

FREY

RÉSULTATS ANNUELS

2018



SOMMAIRE

1 - Contexte	p.4
2 - Surperformance opérationnelle	p.10
3 - Faits marquants	p.16
4 – Performance financière	p.21
5 – Perspectives et stratégie	p.26

Avertissement

- Cette présentation a été préparée uniquement à titre informatif, comme complément des informations rendues publiques par ailleurs par FREY, auxquelles les lecteurs sont invités à se référer.
- Elle ne constitue pas et ne doit pas être interprétée comme une sollicitation, une recommandation ou une offre d'achat, de vente, d'échange, ou de souscription de titres ou d'instruments financiers de FREY.
- La distribution du présent document peut être limitée dans certains pays par la législation ou la réglementation. Les personnes entrant par conséquent en possession de cette présentation sont tenues de s'informer et de respecter ces restrictions. Dans les limites autorisées par la loi applicable, FREY décline toute responsabilité ou tout engagement quant à la violation d'une quelconque de ces restrictions par quelque personne que ce soit.

FREY

1

Contexte

Un commerce en **profonde mutation**

Une année particulière pour les commerçants

- Des évènements qui n'ont pas facilité la vie du commerce : grèves, météo, « gilets jaunes »
- De mauvaises performances sectorielles



Données 2018 - 12 mois - CNCC

Un commerce en **profonde mutation**

Croissance continue du e-commerce...

- Près d'1,5 milliard de commandes (+21%)
- Panier moyen qui continue de baisser avec la montée en puissance des achats du quotidien (60 €)
- Seulement 41% du CA réalisé sur des biens physiques

92,6 Mds€

+13,4% de CA en 2018

9,7%

du commerce de détail

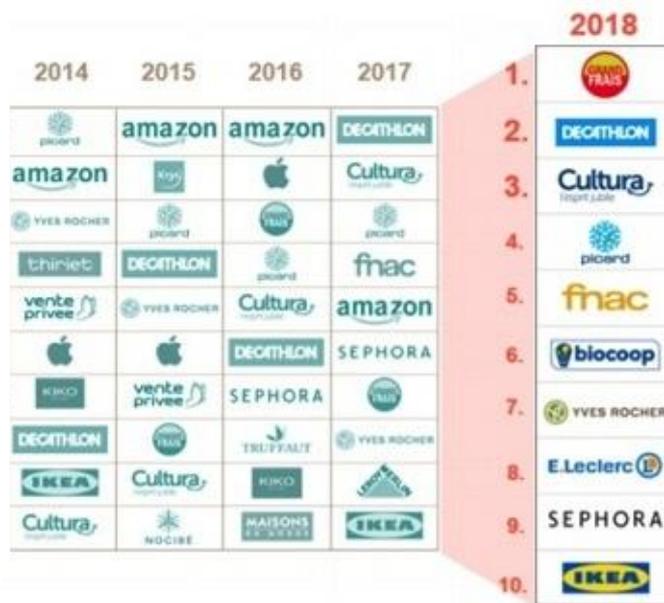
Fevad – Bilan du e-commerce 2018 en France

... qui impacte la stratégie des enseignes

Un commerce en **profonde mutation**

Prime aux enseignes qui se sont renouvelées...

OC&C – Classement des enseignes préférées des français fin 2018



*...pour répondre aux aspirations nouvelles
du consommateur*

Un commerce en **profonde mutation**

Des enseignes sous pression...

- Certains secteurs plus touchés



- Rapprochements stratégiques e-commerçants et réseaux d'enseigne et partenariats



& La Redoute



- Convergence entre points de vente physiques et vente on-line : du *halo effect* à la logistique du dernier km

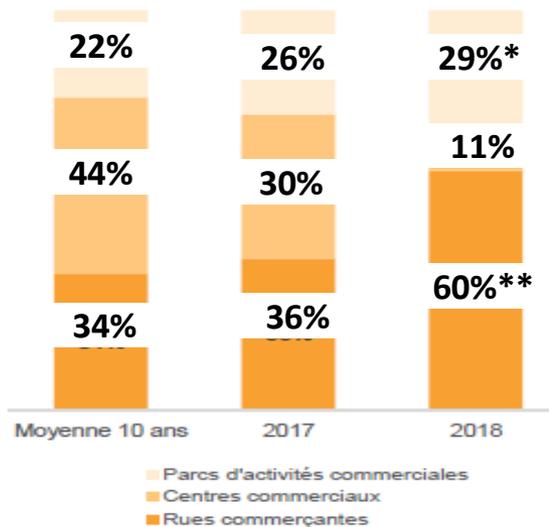


... qui vont rationaliser leurs parcs de magasins

Un commerce en **profonde mutation**

Chute des volumes d'acquisitions et baisse attendue des volumes de développement

4,4 milliards € investis
en France en 2018 (-14% sur 10 ans)



Knight Frank

* Soit 1 milliard d'euros.

