

Cormontreuil, le 15 mai 2008, 18h30

Publication des données financières au 31/12/2007
et de l'information financière trimestrielle au 31 mars 2008

Chiffre d'affaires de 92,5 M€
Marge opérationnelle de 20 %
Forte progression de la marge nette part du groupe à 10,2 %

Compte de résultat simplifié consolidé IFRS

En M€	31.12.2006 ⁽¹⁾	31.12.2007 ⁽²⁾	Variation
Chiffre d'affaires	32,95	92,46	+ 181 %
Marge Brute	11,19	20,72	+ 85 %
En % du CA	34,0%	22,4%	
Résultat opérationnel courant	6,65	13,36	+ 101 %
Résultat opérationnel	7,90	18,48	+ 134 %
En % du CA	23,9%	20,0%	
Frais financiers	-1,06	-1,17	ns
Impôts sur les résultats	-2,17	-3,78	+ 74 %
Résultat net des entreprises consolidées	4,62	13,52	+ 192 %
Résultat net part du groupe	2,38	9,45	+ 297 %
En % du CA	7,2%	10,2%	

(1) Exercice de 12 mois (chiffres audités) - (2) Situation intermédiaire sur 12 mois [chiffres audités]

Un chiffre d'affaires de 92,5 M€ porté par la livraison de 13 programmes

Au cours des 12 premiers mois de l'exercice 2007/2008 qui sera clôturé au 30/06/2008, Immobilière Frey a réalisé un chiffre d'affaires de 92,5 M€ (dont 1,3 M€ de loyers), en croissance de + 181% par rapport à l'exercice 2006.

Cette performance émanant quasi exclusivement de son activité de promoteur immobilier (VEFA – Vente en l'état futur d'achèvement), s'explique par la livraison et l'avancement sur la période de 13 opérations d'une surface totale de 96 000 m², dont deux projets majeurs livrés en novembre 2007 :

- ❖ « Parc Commercial des Trois Frontières » à Longwy aux frontières belges et luxembourgeoises (16 enseignes sur 20 500 m²),
- ❖ « Clos du Chêne » à Marne la Vallée (31 enseignes sur 30 000 m²), premier parc commercial environnemental Greencenter® développé par le Groupe.

Doublement de la marge brute et forte progression de marge nette

La marge brute passe de 11,2 à 20,7 M€ poussée par l'activité forte de l'année. Le taux de marge brute s'établit à 22,4 % du chiffre d'affaires contre 34 % en 2006, conséquence d'un mix d'acheteurs particulièrement favorable en 2006. Dans la cadre de sa nouvelle stratégie de foncière de développement, Immobilière Frey s'est fixé un objectif de marge de promotion de l'ordre de 25%.

Le résultat opérationnel a plus que doublé à 18,5 M€ grâce notamment :

- ❖ à la maîtrise des frais fixes, restés stables à 4,8 M€ malgré la hausse de l'activité,
- ❖ aux produits de cession des titres de Aguas San Sidro, filiale de Frey Invest (filiale espagnole) et de Settimo (filiale italienne) pour 1,6 M€,
- ❖ à la revalorisation des premières cellules conservées en patrimoine, qui ont généré un impact positif de 2,3 M€.

Dans le même temps, les impôts et taxes ont augmenté de 487 K€, les impôts sur le résultat ont progressé de 74 % à 3,8 M€ et les frais financiers sont restés stables à 1,2 M€.

En conséquence, le résultat net part du groupe quadruple à 9,45 M€ (hors intérêts minoritaires de 4 M€ attribuables à des opérations réalisées en co-promotion). La marge nette progresse de 3 points à 10,2 % (7,2 % fin 2006).

Une structure financière solide

En M€	Bilan consolidé simplifié consolidé IFRS	
	31.12.2006 ⁽¹⁾	31.12.2007 ⁽²⁾
ACTIF		
Actifs non courants	45,59	22,33
dont Immeubles de placement	41,55	20,36
Actifs courants	66,62	50,99
dont autres actifs courants	18,07	15,26
dont Stocks en cours	33,40	16,68
Dont Trésorerie et équivalents de trésorerie	11,00	7,12
PASSIF		
Capitaux propres	29,14	34,05
Total passifs non courants	19,30	6,37
dont dettes financières à LT	11,00	1,65
Total passifs courants	63,76	34,71
Dont dettes financières à CT	27,31	7,95
Total du Bilan	112,20	75,12

(1) Exercice de 12 mois (chiffres audités) - (2) Situation intermédiaire sur 12 mois [chiffres audités]

La trésorerie du Groupe s'élève à 7,1 M€ au 31 décembre 2007 contre 11 M€ un an plus tôt.

