

Cormontreuil, le 26 février 2009, 17h45

Chiffre d'affaires 2008
Exercice fiscal de 6 mois de juillet à décembre 2008

« 2008, des objectifs dépassés »
Essor rapide de la foncière
et accélération du développement en France et en Europe

Une foncière dynamique

En 2008, Immobilière Frey a entamé son évolution stratégique, passant d'une société de promotion pure à une foncière de développement spécialisée en retail park.

Le groupe a réalisé cette année ses premiers investissements. Son patrimoine se compose aujourd'hui de 16 000 m² d'actifs commerciaux, une surface significativement supérieure à ses objectifs initiaux¹ témoignant du dynamisme et des ambitions du groupe sur ce marché.

Cette stratégie s'est également matérialisée par son **Introduction en Bourse** sur NYSE Euronext Paris en avril 2008, qui lui a permis de lever des fonds pour accélérer son développement.

« Cette année, riche en évènements fondateurs pour notre foncière, a prouvé une nouvelle fois la qualité de notre travail et renforcé la réputation de sérieux et le professionnalisme de nos équipes auprès des enseignes, des collectivités et des investisseurs. Dans le contexte économique plus délicat que nous connaissons, le Retail Park constitue l'alternative la plus économique pour les enseignes qui poursuivent leur développement national et international. Nous sommes confiants et ravis de les accompagner et de constituer ainsi une foncière destinée à devenir leader sur ce segment en Europe », commente Antoine Frey, Président du Directoire d'Immobilière Frey.

* * *

Au cours de l'exercice 2008, d'une durée exceptionnelle de 6 mois (juillet à décembre), **Immobilière Frey a réalisé un chiffre d'affaires de 21,8 M€** (contre 39,7 M€ au S2 2007), dont 12,1 M€ au cours du dernier trimestre 2008 (contre 21,8 M€ au T4 2007).

Sur des périodes comparables de 12 mois (janvier à décembre), le chiffre d'affaires du groupe s'est élevé à 34,9 M€ en 2008, contre 92,5 M€ en 2007 et 33,0 M€ en 2006. Le groupe rappelle que la comparaison entre les exercices est peu significative pour deux raisons :

- ❖ **L'évolution du business model du groupe d'une société de promotion pure vers une foncière de développement** entraîne d'ores et déjà et pour les exercices futurs une baisse faciale du chiffre d'affaires du groupe. Les actifs conservés par le groupe, au lieu d'être vendus en VEFA, ne génèrent par définition pas de chiffre d'affaires, mais permettront à la foncière d'enregistrer dans le futur des revenus locatifs récurrents. Ce changement stratégique permet en outre au groupe de transformer les marges de promotion en valeur patrimoniale.

Sur les 39 000 m² livrés en 2008, Immobilière Frey en a **conservé 16 000 m² représentant un investissement de 14 M€ et un loyer annualisé d'environ 1,6 M€**. Ce patrimoine est constitué principalement de deux bâtiments loués à Saturn et Conforama, implantés dans le Retail Park des

¹ Le plan de développement du groupe prévoyait initialement la constitution en 2008 d'un patrimoine de 12 000 m² générant en année pleine un loyer annualisé de 1,3 M€, pour un investissement de 10,6 M€.

Blancs-Monts près de Reims, région d'origine du groupe. Immobilière Frey réalise un vaste projet d'extension et de rénovation de la zone commerciale de Cormontreuil (51), développée par le groupe il y a une vingtaine d'année. Ce projet s'inscrit dans une volonté forte de participer activement à la rénovation des zones commerciales d'entrées de ville en France.

- ❖ **De surcroit, le chiffre d'affaires généré par l'activité historique de promotion est par définition volatil d'une année sur l'autre en fonction du nombre et de la taille des opérations réalisées et du calendrier effectif des livraisons.** Ainsi, l'année 2007 avait été marquée par la livraison de 2 programmes majeurs totalisant plus de 50 000 m² sur les 96 000 m² livrés en VEFA sur l'année (Greencenter « Clos du Chêne » à Marne la Vallée et « Pôle Europe - Les Trois Frontières » à Longwy).

Développements 2009

Dans un marché immobilier plus exigeant, Immobilière Frey poursuit **l'avancement et le développement de son pipeline de projets solides en France et à l'étranger.**

L'année 2009 devrait être notamment marquée par la livraison de quatre principaux projets actuellement en cours de construction :

- ❖ **Extension de la zone de Cormontreuil** près de Reims, avec 7 800 m² SHON restant à livrer d'ici le troisième trimestre 2009. Ce retail park est destiné à accueillir une dizaine d'enseignes dont Milonga, Maison & Reflets et Xanaka.
- ❖ **Galerie Commerciale et hypermarché E. Leclerc à Seclin (Lille sud)** de 19 000 m². Immobilière Frey développe le 1^{er} hypermarché HQE de la Métropole Lilloise livrable à la fin du premier semestre, dont la toiture sera recouverte de panneaux photovoltaïques. Premier volet d'un projet d'envergure, ce site sera complété par un Greencenter de 25 000 m², dont l'ouverture est prévue pour fin 2011.
- ❖ **Retail Park de la Fugière à Privas** en Ardèche. D'une surface de 5 250 m², ce parc situé à proximité d'un hypermarché « Hyper U », est destiné à accueillir d'ici la fin du premier semestre 2009 notamment les enseignes Picard, Casa, Orchestra, La Halle... Ce projet sera également doté d'une toiture recouverte de panneaux photovoltaïques.
- ❖ **Greencenter Parla Natura près de Madrid** en Espagne. FREY INVEST, la filiale espagnole d'Immobilière Frey, réalise un parc commercial environnemental doté notamment d'une centrale photovoltaïque. Sur 18 000 m², ce parc devrait être livré à la toute fin 2009/début 2010 et accueillera notamment Décathlon, Norauto, Gifi, Casa, La Halle aux Vêtements, La Halle aux Chaussures et Kiabi. Ce projet représente un investissement de 25 M€, financé et commercialisé à 100%.

Au total, Immobilière Frey devrait livrer cette année près de 65 000 m², dont 35 000 m² viendront enrichir son patrimoine, dont notamment le Greencenter Parla Natura.

Stratégie de croissance

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 l'intégration des fondamentaux** exigés par les enseignes,
- ❖ **Un esprit d'innovation.** Le concept de parc environnemental Greencenter s'inscrit dans des préoccupations de long terme qui répondent aux aspirations et 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**,
- ❖ **Un développement prudent et sécurisé à l'international**. Après l'Espagne et l'Italie, le groupe devrait pénétrer rapidement un nouveau marché clé en Europe du Sud en partenariat.

Prochaine communication financière

31 mars 2009 : Publication des résultats consolidés arrêtés par le Directoire (exercice fiscal de 6 mois - juillet à décembre 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.

Immobilier 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
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.immobiliere-frey.com