** dont 48% liés à 2 opérations (Apple Champs Elysées et portefeuille Monoprix).

Loi ELAN

Moratoire ORT

80 % du territoire français touché via les ORT

Contraintes sur les développements (création/extension) : pouvoir de suspension des Préfets

FREY

2
Surperformance opérationnelle

La surperformance du modèle FREY

DANS UN CONTEXTE EXIGEANT

Mauvaises performances
du commerce

Des enseignes
sous pression

Immobilier commercial
moins attractif



PERFORMANCE FREY 2018

Fréquentation ⁽¹⁾ :	+1,4%
CA des commerçants ⁽¹⁾ :	+1,2%
Loyers à p.c. ⁽²⁾	+2,8%

Taux d'occupation ⁽²⁾	96,7%
Baux signés (+26%)	10,8 M€
Chantiers en cours	144.000 m ²

Acquisitions	88,2 M€
Arbitrages/Promotion ⁽³⁾	41,6 M€
Levées de fonds	322 M€

(1) Périmètre France. Respectivement +8,2% pour la fréquentation et +1,3% pour le CA des commerçants en incluant l'Espagne.

(2) Patrimoine économique en exploitation.

(3) Dont 26,4 M€ d'arbitrages à 100%, soit 5,3 M€ en quote-part de détention – cessions réalisées au dessus des valeurs d'expertise.

Les raisons de cette **surperformance**

**FREY EN DONNE + AUX VISITEURS
DES LIEUX DE COMMERCE**

+ pratiques

+ expérientiels



des lieux gérés comme des salles de spectacle

Les raisons de cette **surperformance**

FREY EN DONNE + POUR - CHER AUX ENSEIGNES

des espaces d'expression

+ grands

des taux d'effort

imbattables

Des magasins « show-room »
et permettant d'intégrer la
logistique du dernier km
et la stratégie omnicanale

7,8%⁽¹⁾

taux d'effort FREY

Bailleur préféré
des enseignes

***Les enseignes conserveront les magasins
les plus contributifs***

(1) Taux d'effort chargé (hors fiscalité) des actifs détenus à plus de 50% en France et Espagne.

Les raisons de cette **surperformance**

1 SAVOIR-FAIRE RECHERCHÉ **PAR LES MÉTROPOLES**
POUR LEURS PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

+ de mixité

+ d'urbanité



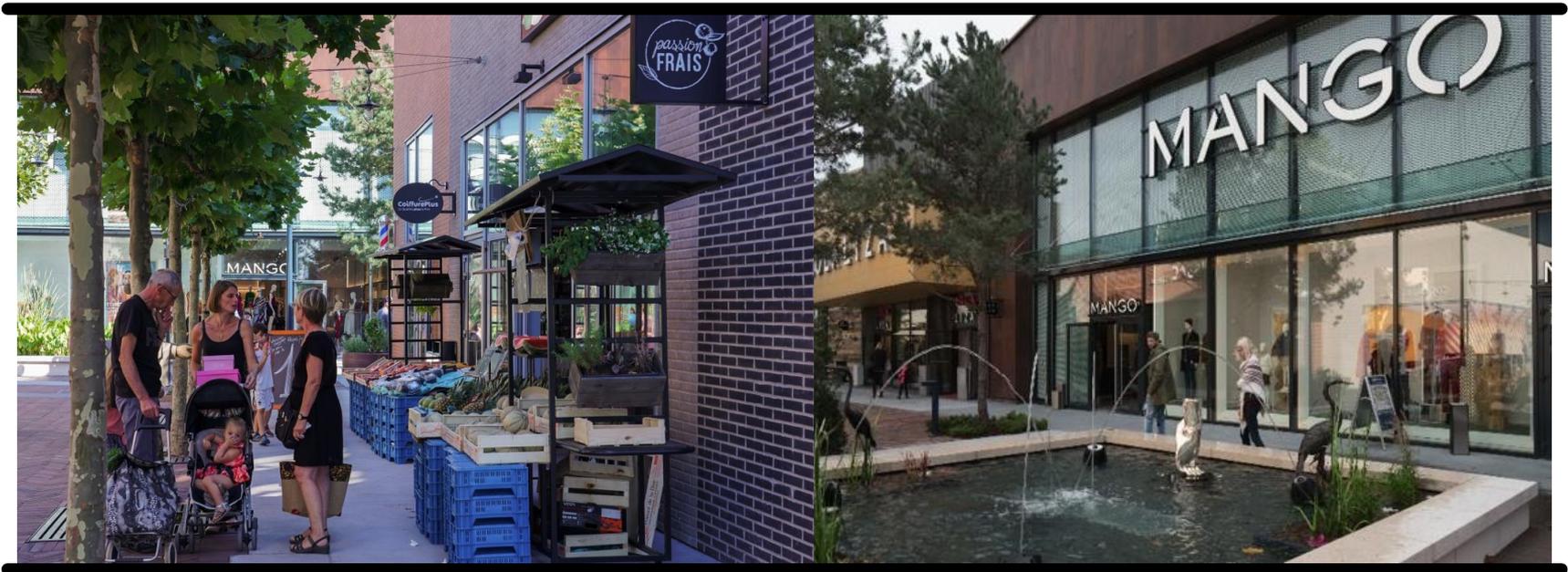
- Des projets **PLUS** acceptables
- Des projets **MOINS** en opposition aux centres villes

