

Des résultats annuels records depuis l'introduction en bourse

Forte croissance des revenus locatifs de la foncière : + 50%

Résultat net part du groupe de 18,7 M€ : + 45,7%

Dividende de 0,8€ par action pour 2011

Le Conseil de Surveillance de FREY s'est tenu le 5 avril 2012 et a arrêté les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2011. Les procédures d'audit des comptes et de certification ont été effectuées. Le rapport de certification sera émis après vérification de la concordance, avec les comptes consolidés¹ des informations données dans le rapport financier annuel.

Une foncière aux fondamentaux solides

Données au 31/12/2011 – Variation par rapport au 31/12/2010

▪ Revenus locatifs 2011	:	10,2 M€	+ 52%
▪ Patrimoine locatif détenu	:	107 000 m²	+ 35 000 m ²
▪ Valeur d'expertise du patrimoine locatif (hors droits)	:	168 M€	+ 82%
▪ Valeur des immeubles de placement	:	207 M€	+ 67%
▪ ANR de remplacement (droits inclus) ²	:	117,3 M€	+ 50%
		Soit 17 €/action	
▪ Taux de rentabilité sur bail (loyer / investissement)	:	11,4%	stable

Performances confirmées et situation financière saine

▪ Résultat Opérationnel courant	:	7,2 M€	+ 8,3%
▪ Création de valeur sur l'année	:	+ 16,3 M€	
▪ Résultat net part du groupe	:	18,7 M€	+ 45,7%
▪ LTV Net (y compris trésorerie disponible)	:	46,3 %	
▪ Enveloppe de financements de 70 M€ bouclée pour les travaux 2012			
▪ Proposition de dividende 2011 de 0,80 €/action, soit un rendement de 5,7% ³			

Commentant les résultats de l'année écoulée, Antoine FREY, Président du Directoire précise : « **En 2011, FREY a poursuivi son développement en maintenant l'accent sur la croissance de l'activité stratégique de foncière. Notre dynamisme se traduit par des performances financières records depuis l'introduction en bourse de 2008. L'année 2012 s'annonce prometteuse pour le groupe, qui dispose de plus de 100 000 m² de projets nouveaux autorisés et qui, grâce au lancement d'un fonds d'investissements à part égales avec Predica et AG Real Estate, s'est dotée de capacités financières pour capter de nouvelles occasions de création de valeur.** »

¹ Les comptes détaillés consolidés audités et certifiés sont annexés à la fin du présent document.

² L'ANR EPRA (en valeur de remplacement) 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.

³ Rendement calculé sur la base du cours de bourse du 30 décembre 2011.

Montée en puissance dynamique de la foncière

Au cours de l'exercice 2011, **FREY a enregistré une hausse 52% des ses revenus locatifs à 10,2 M€** (loyers et autres services vendus) contre 6,7 M€ en 2010. Cette forte croissance s'explique par la poursuite du développement de son activité de foncière dont **le patrimoine détenu a quasiment doublé cette année.**

Au cours de l'année, FREY a ainsi :

- **livré plus de 48 000 m², dont 15 000 m² ont été conservés en patrimoine**, dans le cadre du développement de l'activité de foncière ;
- **réalisé deux acquisitions générant des revenus locatifs significatifs** : le retail park « Clos du Chêne » à Marne la Vallée (18 500 m²) est entré en patrimoine en septembre dernier ainsi qu'une jardinerie de 4 000 m², attenante à « So Green » à Lille ;
- **arbitré la galerie commerciale PLEIN AIR de Blanc Mesnil**, pour un montant de 24 M€, afin de détenir un patrimoine 100% retail park ;
- **créé**, en association à parts égales avec PREDICA et AG REAL ESTATE, **deux véhicules d'investissements, FREY Retail Fund 1 et FREY Retail Fund 2**, disposant à terme d'une capacité d'investissement de 200 M€. Financés à moitié par fonds propres, les investissements recherchés concernent des actifs commerciaux en exploitation et recelant un potentiel de création de valeur. Ces véhicules vont permettre à FREY de mettre à profit son savoir-faire en matière de redynamisation et de repositionnement de retail parks.

