

Cormontreuil, le 30 septembre 2009, 17h45

Résultats semestriels 2009

Premier semestre solide et poursuite des développements en cours
Chiffre d'affaires : 10 M€ - Résultat net part du groupe : 2,7 M€

Activité du semestre

Sur les six premiers mois de l'année 2009, Frey a livré près de 25 000 m² de surfaces commerciales, dont 6 900 m² conservés en patrimoine et 17 600 m² en VEFA, et poursuivi la construction des projets livrables en 2009.

FREY a ainsi réalisé au 30 juin 2009 un chiffre d'affaires consolidé de 10 M€¹, dont 1,2 M€ de loyers, confirmant le développement de la foncière. A cette date, le patrimoine de 23 000 m² affiche une valeur d'expertise hors droits de 28,8 M€ et un taux de rentabilité sur bail de 11,5%.

Depuis le 30 juin 2009, le groupe a livré deux retail parks : à Privas sur 6 400 m², un parc doté d'une toiture photovoltaïque de 1 800 m² et à Cormontreuil, l'« Ilot Gauche » sur 5 400 m².

La construction des Greencenter® de Soissons et de Madrid suivent leurs cours et seront livrés sur le second semestre 2009. Le groupe commencera par ailleurs dans les prochaines semaines les travaux de deux programmes totalisant 7 000 m².

Sur le plan des développements futurs, le groupe a déposé près de 55 000 m² de CDAC depuis le début de l'année et dispose au 30 septembre d'un portefeuille de CDAC obtenues de 150 000 m².

Résultats et situation financière : un semestre solide

Compte tenu de l'évolution récente de son business model, de promoteur à foncière de développement, l'apport de l'activité de foncière ne permet pas encore de dégager un résultat opérationnel courant (ROC) positif, alors que les frais de structure restent stables. Comme au second semestre 2008, le ROC ressort en léger retrait sur les six premiers mois de l'année à -0,9 M€.

Le résultat opérationnel s'établit à 3,5 M€ suite à un impact favorable de juste valeur sur les immeubles de placement de + 4,4 M€, principalement lié à l'entrée de nouveaux actifs au patrimoine de la foncière.

La charge d'impôt s'élève sur le semestre à 0,3 M€, l'effet de l'exit tax lié à l'option pour le statut fiscal des SIIC, rétroactif au 1^{er} janvier 2009 (soit 1,4 M€, calculé sur la base d'un taux de 19%), étant compensé par une reprise d'impôts différés (2,2 M€), constatés antérieurement au taux de droit commun de 33,33%.

Le résultat net part du groupe ressort à 2,7 M€ sur 6 mois.

Sur le plan bilanciel, les immeubles de placements s'établissent à 58,6 M€, contre 36,9 M€ fin décembre, compte tenu de la croissance du patrimoine du groupe.

¹ Contre 13,1 M€ au 30 juin 2008, dont 0,2 M€ de revenus locatifs. L'évolution du chiffre d'affaires s'explique par le changement de business modèle de la société, qui, d'une structure de promotion pure (vente de programmes commerciaux à des tiers) devient depuis un an une foncière de développement, conservant majoritairement les actifs développés en patrimoine, générant des revenus locatifs récurrents.

Les capitaux propres au 30 juin s'élèvent à 46,3 M€ et intègrent le paiement du dividende de 0,17 € par action (soit un dividende versé de 1 038 403 €, après prise en compte des actions auto-détenues à la date de mise en paiement) voté lors de l'Assemblée Générale du 29 juin dernier.

L'encours des dettes bancaires du groupe s'élève à 18,6 M€ au 30 juin. La dette est intégralement à taux variable et couverte par des swaps et tunnels. Le groupe ne présente aucun risque de remboursement et aucune échéance majeure n'interviendra avant 2020. Le ratio de LTV (hors trésorerie disponible) reste ainsi contenu à 31,7%.

Perspectives 2009

Sur l'ensemble de l'exercice, le groupe livrera au total près de 75 000 m², dont 45 000 m² viendront enrichir le patrimoine de la foncière.

FREY disposera fin 2009 d'un patrimoine de 61 000 m², générant 6,5 M€ de loyers en année pleine. En avance sur le plan de développement du groupe, le patrimoine affichera un taux de rentabilité sur bail supérieur à 11%, supérieur à l'objectif de 10% annoncé lors de son introduction en bourse.