FREY

3
Faits marquants

Shopping Promenade : le 1^{er} anniversaire d'un concept plébiscité

Shopping Promenade
— COEUR PICARDIE —



4,9 millions
de visiteurs

97,9 %
taux d'occupation

L'accueil de nouvelles enseignes



Le déploiement de **Shopping Promenade** en France

3 chantiers majeurs en cours

Shopping Promenade
COEUR ALSACE

Shopping Promenade
CLAYE SOULLY

Shopping Promenade
ARLES

Travaux en cours



119.000 m²
GLA totale

245 M€
investissements

19,5 M€
loyer potentiel
annualisé

H&M

Smile AND THE COOL KIDS

NEW YORKER

adidas

KAPORAL
JEANS

fnac

VAPIANO®
PASTA | PIZZA | BAR

BIG FERNAND
L'ATELIER
DU HAMBURG

* Données dans une vision patrimoniale. La surface totale de ces projets (yc. Promotion) est de 132.000 m².

Le retour de Frey à l'international

Parc Vallès – Barcelone

47.000 m²*

commerce/loisirs

13,2 millions

visiteurs en 2018

5,9 M€

revenu locatif annuel

100%

taux d'occupation

46

magasins & restaurants

1 multiplexe cinéma



MANGO



MediaMarkt



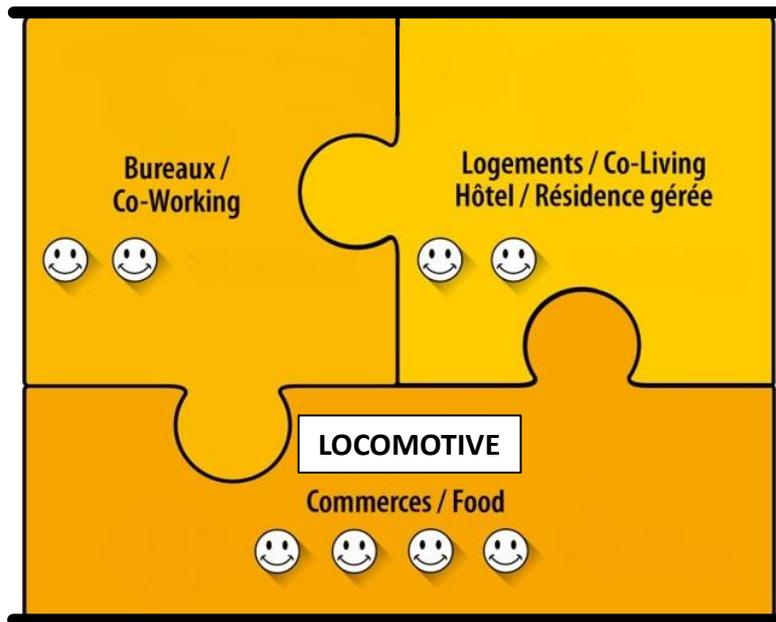
* 42,000 m² acquis en avril 2018 et 5,000 m² acquis en février 2019.

