

## **Résultats 2009 : Un patrimoine multiplié par 3 en un an, à 96 M€**

**Forte création de valeur par la foncière**  
**Financement assuré des projets porteurs de croissance**

\* \* \*

### **Montée en puissance de l'activité Foncière : Performance et dynamisme confirmés**

- 46 000 m<sup>2</sup> nouveaux portant le **patrimoine locatif détenu à 60 000 m<sup>2</sup> (+ 325 %)**
- **Valeur d'expertise des immeubles hors droits de 96 M€ (+ 160 %)**
- **Revenus locatifs 2009 : 2,8 M€ (+ 366 %)**
- **Base de loyers annualisés 2010 : 6,0 M€**
- **ANR de continuation hors droit à 67 M€ en progression de 30 %**

### **Résultats et situation financière solides**

- **Triplement du résultat courant à + 0,3 M€** : l'activité Foncière permet, dès cette année, de compenser la diminution de l'activité Promotion, dans un contexte de maintien des frais de structure
- **Création de valeur sur l'année : 19,5 M€**
- **Résultat courant opérationnel après Juste Valeur : 18,9 M€**
- **Résultat net part du groupe : 15,8 M€**, contre 2,9 M€ sur 2008
- **Structure financière saine (LTV brut : 46 %)**
- **Financements des projets 2010 bouclés**

### **Doublement du dividende à 0,33 €/action pour 2009**

\* \* \*

Commentant les résultats de l'année écoulée, Antoine FREY, Président du Directoire précise : « Nous sommes particulièrement fiers du travail de nos équipes qui ont su s'adapter aux conditions difficiles du marché pour offrir aux enseignes des programmes de grande qualité à des conditions locatives attractives, permettant de constater un taux d'occupation proche de 100%, sans éroder la forte rentabilité sur bail des actifs conservés en patrimoine. FREY démontre ainsi sa remarquable résistance à un contexte économique délicat et sa capacité à poursuivre son business plan conformément à ses engagements. »

Le Directoire de FREY, qui s'est tenu le 31 mars sous la Présidence de M. Antoine Frey, a arrêté les comptes annuels et consolidés du groupe au 31 décembre 2009 et les a soumis au Conseil de Surveillance. Les procédures d'audit des comptes ont été effectuées. Le rapport de certification sera émis après vérification de la concordance, avec les comptes consolidés<sup>1</sup>, des informations données dans le rapport financier annuel.

### **Une stratégie patrimoniale fortement créatrice de valeur**

En 2009, Frey a enregistré un chiffre d'affaires de 23,5 M€, en recul de 33% par rapport à l'année 2008, compte tenu du repli programmé de l'activité historique de promotion (-13,2 M€) au profit de la stratégie de développement de l'activité foncière (+ 2,2 M€ de loyers).

**Le développement du patrimoine du groupe a été soutenu en 2009** (46 000 m<sup>2</sup> nouveaux conservés), avec notamment les livraisons des retail parks environnementaux *ParlaNatura* de Madrid, du *Parc des Moulins* à Soissons et du parc *Ilot Gauche* à Reims-Cormontreuil. L'essentiel de ces livraisons ayant été réalisées sur la fin d'année, leur impact sur le loyer de l'année 2009 est donc limité.

**Au 31 décembre, les revenus locatifs s'élèvent à 2,8 M€** contre 0,6 M€ un an plus tôt. A cette date, le patrimoine locatif de 60 000 m<sup>2</sup> affiche une valeur expertise hors droits de 83,3 M€ et **un taux de rentabilité sur bail de 11,6%**. **A titre indicatif, le cash flow d'exploitation de l'activité de foncière ressort à 1,1 M€** au 31 décembre 2009, contre 0,2 M€ un an plus tôt.

A frais de structure comparables, **la progression des revenus locatifs a permis de dégager un résultat opérationnel courant positif de 0,3 M€, compensant le recul du chiffre d'affaires de promotion.** Le groupe précise par ailleurs avoir maintenu la marge sur ses opérations de promotion à un niveau stable.

**Le résultat opérationnel s'établit à 18,9 M€** suite à un impact favorable de juste valeur sur les immeubles de placement de + 19,5 M€, lié à la livraison des nouveaux actifs.

Pour mémoire, Frey a opté pour le régime SIIC avec prise d'effet au 1<sup>er</sup> janvier 2009. La charge d'impôt, cumul de l'exit tax et de l'impôt sur les sociétés, ressort sur l'année à 1,8 M€, soit un taux effectif d'impôts de 10,5 %.

**Le résultat net part du groupe ressort à 15,8 M€, contre 2,9 M€ sur 2008.**

\* \* \*

La livraison des nouveaux d'actifs en 2009 se traduit par une **forte croissance du patrimoine d'immeubles de placement** dont la valeur s'établit à 96 M€, contre 36,9 M€ fin 2008. **Le taux de capitalisation ressort à 7,33 % fin 2009** contre 7,20 % fin 2008.

