

Cormontreuil, le 13 mars 2009, 17h45

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

Compte-rendu des débats de l'Assemblée générale mixte du 17 décembre 2008

Le présent communiqué rend compte des débats et discussions de l'assemblée générale mixte des actionnaires d'Immobilier Frey qui s'est tenue le 17 décembre 2008 au siège social à Cormontreuil.

Interrogé sur l'existence de covenants relatifs à l'endettement de la Société et le risque de défaut au regard de ces covenants, Monsieur Emmanuel LA FONTA, Directeur Administratif et Financier, a rappelé qu'il existait des covenants standards de type LTV et DSCR et que l'endettement de la société était principalement constitué de crédits hypothécaires.

Le Directeur Administratif et Financier a indiqué qu'IMMOBILIERE FREY entretenait de bonnes relations avec ses partenaires bancaires en précisant par ailleurs que les covenants avaient surtout une fonction d'alerte et qu'il n'y avait pas de risque de défaut aujourd'hui. Il a ajouté qu'IMMOBILIERE FREY disposait d'une certaine latitude pour ne pas être en défaut et avait une démarche prudente : pas d'actifs lancés sans financement, génération de cash flows avec la mise en place de la stratégie de foncière et bonne couverture de taux d'intérêt pour préserver son DSCR.

En réponse à un actionnaire qui demandait si, comme certaines foncières à caractère commercial, IMMOBILIERE FREY avait un *process* de développement assuré en partie par autofinancement et si l'activité de promotion (avec 25% de marge) finançait celle pour compte propre, Monsieur Antoine FREY, Président du Directoire, a répondu que l'activité VEFA d'IMMOBILIERE FREY contribuait au financement de l'activité de foncière. Il a également indiqué que cette activité de VEFA était induite par le besoin de certaines enseignes qui souhaitent être propriétaires de leurs murs et qu'elle permettait de générer des revenus pour financer l'investissement. Il a également indiqué qu'IMMOBILIERE FREY entendait maintenir cette stratégie sur le long terme et que la proportion promotion/investissement s'équilibrera vraisemblablement autour d'un rapport proche de 50/50.

La Direction de IMMOBILIERE FREY a ensuite été interrogée sur les conséquences du *credit crunch*, et les éventuelles difficultés pour accéder au crédit auxquelles IMMOBILIERE FREY pourrait être confrontée, y compris en Espagne. Ce à quoi le Président a répondu que les partenaires financiers d'IMMOBILIERE FREY étaient confiants, car le financement se fait sur des actifs déjà loués et que la rentabilité sur investissement permet de couvrir largement les covenants et que la structure financière de l'entreprise est saine. La société n'est donc pas confrontée à des difficultés pour lever des fonds auprès de ceux-ci, y compris en Espagne.

Interrogé sur le concept de foncière constituée de *retail park* et en quoi ce modèle se différenciait d'autres foncières telles que UNIBAIL ou KLEPIERRE, Monsieur Antoine FREY a tout d'abord rappelé que le concept de *retail park* est un concept de plein air articulé autour d'un parc de stationnement pour automobiles et que l'hypermarché alimentaire demeure une locomotive dans le cadre de ce concept. Il a ensuite précisé que toute comparaison avec des centres commerciaux tels que les

« *Quatre temps* » détenu par UNIBAIL demeurerait difficile, ces centres constituant des actifs à part en raison de leur taille gigantesque.

A la demande d'un actionnaire relative au taux d'effort d'IMMOBILIERE FREY vis-à-vis de ses locataires, Monsieur Antoine FREY a indiqué qu'il n'avait pas d'informations à communiquer sur ce point.

En réponse à un actionnaire qui demandait quel indice de réévaluation des baux sera utilisé par la Société, le Président a indiqué que l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux), nouvel indice remplaçant l'ICC (Indice du Coût de la Construction) dont les composantes sont plus représentatives de l'évolution de l'activité de nos locataires, sera appliqué à tous les baux gérés par Immobilière Frey.

Un actionnaire a ensuite demandé s'il était facile d'obtenir autorisations administratives délivrées par les CDEC. Monsieur Antoine Frey a précisé que les autorisations d'implantations demeurent très difficiles à obtenir mais qu'IMMOBILIERE FREY dispose d'un savoir faire important dans le montage des projets et d'une bonne connaissance des procédures d'autorisation, en soulignant que le taux de transformation des demandes d'autorisations déposées par la société auprès la CDEC, devenue CDAC, approche 100%.

Une question a été posée sur le niveau de visibilité d'IMMOBILIERE FREY par rapport à ses locataires ainsi que sur l'identité et la solvabilité de ses locataires actuels. En réponse, le Président a indiqué que la visibilité d'IMMOBILIERE FREY était très forte (baux de 6 ans fermes) et que le taux d'occupation n'était pas un sujet à l'heure actuelle (98%) tout en rappelant que les locataires d'IMMOBILIERE FREY étaient de « grands succursalistes » et en citant l'exemple de l'enseigne SATURN (numéro 1 européen en Multimédia, Electroménager, Image & Son et Divertissement) qui a réceptionné plus de 4 000 m² au niveau du *retail park* des Blancs Monts de Cormontreuil.

S'agissant enfin de la structure d'endettement d'IMMOBILIERE FREY, Monsieur Emmanuel LA FONTA a indiqué que l'ensemble de l'endettement de la Société est à taux variable capé et que la couverture de taux sur l'encours a été réalisée à un niveau satisfaisant.

A propos d'Immobilière Frey

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.

Immobilière Frey 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

Lucie Larguier – Relations presse

Tel : 01 53 32 78 95 / 78 88

agnes.villeret@citigate.fr / lucie.larguier@citigate.fr

Plus d'informations sur le site internet www.immobiliere-frey.com