

Forte croissance de l'activité
Forte progression du résultat opérationnel courant à 6,7 M€
Nouvelle phase d'accélération en préparation pour 2011

* * *

Le Directoire de la société FREY s'est tenu le 31 mars 2011 sous la Présidence de M. Antoine Frey et a arrêté les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2010. Le Conseil de Surveillance se réunira le 18 avril prochain pour les examiner. Les procédures d'audit des comptes 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 31/12/2010

▪ Patrimoine locatif détenu	:	62 000 m²
▪ Valeur d'expertise du patrimoine locatif (hors droits)	:	92,8 M€
▪ Revenus locatifs 2010	:	6,7 M€ (+ 135 %)
▪ Taux de rentabilité sur bail (loyer / investissement)	:	11,6 %
▪ ANR de remplacement (droits inclus)	:	78,2 M€ (+ 17 %)

Performances confirmées et situation financière saine¹

▪ Chiffre d'Affaires consolidé	:	48,2 M€ (+ 105%)
▪ Résultat Opérationnel Courant	:	+ 6,7 M€ (vs 0,3 M€)
▪ Création de valeur sur l'année	:	+ 12,0 M€
▪ Résultat opérationnel courant après Juste Valeur	:	+ 17,3 M€
▪ Résultat net part du groupe	:	+ 12,8 M€
▪ LTV brut (endettement tiré / immeuble de placement)	:	52 %
▪ Financements des travaux 2011 bouclés		
▪ Proposition de dividende pour 2010 à 0,50 €/action		

* * *

Commentant les résultats de l'année écoulée, Antoine FREY, Président du Directoire précise : « 2010 a été une nouvelle année de progression significative des résultats provenant de notre activité de foncière de commerce spécialisée en retail parks. Nous avons également enrichi notre pipeline de développement et lancé de grands projets livrables fin 2011 et début 2012, dont plusieurs Greencenter, notre label de parc commercial environnemental. Nous sommes également fiers d'avoir obtenu cette année la première certification HQE délivrée en France par Certivéa pour notre parc commercial de Soissons. L'ensemble de ces performances et succès nous conforte dans la poursuite de notre stratégie de développement de programmes de grande qualité, répondant à la fois aux besoins économiques des enseignes et des consommateurs. En 2011, nous comptons encore renforcer notre présence dans les parcs commerciaux régionaux leaders en France que nous travaillons depuis notre origine. »

Forte progression des activités

Sur l'exercice 2010, le chiffre d'affaires consolidé du groupe aura plus que doublé pour s'établir à 48,2 M€, contre 23,5 M€ un an plus tôt :

- **les revenus locatifs progressent fortement à 6,7 M€ (+139%)**, compte tenu de l'impact en année pleine des surfaces livrées au 2nd semestre 2009 et des 6 000 m² livrés au 3^{ème} trimestre 2010, sur la zone de Reims-Cormontreuil.

Sur l'année, le patrimoine de la foncière a augmenté (+ 2 000 m²), malgré la cession au T1 2010 de cellules se situant sur des sites isolés, pour s'établir à **62.000 m²**. Il affiche une valeur d'expertise hors droits de **92,8 M€** et un **taux de rentabilité sur bail de 11,6%**.

- **les revenus de la promotion pour compte de tiers s'établissent à 40,7 M€ (+ 99%)**. Le groupe a livré deux programmes en France (7 800 m²) et avancé dans la réalisation d'un centre commercial de 33 000 m² situé au Blanc Mesnil (93), programme phare qui sera livré cette année.

Premiers impacts significatifs de l'activité de foncière sur les comptes consolidés

En 2010, la montée en puissance de l'activité de foncière et des loyers générés, accompagnée par la maîtrise des frais de structure, permet d'enregistrer un **résultat opérationnel courant significatif. Il ressort à +6,7 M€ cette année, contre un niveau de +0,3 M€ en 2009.**

L'impact favorable de juste valeur sur les immeubles de placement est de + 12,0 M€ cette année, mais toutefois moindre qu'en 2009 (+ 19,5 M€), compte tenu notamment d'un volume d'actifs livrés en 2010 plus limité.

Le résultat opérationnel courant après juste valeur s'établit à 17,3 M€ contre 18,9 M€ en 2009, et intègre l'abandon du projet de Cartaya (Espagne) dont l'offre commerciale n'assurait pas la pérennité du site.

En 2010, le coût de l'endettement net progresse, à 2,5 M€ contre 1,1 M€, en ligne avec l'augmentation de la dette du groupe.

Le résultat net part du groupe ressort à 12,8 M€, contre 15,8 M€ sur 2009.

Pour information, FREY précise qu'aux termes d'un jugement rendu en 1ère instance par le Tribunal de Grande Instance de Paris le 24 novembre 2010, le cabinet conseil fiscal de la Société lors de son introduction en bourse a été condamné à réparer le préjudice subi par FREY du fait du décalage d'application du régime SIIC et à lui allouer à ce titre une somme d'1 M€, outre 20 K€ en réparation du préjudice d'image et 10 K€ au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile. La partie adverse a fait appel, aucun produit n'a donc été constaté dans les comptes 2010.

Progression de +17 % de l'ANR en valeur de remplacement

L'Actif Net Réévalué en valeur de remplacement² progresse de 17% à 78,2 M€, soit 12,8 € par action contre 10,9 € 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 7,25 % fin 2010 (-8 pdb sur l'année). **La valeur globale des immeubles de placement inscrite au bilan au 31 décembre 2010 ressort à 124 M€,** contre 96 M€ fin 2009.

