

Cormontreuil, le 22 octobre 2008, 8h30

Résultats annuels de l'exercice 2007/2008
arrêté au 30.06.2008
(18 mois)

2007/2008 : une année de grands projets
Progression de la marge nette part du groupe à 8,7 %

Compte de résultat simplifié consolidé IFRS

En M€	31.12.2006 ⁽¹⁾	% du CA	30.06.2008 ⁽²⁾	% du CA
Chiffre d'affaires	32,9		105,6	
Marge Brute	11,2	34,0%	24,8	23,5%
Masse salariale	-2,3		-3,3	
Frais d'exploitation	-2,9		-4,9	
Divers	0,6		-2,5	
Résultat opérationnel courant	6,6	20,1%	14,0	13,3%
Ajustement de valeur	1,7		1,7	
Autres	-0,4		3,4	
Résultat opérationnel	7,9	24,0%	19,1	18,1%
Frais financiers	-1,1		-0,7	
Impôts sur les résultats	-2,2		-4,3	
Résultat net	4,6	14,0%	14,1	13,4%
Intérêt des minoritaires	-2,2		-4,9	
Résultat net part du groupe	2,4	7,3%	9,2	8,7%
RNPG par action	0,46 €⁽³⁾		1,72€⁽³⁾	

(1) Exercice de 12 mois [chiffres audités] - (2) Exercice de 18 mois [chiffres audités] - (3) Calculés sur la base du nombre d'actions au 30/06/2008

Forte croissance de l'activité : 105,6 M€ de chiffre d'affaires sur 18 mois

Au cours des 18 mois de l'exercice 2007/2008, Immobilière Frey a réalisé un chiffre d'affaires de 105,6 M€. Le groupe a livré au cours de la période 14 opérations d'une surface totale de 96 000 m², dont trois projets majeurs réalisés en VEFA :

- ❖ « Les Trois Frontières » près de Longwy, parc commercial implanté sur l'ancien site industriel de Daewoo, entièrement réhabilité pour l'occasion et distingué par le label Valor Park,
- ❖ « Le Clos du Chêne » à Marne la Vallée, premier parc inspiré du concept GreenCenter® disposant des éléments clés de l'arsenal écologique : fort paysagement, recyclage des déchets sur site via un four à pyrolyse, valorisation des eaux de pluie...,
- ❖ « El Golf » à Talavera de la Reina, premier retail park développé par le groupe en Espagne.

Forte progression du résultat net à 14,1 M€

La marge brute s'élève à 24,8 M€. Le taux de marge de promotion s'élève ainsi à 23,5 % du chiffre d'affaires, contre 12,7 % au 30 juin 2007. Le groupe Immobilière Frey maintient son objectif de marge de 25% dans ce domaine pour ses futurs développements.

Le résultat opérationnel courant ressort à 14,0 M€ sur 18 mois, témoignant d'une maîtrise des charges de structure alors que l'effectif s'est renforcé (29 personnes au 30 juin 2008 contre 22 au 31 décembre 2006).

Le résultat opérationnel atteint 19,1 M€, à 18,1 % du chiffre d'affaires sous l'effet :

- ❖ Des produits provenant des variations de périmètre (3,4 M€), émanant principalement de cessions de titres de participation dans les filiales espagnoles (Aguas San Isidro et Mecablog) et italienne (Settimo),
- ❖ D'un impact de juste valeur sur les immeubles de placement de 1,5 M€.

Le résultat net s'établit à 14,1 M€, soit 13,4 % du chiffre d'affaires, le désendettement conséquent du groupe diminuant significativement le niveau des frais financiers (0,7 M€ sur 18 mois contre 1,1 M€ sur 12 mois en 2006).

Au final, le résultat net part du groupe (hors intérêts minoritaires de 4,9 M€ attribuables à des opérations réalisées en co-promotion) ressort à 9,2 M€ sur 18 mois (soit 1,72 € par action), à 8,7 % du chiffre d'affaires, contre 7,3 % à fin décembre 2006.

Une situation financière saine et solide

En M€	Bilan consolidé simplifié consolidé IFRS	
	31.12.2006 ⁽¹⁾	30.06.2008 ⁽²⁾
ACTIF		
Actifs non courants	45,6	23,0
<i>dont Immeubles de placement</i>	41,5	19,3
Actifs courants	66,6	53,5
<i>dont autres actifs courants</i>	18,1	13,5
<i>dont Stocks en cours</i>	33,4	23,5
<i>Dont Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	11,0	8,2
PASSIF		
Capitaux propres	29,1	43,9
Total passifs non courants	19,3	5,0
<i>dont dettes financières à LT</i>	11,0	0,2
Total passifs courants	63,7	27,6
<i>Dont dettes financières à CT</i>	27,3	3,3
Total du Bilan	112,2	76,5

(1) Exercice de 12 mois [chiffres audités] - (2) Exercice de 18 mois [chiffres audités]

Suite à l'augmentation de capital réalisée par le groupe lors de son introduction en bourse en avril 2008 (15,31 M€ brute et 14 M€ net), **les capitaux propres part du groupe s'élèvent désormais à 43,9 M€.**

Au 30 juin, la dette bancaire du groupe est extrêmement faible. Elle ressort à 2,6 M€ contre 24,2 M€ fin 2006, soit un gearing de 5,9 % contre 83 %.