Sur le plan des financements, le groupe est en train de finaliser, avec ses partenaires bancaires, une enveloppe de crédits destinée à financer les projets qui démarreront début 2010 et à refinancer une partie des opérations déjà réalisées sur fonds propres.

Dans un contexte économique général très dégradé, FREY poursuit sa stratégie de développement conformément à son plan de marche, témoignant ainsi de la résistance remarquable de son business modèle.

Grâce à la maîtrise complète de sa chaîne de valeur, le groupe parvient à offrir aux enseignes des loyers très contenus, permettant d'atteindre un taux de commercialisation proche de 100% tout en générant une rentabilité élevée sur les actifs développés. Seul le planning de VEFA enregistre un léger retard lié à des décalages temporels d'origine administrative. La foncière bénéficie d'un patrimoine jeune, occupé par des enseignes internationales de grande qualité, partenaires du groupe depuis l'origine.

*Rapport financier semestriel disponible sur le site www.frey.fr, rubrique Finance/Informations financières
Comptes détaillés consolidés en page suivante*

Prochaine communication financière

19 octobre (après bourse) : Information trimestrielle – 3^{ème} trimestre 2009 (juillet à septembre)

A propos de la foncière FREY

Avec plus de 25 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 est cotée sur le compartiment C de NYSE Euronext Paris - ISIN : FR0010588079 - 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



Société anonyme au capital de 15 300 000 euros - 66, rue du Commerce – 51350 CORMONTREUIL - 398 248 591 RCS REIMS

Compte de résultat simplifié consolidé IFRS

En M€ (périodes de 6 mois)	30.06.2008 ⁽¹⁾	% du CA	30.06.2009	% du CA
Chiffre d'affaires	13,1		10,0	
Achats consommés	-11,3	86%	-9,7	97%
Charges de personnel	-1,2		-1,2	
Autres produits & charges	0,3		0,0	
Impôts et taxes	-0,2		-0,0	
Amortissements et provisions	-0,1		-0,0	
Résultat opérationnel courant	0,7	5%	-0,9	-10%
Ajustement de valeur/immeubles de placement	-0,9		4,4	
Autres	0,6		-	
Résultat opérationnel	0,4	3%	3,5	35%
Frais financiers	0,5		-0,3	
Ajustement de valeur/instruments financiers	0,2		-0,2	
Résultat avant impôts	1,1	9%	2,9	29%
Impôts sur les résultats	-0,5		-0,3	
Résultat net	0,6	5%	2,7	27%
Intérêt des minoritaires	-0,9		0,1	
Résultat net part du groupe	-0,3	-2%	2,7	28%
RNPG par action⁽²⁾	-0,05 €		0,45 €	

(1) Comptes pro forma - (2) Calculés sur la base du nombre moyen d'actions

Bilan consolidé simplifié consolidé IFRS

En M€	31.12.2008	30.06.2009
ACTIF		
Actifs non courants	41,9	59,1
dont Immeubles de placement	37,0	58,6
Actifs courants	44,4	28,5
dont Autres actifs courants	13,8	10,9
dont Stocks en cours	15,1	11,7
dont Trésorerie et équivalents de trésorerie	10,7	3,8
PASSIF		
Total capitaux propres	46,0	46,3
Total passifs non courants	15,7	22,1
dont dettes financières à LT	10,8	18,7
Total passifs courants	24,7	19,1
Dont dettes financières à CT	0,3	1,2
Total du Bilan	86,3	87,5

Tableau de flux de trésorerie consolidés IFRS

En M€	31.12.2008	30.06.2009
Marge brute d'autofinancement	-1,6	-3,0
Variation du BFR	5,2	-5,4
Flux net de trésorerie générés par l'activité	3,6	-8,4
Acquisitions d'immobilisations	-8,7	-5,7
Incidence variation de périmètre et divers	-0,2	0,5
Flux net de trésorerie liés à l'investissement	-8,9	-5,3
Dividendes versés	-0,3	-0,7
Augmentation de capital	0,0	0,0
Variation des emprunts	8,1	7,1
Flux net de trésorerie liés au financement	7,8	6,1
Variation de trésorerie	2,5	-7,5