Au 31 décembre 2011, FREY détient un patrimoine locatif de 107 000 m² loué à 99% et générant en année pleine 12,5 M€ de loyers

L'activité de promotion - constatée à l'avancement et fonction du pipeline de projets en développement - s'élève à 15,7 M€ en 2011.

Résultats 2011 historiques et performance du modèle confirmée

En 2011, la montée en puissance de l'activité de foncière et des loyers perçus, accompagnée par la maîtrise des frais de structure, permet d'enregistrer un **résultat opérationnel courant en forte progression, son meilleur niveau depuis l'introduction en bourse en 2008.** Il ressort à 7,2 M€ cette année, contre 6,7 M€ en 2010.

L'impact favorable de juste valeur sur les immeubles de placement est de +16,3 M€ cette année, dont +13,4 M€ pour les actifs rentrés dans le patrimoine au cours de l'exercice 2011 et +2,9 M€ pour les actifs déjà en exploitation au 31 décembre 2010.

En 2011, le coût de l'endettement net progresse à 3,9 M€ contre 2,5 M€, en ligne avec l'augmentation de la dette du groupe.

Le résultat net part du groupe ressort à 18,7 M€ contre 12,8 M€ en 2010, soit une croissance de 45,7%.

Progression de 50% de l'ANR en valeur de remplacement à 17,0 € par action

L'Actif Net Réévalué en valeur de remplacement progresse de 50% à 117,3 M€, soit 17,0 € par action contre 12,8 € par action un an plus tôt. La progression de l'ANR provient de la hausse de la valeur des actifs liée au développement du patrimoine et à une légère détente des taux de capitalisation à 7,08 % fin 2011 (-17 pb sur l'année). **La valeur globale des immeubles de placement s'élève à 207 M€.**

Situation financière saine et solide

Au 31 décembre 2011, les capitaux propres s'élèvent à 104,2 M€.

Le groupe a signé **4 nouveaux contrats de financement pour 54,2 M€, portant la dette totale bancaire du groupe à 107,8 M€ au 31 décembre 2011**, contre 62,8 M€ un an plus tôt.

Le ratio de LTV net (y compris la trésorerie disponible) reste stable à 46,3%. Compte tenu d'un droit résiduel de tirage de 17,3 M€ sur les lignes de financement obtenues, le LTV net global ressort à 54,6 %.

La dette, intégralement à taux variable, est couverte par des swaps et tunnels pour 70% de son nominal. Le groupe ne présente aucun risque de remboursement, respectant l'ensemble des covenants imposés par les établissements bancaires au 31 décembre 2011. FREY ne doit faire face à aucune échéance majeure de remboursement de sa dette avant 2020.

En 2011, FREY a procédé à une augmentation de capital pour un montant de 10,1 M€ afin de consolider ses fonds propres et de disposer de marges de manœuvre dans le cadre du financement des projets de fin 2011 et début 2012, ainsi qu'à l'émission d'une ORA pour 11,5 M€, finançant l'acquisition du Greencenter® « Clos du Chêne » à Marne La Vallée.

Sur le plan des financements, le groupe conserve des conditions financières très satisfaisantes (taux de marge moyen total : Euribor 3 mois + 154 pb). Pour l'année 2012, le groupe a négocié une enveloppe de financements de 70 M€ couvrant l'ensemble des besoins concernant les programmes en cours à livrer fin 2012/début 2013. Les contrats de prêt avec les partenaires bancaires sont en cours de signature.

Proposition d'un dividende de 0,8 € par action pour 2011

Le Directoire proposera à l'Assemblée Générale qui se tiendra en juin 2012, **le versement d'un dividende total de 5 508 000 euros, soit 0,8 €/action** au titre de l'exercice 2011. Ce dividende sert un rendement de 5,7% sur la base du cours de bourse du 30 décembre 2011.

Perspectives 2012

FREY livrera environ 36 000 m² sur le 1^{er} semestre 2012, dont le programme « Green7 » de Salaise sur Sanne, le retail park de Torcy en région parisienne et l'extension de 6 500 m² du « So Green » de Seclin.