En outre, le groupe affiche, au 31 décembre 2009, 4,9 M€ d'actifs destinés à la vente représentant 4 000 m<sup>2</sup>. Frey a engagé des cessions d'actifs isolés situés dans des retail parks non stratégiques. Ces opérations ont été réalisées le 22 mars 2010<sup>2</sup>.

**L'Actif Net Réévalué de continuation<sup>3</sup> progresse de 30% à 67 M€, soit 10,9 € par action** contre 8,4 € par action un an plus tôt.

### **Une situation financière saine et solide**

**Au 31 décembre 2009, les capitaux propres part du groupe s'élèvent à 59,4 M€.**

**La dette du groupe s'élève à 43,9 M€** au 31 décembre, dont 31,4 M€ à long terme. **Le ratio de LTV (hors trésorerie disponible) reste ainsi contenu à 46%.** Compte tenu d'un droit résiduel de tirage de 7,7 M€ sur les lignes de financement obtenues, le LTV global ressort à 54,0%.

<sup>1</sup> Les comptes détaillés consolidés audités et en cours de certification sont annexés à la fin du présent document

<sup>2</sup> Pour 2010, le loyer annualisé des actifs détenus en patrimoine (6,0 M€) tient déjà compte de ces cessions.

<sup>3</sup> L'ANR de continuation correspond aux fonds propres consolidés part du groupe auxquels sont incorporés les plus ou moins values latentes, l'annulation des impôts différés, la réintégration des droits et les frais de mutation et l'annulation des titres auto-détenus dans le cadre du contrat de liquidité.

La dette, intégralement à taux variable, est couverte par des swaps et tunnels. Le groupe ne présente aucun risque de remboursement, respectant l'ensemble des covenants imposés par les établissements bancaires. FREY ne doit faire face à aucune échéance majeure de remboursement de sa dette avant 2020.

**Sur le plan des financements, le groupe est parvenu à financer ses besoins 2009 et 2010 à des conditions satisfaisantes** (taux d'intérêt moyen : euribor 3 mois + 159 pb). Sur l'année 2010, les discussions avec les partenaires bancaires sont en cours de finalisation pour le financement de l'ensemble des besoins concernant les projets lancés fin 2010 et à livrer en 2011.

### **Dividende de 0,33€ par action**

Le Directoire proposera à l'Assemblée Générale qui se tiendra fin juin 2010, **le versement d'un dividende de 0,33 € par action** au titre de l'exercice 2009 (soit un dividende total de 2 019 600 euros conforme aux annonces faites lors de l'IPO), contre 0,17 € par action en 2008.

### **Inauguration du Parc des Moulins à Soissons : le 1er parc commercial français certifié HQE Commerce**

**Fidèle à sa stratégie de pionner en termes de développement durable, FREY a inauguré hier, le parc commercial des Moulins, situé à Soissons dans l'Aisne**, livré en fin d'année dernière et inclus dans le patrimoine de la foncière fin décembre. Dessiné par l'architecte Jean-Michel Wilmotte, le *Parc des Moulins* décline sur 10 000 m<sup>2</sup> tout le savoir-faire environnemental du concept Greencenter® et devrait être couronné par la première certification officielle délivrée à un parc commercial en France.

### **Perspectives 2010-2011**

2009 aura été pour FREY une année de développement patrimonial importante avec 46 000 m<sup>2</sup> d'actifs nouveaux conservés en patrimoine. **En 2010, FREY démarre un nouveau cycle de lancement de projets majeurs à livrer en 2011.**

Après le lancement, en février, des travaux du centre commercial « Plein Air » de 33 000 m<sup>2</sup> en centre ville du Blanc Mesnil (93) et, en mars, de son futur siège social HQE à Bezannes près de Reims, **FREY débutera notamment en fin d'année les travaux de deux Greencenter® à Lille-Seclin (19 000 m<sup>2</sup>) et Salaise sur Sanne au sud de Lyon (21 000 m<sup>2</sup>)**. Ces deux projets devraient accroître le patrimoine du groupe fin 2011.

