi été porté à 17.213 K€ le 12 juillet 2011, date du règlement livraison des actions créées.

## **Au cours de l'été, FREY a poursuivi sa stratégie de développement :**

**Frey a acquis le 30 août 2011 un ensemble commercial** au sein du retail park « Clos du Chêne » à Marne la Vallée (77), édifié sur les ZAC du Chêne Saint Fiacre située à Chanteloup-en-Brie (Seine et Marne) et du Clos Rose située à Montevrain (Seine et Marne). Cet ensemble immobilier, composé de 22 locaux commerciaux d'une superficie totale de 18.500 m<sup>2</sup>, génère des revenus locatifs annuels de 2,5 M€. Cette opération a été réalisée par l'acquisition de l'intégralité des parts des sociétés Chanteloup 01 et Chanteloup 02 cédées par la Compagnie Financière de Castiglionne.

**Premier « Club Deal » de Frey**, le financement de cette opération et pour partie du programme de développement et de redynamisation à venir de l'ensemble immobilier Clos du Chêne, a été réalisé par quasi-fonds propres, au moyen d'obligations remboursables en actions (ORA) d'un montant total de 11,5 M€, d'une durée de 6 ans, portant intérêt au taux nominal annuel de 6% émises par la société IF CLOS DU CHENE SAS, filiale à 100% de FREY ayant réalisé cette opération, et souscrites par des investisseurs institutionnels.

*Rapport financier semestriel disponible sur le site [www.frey.fr](http://www.frey.fr), rubrique Finance/Informations financières  
Comptes détaillés consolidés en annexes de ce communiqué*

## **Prochaine communication financière**

14 octobre (après bourse) : Information trimestrielle – 3<sup>ème</sup> trimestre 2011 (juillet à septembre)

### **A propos de la foncière FREY**

*Avec près de 30 ans d'expérience dans l'immobilier commercial, 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.*

*FREY combine son activité historique de promoteur et celle d'une foncière de développement tournée vers la croissance.*

*La foncière FREY est cotée sur le NYSE Euronext Paris  
ISIN : FR0010588079 - FREY et 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*

### **Contacts**

**Citigate  
Dewe Rogerson**

*Agnès Villeret  
Relations analystes  
[agnes.villeret@citigate.fr](mailto:agnes.villeret@citigate.fr)  
Tel : 01 53 32 78 95*

*Lucie Larguier  
Relations presse  
[lucie.larguier@citigate.fr](mailto:lucie.larguier@citigate.fr)  
Tel : 01 53 32 84 75*

**Plus d'informations sur le site internet : [www.frey.fr](http://www.frey.fr)**

### Compte de résultat simplifié consolidé IFRS

En M€ (périodes de 6 mois)	30.06.2011	% du CA	30.06.2010	% du CA
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>13,2</b>		<b>16,8</b>	
Achats consommés	-9,6	73%	-12,3	73%
Charges de personnel	-1,6		-1,5	
Autres produits & charges	0,3		0,2	
Impôts et taxes	-0,1		-0,4	
Amortissements et provisions	-0,1		-0,0	
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>+2,0</b>	<b>15%</b>	<b>+2,9</b>	<b>17%</b>
Ajustement de valeur/immeubles de placement	8,7		5,9	
Autres	0,0		-0,9	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>+10,7</b>	<b>81%</b>	<b>+7,7</b>	<b>46%</b>
Frais financiers	-1,3		-1,3	
Ajustement de valeur/instruments financiers	0,0		-0,5	
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>+9,5</b>	<b>72%</b>	<b>+6,0</b>	<b>36%</b>
Impôts sur les résultats	0,1		1,0	
<b>Résultat net</b>	<b>+9,6</b>	<b>72%</b>	<b>+6,9</b>	<b>41%</b>
Intérêt des minoritaires	0,0		-0,5	
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>+9,5</b>	<b>72%</b>	<b>+6,4</b>	<b>38%</b>
<b>RNPG par action <sup>(1)</sup></b>	<b>1,55 €</b>		<b>1,05 €</b>	

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

### Bilan consolidé simplifié consolidé IFRS

En M€	30.06.2011	31.12.2010
<b>ACTIF</b>		
<b>Actifs non courants + actifs destinés à être cédés</b>	<b>162,4</b>	<b>131,4</b>
dont Immeubles de placement	152,5	124,1
<b>Actifs courants</b>	<b>41,6</b>	<b>28,9</b>
dont Autres actifs courants	20,5	16,5
dont Stocks en cours	7,0	6,3
dont Trésorerie et équivalents de trésorerie	14,1	6,1
<b>PASSIF</b>		
<b>Total capitaux propres</b>	<b>77,2</b>	<b>70,6</b>
<b>Total passifs non courants</b>	<b>92,1</b>	<b>68,5</b>
dont dettes financières à LT	84,4	60,4
<b>Total passifs courants</b>	<b>34,7</b>	<b>21,1</b>
Dont dettes financières à CT	4,7	4,4
<b>Total du Bilan</b>	<b>204,0</b>	<b>160,2</b>

### Tableau de flux de trésorerie consolidés IFRS

En M€	30.06.2011 (6 mois)	31.12.2010 (12 mois)
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>2,6</b>	<b>6,0</b>
Variation du BFR	3,3	0,0
<b>Flux net de trésorerie générés par l'activité</b>	<b>5,9</b>	<b>6,0</b>
Acquisitions / cessions d'immobilisations	-19,4	-21,3
Incidence variation de périmètre et divers	2,6	-0,9
<b>Flux net de trésorerie liés à l'investissement</b>	<b>-21,0</b>	<b>-22,2</b>
Dividendes versés	-0,3	-2,0
Augmentation de capital	0,0	0,0
Variation des emprunts	23,7	18,2
<b>Flux net de trésorerie liés au financement</b>	<b>23,4</b>	<b>16,2</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>8,3</b>	<b>-0,1</b>

Société anonyme au capital de 17 212 500 euros - 1, rue René Cassin - 51430 Bezannes - 398 248 591 RCS REIMS