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 34 M€ au 31 décembre 2007 contre 29 M€ fin 2006.

La dette bancaire a été ramenée de 24,2 M€ à 1,8 M€ suite au cash flow généré par l'activité et à la cession de la filiale espagnole Aguas San Sidro portant le projet de Almeria. Le gearing passe ainsi de 83 % à 5 %

Le groupe finalise une enveloppe de financement de 35 M€ visant à couvrir les projets 2008/2009 qui seront conservés en patrimoine.

Activité du Groupe de janvier à mars 2008

Au cours des trois premiers mois de 2008, le groupe a réalisé un chiffre d'affaires de 3,14 M€ correspondant à l'avancement des travaux du pipeline de projets 2008 et à 200 K€ de loyers. Sur la même période en 2007, le groupe avait enregistré un chiffre d'affaires de 12,37 M€.

En mars dernier, Immobilière Frey a réalisé une augmentation de capital dont le produit brut s'est élevé à 15,3 M€ à l'occasion de l'admission de ses actions sur le compartiment C de NYSE Euronext Paris.

En 2008, le pipeline de projets d'Immobilier Frey se compose de 9 opérations totalisant 47 000 m² :

- ❖ 5 opérations d'investissement (actifs conservés en patrimoine) totalisant près de 12 000 m² de surfaces locatives, livrables au 2^{ème} semestre 2008, qui représenteront en année pleine un loyer prévisionnel d'environ 1,28 M€,
- ❖ 3 opérations de VEFA pour une surface totale de 26.000 m²,
- ❖ 1 opération mixte à Epinal de 9 000 m², dont 6 900 m² font l'objet d'une VEFA.

Le déroulement des chantiers en cours permet d'ores et déjà au groupe de confirmer le planning de livraisons prévu sur l'année.

Pipeline de projets 2008-2011

Au 1^{er} janvier 2008, le pipeline 2008-2011 développé par Immobilier Frey se composait de 38 projets pour une surface de 438 000 m² décomposé en :

- ❖ 25 actifs qui seront conservés en patrimoine (234 000 m² pour un investissement de 328 M€ et un loyer annualisé prévisionnel de 32,4 M€),
- ❖ 204 000 m² de projets de VEFA.

L'avancement du pipeline présenté en mars dernier est en constante évolution. Immobilier Frey a ainsi obtenu récemment les autorisations administratives suivantes :

- ❖ 3 accords des CDEC/CNEC sur des projets livrables en 2009 à Soissons, Cormontreuil et Noyelles Godault,
- ❖ 2 permis de construire concernant des projets livrables en 2009 à Cormontreuil.

Parallèlement de nouvelles maîtrises foncières ont été conclues permettant le développement de nouveaux projets.

Prochaine communication :

Chiffre d'affaires annuel – Exercice 2007/2008 (18 mois) – 11 août 2008

A propos d'Immobilier Frey

Avec près de 25 ans d'expérience dans l'immobilier commercial, Immobilier 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.

Immobilier Frey combine son activité historique de promoteur et celle d'une foncière de développement tournée vers la croissance. Son objectif à horizon 2011 est de constituer un portefeuille de plus de 25 actifs générant un montant de loyers prévisionnels annualisé de 32,4 M€.

Immobilier Frey entend opter pour le régime SIIC le 1^{er} juillet 2008 (exercice de 6 mois clos le 31.12.2008).

Immobilier Frey est cotée sur le compartiment de NYSE Euronext Paris – ISIN : FR0010588079 - Mnemo : FREY



Antoine Frey
Président du Directoire

François Vuillet-Petite
Directeur général

Citigate
Dewe Rogerson

Agnès Villeret – Relations investisseurs

Nicolas Castex – Relations presse

Tel : 01 53 32 78 95 / 78 88

agnes.villeret@citigate.fr / nicolas.castex@citigate.fr

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