#### **Prochaines communications financières**

- Le rapport financier annuel sera mis en ligne avant le 30 avril sur [www.frey.fr](http://www.frey.fr)
- 06 mai (après bourse) : Information trimestrielle – 1er trimestre 2010 (janvier à mars)

#### **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 NYSE Euronext Paris*

*ISIN : FR0010588079 - FREY*



*Antoine Frey  
Président du Directoire*

*Emmanuel La Fonta  
Directeur Financier*

*Mathieu Mollière  
Communication  
Tel : 03 26 49 52 52  
[m.molliere@frey.fr](mailto:m.molliere@frey.fr)*

#### **Contacts**

**Citigate  
Dewe Rogerson**

*Agnès Villeret  
Relations investisseurs  
[agnes.villeret@citigate.fr](mailto:agnes.villeret@citigate.fr)  
Tel : 01 53 32 78 95*

*Lucie Larguier  
Relations presse  
[lucie.larguier@citigate.fr](mailto:lucie.larguier@citigate.fr)  
Tel : 01 53 32 84 75*

**Plus d'informations sur le site internet : [www.frey.fr](http://www.frey.fr)**

### Compte de résultat simplifié consolidé IFRS \*

En M€ (12 mois)	31.12.2008 6 mois <sup>(1)</sup>	% du CA	31.12.2008 12 mois <sup>(2)</sup>	% du CA	31.12.2009 12 mois	% du CA
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>21,8</b>		<b>34,9</b>		<b>23,5</b>	
Achats consommés	-21,0	96%	-32,3	92%	-21,5	92%
Charges de personnel	-1,5		-2,7		-2,2	
Autres produits & charges	0,3		-0,6		0,2	
Impôts et taxes	-0,3		-0,5		-0,4	
Amortissements et provisions	0,1		0,0		0,8	
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>-0,6</b>	<b>-3%</b>	<b>0,1</b>	<b>0%</b>	<b>0,3</b>	<b>1%</b>
Ajustement de valeur/immeubles de placement	5,8		5,0		19,5	
Autres	-0,2		0,5		-1,0	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>5,1</b>	<b>23%</b>	<b>5,5</b>	<b>16%</b>	<b>18,9</b>	<b>80%</b>
Frais financiers	0,1		0,6		-1,1	
Ajustement de valeur/instruments financiers	-0,4		-0,2		-0,2	
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>4,8</b>	<b>22%</b>	<b>5,9</b>	<b>17%</b>	<b>17,6</b>	<b>75%</b>
Impôts sur les résultats	-1,5		-2,0		-1,9	
Part des résultats dans les SME	-0,0		-0,1		0,0	
<b>Résultat net</b>	<b>3,2</b>	<b>15%</b>	<b>3,8</b>	<b>11%</b>	<b>15,8</b>	<b>67%</b>
Intérêt des minoritaires	0,0		-0,9		0,1	
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>3,2</b>	<b>15%</b>	<b>2,9</b>	<b>8%</b>	<b>15,8</b>	<b>67%</b>
<b>RNPG par action</b> <sup>(3)</sup> (en euros)	<b>0,53</b>		<b>0,50</b>		<b>2,58</b>	

(1) Comptes publiés exercice de 6 mois - (2) Comptes pro forma - (3) Calculés sur la base du nombre moyen d'actions

### Bilan consolidé simplifié consolidé IFRS \*

En M€	31.12.2008	31.12.2009
<b>ACTIF</b>		
<b>Actifs non courants</b>	<b>41,9</b>	<b>100,5</b>
dont Immeubles de placement	37,0	96,0
<b>Actifs courants</b>	<b>44,4</b>	<b>25,7</b>
dont Autres actifs courants	13,9	6,4
dont Stocks en cours	15,1	11,0
dont Trésorerie et équivalents de trésorerie	10,7	6,0
<b>Actifs destinés à être cédés</b>	<b>0</b>	<b>4,9</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>Total capitaux propres</b>	<b>46,0</b>	<b>59,4</b>
<b>Total passifs non courants</b>	<b>15,7</b>	<b>37,6</b>
dont dettes financières à LT	10,8	33,0
<b>Total passifs courants</b>	<b>24,7</b>	<b>34,1</b>
Dont dettes financières à CT	0,7	12,1
<b>Total du Bilan</b>	<b>86,3</b>	<b>131,1</b>

### Tableau de flux de trésorerie consolidés IFRS \*

En M€	31.12.2008	31.12.2009
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>-1,6</b>	<b>-2,9</b>
Variation du BFR	5,2	-7,9
<b>Flux net de trésorerie générés par l'activité</b>	<b>3,6</b>	<b>-10,8</b>
Acquisitions d'immobilisations	-8,7	-25,9
Incidence variation de périmètre et divers	-0,2	1,9
<b>Flux net de trésorerie liés à l'investissement</b>	<b>-8,9</b>	<b>-24,0</b>
Dividendes versés aux actionnaires	-	-1,0
Dividendes versés aux minoritaires	-0,3	-0,7
Augmentation de capital	-	-
Variation des emprunts	8,1	31,7
<b>Flux net de trésorerie liés au financement</b>	<b>7,8</b>	<b>30,0</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>2,5</b>	<b>-4,8</b>

\* : Les comptes 31 12 2009 présentés sont consolidés, audités et en cours de certification.