Situation financière saine et solide

Au 31 décembre 2010, les capitaux propres part du groupe s'élèvent à 70,6 M€.

Sur l'année 2010, le groupe FREY a signé 5 nouveaux contrats de financement portant la dette du groupe à 64,8 M€ au 31 décembre, dont 62,8 M€ à long terme. **Le ratio de LTV (hors trésorerie disponible) reste ainsi contenu à 52%**. Compte tenu d'un droit résiduel de tirage de 9,6 M€ sur les lignes de financement obtenues, le LTV net global ressort à 55 %.

² L'ANR 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.

La dette, intégralement à taux variable, est couverte par des swaps et tunnels pour 86% de son nominal. Le groupe ne présente aucun risque de remboursement, respectant l'ensemble des covenants imposés par les établissements bancaires au 31 décembre 2010. FREY ne doit faire face à aucune échéance majeure de remboursement de sa dette avant 2020.

Sur le plan des financements, le groupe conserve des conditions financières satisfaisantes (taux de marge moyen total : euribor 3 mois + 167 pb). Pour l'année 2011, les contrats de prêt avec les partenaires bancaires ont été validés et seront signés au 2^{ème} trimestre 2011. Cette enveloppe de 56 M€ permettra de financer l'ensemble des besoins concernant les programmes en cours à livrer fin 2011/début 2012.

Dividende 2010

Le Directoire proposera à l'Assemblée Générale qui se tiendra en juin 2011, **le versement d'un dividende total de 3.060.000 euros** au titre de l'exercice 2010.

Perspectives

L'année 2011 sera marquée par 3 livraisons importantes au cours du 2nd semestre : le centre commercial « Plein Air » en centre-ville du Blanc Mesnil (93) (opération mixte de 33 000 m²) et 2 opérations conservées en patrimoine, le Greencenter® de Lille-Seclin (15 000 m²), dont les travaux ont débuté en février dernier et le parc commercial de Torcy (77) de 8 000 m² dont les travaux devraient démarrer en juillet prochain.

Dans les prochaines semaines, **FREY va également lancer les travaux** d'un 5^{ème} Greencenter® de 21 000 m² au sud de Lyon qui viendra enrichir le patrimoine de la foncière début 2012.

Par ailleurs, le Groupe FREY détient plus de 155.000 m² de CDAC obtenues pour d'autres projets dont les travaux seront lancés entre fin 2011 et début 2013.

Prochaine communication financière

Le rapport financier annuel sera mis en ligne le **jeudi 21 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 est fait partie des indices Cac Small et IEIF SIIC France



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€ - 12 mois	31.12.2009	% du CA	31.12.2010	% du CA
Chiffre d'affaires	23,5		48,2	
Achats consommés	-21,5	92%	-38,5	80%
Charges de personnel	-2,2		-2,5	
Autres produits & charges	0,2		0,2	
Impôts et taxes	-0,4		-0,6	
Amortissements et provisions	0,8		0,0	
Résultat opérationnel courant	0,3	1%	6,7	14%
Ajustement de valeur/immeubles de placement	19,5		12,0	
Autres produits & charges	-1,0		-1,4	
Résultat opérationnel	18,9	80%	17,3	36%
Frais financiers	-1,1		-2,5	
Ajustement de valeur/instruments financiers	-0,2		-0,1	
Résultat avant impôts	17,6	75%	14,7	30%
Impôts sur les résultats	-1,9		-1,3	
Part des résultats dans les SME	0,0		0,0	
Résultat net	15,8	67%	13,3	28%
Intérêt des minoritaires	0,1		-0,1	
Résultat net part du groupe	15,8	67%	12,8	27%
RNPG par action ⁽²⁾ (en euros)	2,58		2,1	

(2) Calculé sur la base du nombre moyen d'actions

Bilan consolidé simplifié consolidé IFRS *

En M€	31.12.2009	31.12.2010
ACTIF		
Actifs non courants	100,5	131,7
dont Immeubles de placement	96,0	124,1
Actifs courants	25,7	28,9
dont Autres actifs courants	6,4	7,6
dont Stocks en cours	11,0	6,3
dont Trésorerie et équivalents de trésorerie	6,0	6,1
Actifs destinés à être cédés	4,9	0,0
PASSIF		
Total capitaux propres	59,4	70,6
Total passifs non courants	37,6	68,5
dont dettes financières à LT	33,0	61,4
Total passifs courants	34,1	160,2
Dont dettes financières à CT	12,1	4,4
Total du Bilan	131,1	160,2

Tableau de flux de trésorerie consolidés IFRS *

En M€ - 12 mois	31.12.2009	31.12.2010
Marge brute d'autofinancement	-2,9	6,0
Variation du BFR	-7,9	-0,0
Flux net de trésorerie générés par l'activité	-10,8	5,9
Acquisitions d'immobilisations	-25,9	-27,8
Incidence variation de périmètre et divers	1,9	5,7
Flux net de trésorerie liés à l'investissement	-24,0	-22,1
Dividendes versés aux actionnaires	-1,0	-2,0
Dividendes versés aux minoritaires	-0,7	-0,0
Augmentation de capital	-	-
Variation des emprunts	31,7	18,2
Flux net de trésorerie liés au financement	30,0	16,2
Variation de trésorerie	-4,8	-0,0

* : les comptes 31 12 2010 présentés sont consolidés, audités et en cours de certification.