En Espagne, Immobilière Frey a cédé à son partenaire local, ses titres de participations sur trois opérations menées en co-promotion. Cette stratégie permet à Frey Invest, sa filiale locale, d'être financièrement autonome et totalement indépendante pour saisir les nouvelles opportunités de développement qui se présenteront sur ce marché.

A ce jour, le groupe poursuit le développement de deux projets en Espagne, dont un GreenCenter® baptisé « Parla Natura », commercialisé à 100 %, qui sera livré en 2009.

Au final, le groupe présente au 30 juin 2008 un excédent net de trésorerie de 5,4 M€, contre un endettement net de - 24 M€ au 31 décembre 2006.

Evénements survenus après le 30 juin 2008

Immobilière Frey a opté pour le statut SIIC, avec prise d'effet au 1^{er} juillet 2008.

Dans des conditions de marché plus tendues, le groupe a bouclé en octobre une enveloppe de financement de 32 M€, qui permet de couvrir les besoins relatifs aux projets conservés en patrimoine qui seront livrés au 2^{ème} semestre 2008 et sur l'année 2009.

Poursuite de l'enrichissement du pipeline de projets

Au 30 juin 2008, le pipeline de projets en cours de développement s'élève à 495 000 m²**, contre 438 000 m² au 31 décembre 2007*. Il tient compte :

- ❖ des 37 000 m² à livrer au cours du 2^{ème} semestre 2008, dont 15 000 m² seront conservés en patrimoine. Les principaux projets de retail parks actuellement en cours de finalisation sont situés à Epinal, près d'Epernay et sur le site historique de Cormontreuil, qui fait l'objet d'un grand programme de rénovation et d'extension.
- ❖ des 95 000 m² de nouveaux projets développés au cours des six derniers mois, dont 1 GreenCenter® à Thionville de 29 000 m²,
- ❖ des 5 projets de GreenCenter® développés à ce jour à Lille, Lyon, Madrid, Toulouse et Thionville/Terville, totalisant 144 000 m²,
- ❖ des 38 000 m² sortis du périmètre suite à la cession des titres de participation dans les projets espagnols.

Perspectives et Stratégie

L'exercice 2007/2008 a permis à Immobilière Frey de poursuivre sa croissance et de consolider sa structure financière afin de se doter de tous les atouts nécessaires à l'avancée et à l'enrichissement de son pipeline de projets.

Le groupe continue de mener une stratégie de développement offensive autour des axes fondateurs forts qui ont fait son succès depuis son origine à savoir

- ❖ Un développement actif mais prudent basé sur la qualité des emplacements des projets développés et leur réponse sur-mesure aux besoins des donneurs d'ordre (collectivités locales), clients (enseignes) et consommateurs,
- ❖ Des règles simples qui sécurisent et limitent les risques sur les projets menés (pas d'acquisition de fonciers en blanc et pas de lancement de projets non pré-commercialisés),
- ❖ La recherche très amont de nouvelles emprises foncières visant à enrichir en permanence son pipeline de projets.

Le groupe poursuit également la mise en place sa stratégie de foncière spécialisée en immobilier commercial et réalisera au 2^{ème} semestre 2008 ses premiers investissements significatifs. Suite à quelques arbitrages, elle devrait disposer d'un patrimoine de 16 000 m² en fin d'année, niveau légèrement supérieur à son objectif initial de 11 000 m².

Parallèlement, Immobilière Frey continue d'élargir son périmètre d'activité, en intégrant notamment des compétences d'aménageur qui lui ouvrent de nouveaux horizons projets. De plus, le groupe se développe à l'international et devrait pénétrer rapidement un nouveau marché clé en Europe du Sud en partenariat, après l'Espagne et l'Italie.

Globalement, l'évolution de l'activité et les projets solides en cours de développement permettent au groupe d'être confiant malgré un environnement économique dégradé et de confirmer son objectif de devenir une foncière majeure sur le Retail Park.

** Programmes en développement du 1er janvier 2008 à fin 2011 - ** Programmes en développement du 1er juillet 2008 à fin 2012*

Prochains évènements :

Information financière trimestrielle – 14 novembre 2008

Immobilière Frey sera présente au MAPIC les 19, 20 et 21 novembre prochains à Cannes.

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 - Mmemo : FREY



*Antoine Frey
Président du Directoire*

*Emmanuel La Fonta
Directeur administratif et financier*

**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.immobiliere-frey.com