Le groupe dispose à ce jour d'un **portefeuille de projets autorisés de 100 000 m²** (Agen-Boé, Saint Parres aux Tertres, Clos du Chêne 2, La Francheville...) dont le démarrage des travaux est programmé sur l'année 2012 pour des livraisons sur 2013.

FREY a en outre remporté plusieurs concours en 2011 totalisant 33 000 m², confirmant la qualité du travail et le dynamisme des équipes de développement du groupe. En début d'année 2012, il a également gagné le concours de la « Bourse du Travail » en centre ville de Troyes (10), un projet mixte de commerces et de logements.

Par ailleurs, **près de 60 M€ d'investissements ont déjà été identifiés pour 2012** dans le cadre du développement de FREY RETAIL FUND.

Prochaines communications financières

Le rapport financier annuel sera mis en ligne le jeudi 26 avril sur www.frey.fr, rubrique Finance/Informations financières

A propos de la foncière FREY

Avec près de 30 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 fait partie des indices Cac Small et IEIF SIIC France



investir l'avenir

Antoine Frey
Président du Directoire

Emmanuel La Fonta
Directeur Financier

Relations investisseurs

Mathieu Mollière
Communication
Tel : 03 51 00 50 50
m.molliere@frey.fr

Contacts

Citigate
Dewe Rogerson

Agnès Villeret
Relations analystes
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.frey.fr

Compte de résultat simplifié consolidé IFRS *

En M€	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
Chiffre d'affaires	23,5	48,2	26,5
Achats consommés	-21,5	-38,5	-19,9
Charges de personnel	-2,2	-2,5	-2,7
Autres produits & charges	0,2	0,2	4,2
Impôts et taxes	-0,4	-0,6	-0,6
Amortissements et provisions	0,8	-0,1	-0,3
Résultat opérationnel courant	0,3	6,7	7,2
Ajustement de valeur/immuebles de placement	19,5	12,0	16,3
Autres produits & charges	-1,0	-1,4	-0,6
Résultat opérationnel	18,9	17,3	23,0
Frais financiers	-1,1	-2,5	-3,9
Ajustement de valeur/instruments financiers	-0,2	-0,1	-1,3
Résultat avant impôts	17,6	14,6	17,7
Impôts sur les résultats	-1,9	-1,3	0,9
Part des résultats dans les SME	0,0	0,0	0,0
Résultat net	15,8	13,3	18,7
Intérêt des minoritaires	0,1	-0,5	0,0
Résultat net part du groupe	15,8	12,8	18,7
RNPG par action** (en euros)	2,6	2,1	2,9

** Calculé sur la base du nombre moyen d'actions

Bilan consolidé simplifié consolidé IFRS *

En M€	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
ACTIF			
Actifs non courants	100,5	131,4	218,7
dont Immeubles de placement	96,0	124,1	207,0
Actifs courants	25,7	28,9	38,5
dont Trésorerie et équivalents de trésorerie	6,1	6,1	12,0
Actifs destinés à être cédés	4,9	0,0	0,0
PASSIF			
Total capitaux propres	59,4	70,6	104,2
Total passifs non courants	39,1	68,5	115,7
dont dettes financières à LT	25,3	60,5	103,8
Total passifs courants	32,6	21,1	37,4
Dont dettes financières à CT	12,1	4,4	4,1
Total du Bilan	131,1	160,2	257,3

Tableau de flux de trésorerie consolidé IFRS *

En M€	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
Marge brute d'autofinancement	-2,9	6,0	1,5
Variation du BFR	-7,9	-0,0	-0,3
Flux net de trésorerie générés par l'activité	-10,8	5,9	1,2
Acquisitions d'immobilisations	-25,9	-27,8	-43,2
Cession d'immobilisations	1,3	6,5	29,1
Incidence variation de périmètre et divers	0,6	-0,8	-9,9
Flux net de trésorerie liés à l'investissement	-24,0	-22,2	-23,8
Dividendes versés	-1,7	-2,0	-3,3
Augmentation de capital	-	-	9,6
Variation des emprunts	31,7	18,2	22,0
Flux net de trésorerie liés au financement	30,0	16,2	28,2
Variation de trésorerie	-4,8	-0,0	5,6

* Les comptes 31 12 2011 présentés sont consolidés, audités et certifiés.