Création d'une entité « mixed use »



Nouvelle équipe dédiée spécialisée
dans l'identification et la conception de projets mixtes urbains

Projets de gré à gré ou sur concours / 1^{er} succès à Rennes début
2019



😊 Désirabilité

Modèle économique sécurisé
et performant

1 produit d'investissement attractif
grâce notamment à sa locomotive
commerciale
et dont la complémentarité
entre les différentes classes d'actifs
augmente la rentabilité

FREY

4
Performance
financière

Montée en puissance de la foncière

Patrimoine économique en exploitation

365.000 m² **+18%**

surface

42,6 M€ **+27%**

loyers bruts annualisés

96,7% **+170 bps**

taux d'occupation (EPRA)

729,8 M€ **+23%**

valorisation HD ⁽¹⁾

(1) Sur le patrimoine économique locatif qui comprend les actifs en exploitation détenus par FREY à 100%, ainsi que les actifs en exploitation co-détenus à hauteur de leur quote-part de détention. Le patrimoine en exploitation détenu à 100% représente fin 2018 301.300 m², génère 35,2 M€ de loyers bruts annualisés et est valorisé 606 M€ HD.

Performance financière **confirmée**

Une forte création de valeur

32,8 M€ **+38%**

revenus locatifs bruts



Acquisitions 2017 et 2018 : +5,7 M€
Livraisons 2017 et 2018 : +2,7 M€
+2,8% à périmètre constant

18,3 M€ **+46%**

résultat opérationnel courant



Très forte progression du ROC
Bonne maîtrise des charges de structure
dans un contexte de développement actif

2017

2018

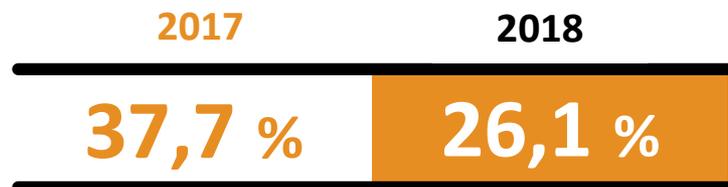
53,8 M€ **35,7 M€**

variation de JV des immeubles
de placement



2018
Périmètre constant : +7,2 M€
Acquisitions : +4,4 M€
Développement (IAS 40r) : +24,1 M€

Structure financière : **solidité renforcée**



Loan to Value ⁽¹⁾



Coût moyen ⁽²⁾



1,29% pour les lignes corporate
2,85% pour les autres financements bancaires



Taux de couverture



Maturité de la dette



Liquidité ⁽³⁾

(1) Droits inclus.

(2) Coût moyen après couverture (marge incluse, après couvertures de taux et avec un Euribor 3M au 31/12/2018 à (0,309)%.

(3) 247 M€ au titre des lignes corporate et 78 M€ de trésorerie disponible.

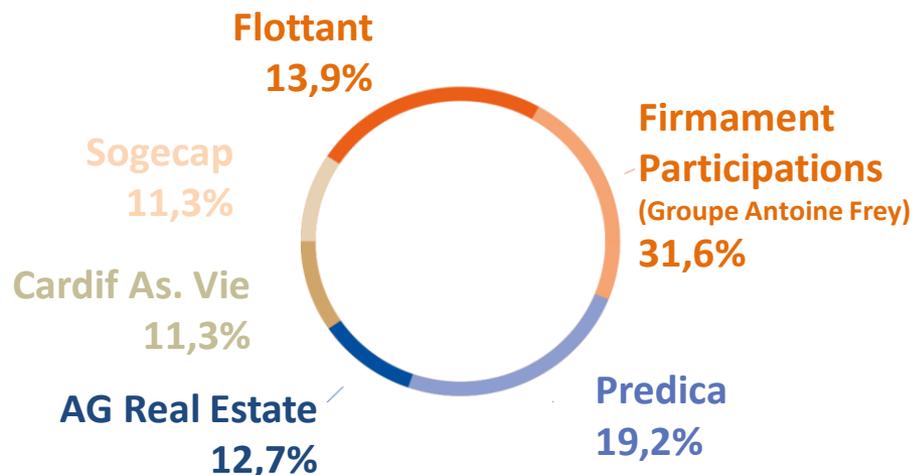
ANR et actionnariat

augmentation de capital

202 M€



ANR de continuation par action



actionnariat

Dividende 2018
proposé à l'AG du 21 mai 2019

1,2 €/action

+20%



Stratégie et perspectives



e-commerce : un **plafond de verre**

20% à 30%

du commerce de détail
en France



Lié à son **modèle économique**
et aux **contraintes logistiques**

Le commerce physique ne va pas disparaître

Le commerce se transforme



**une menace pour certains acteurs
de l'immobilier**

**une opportunité
pour les spécialistes
comme FREY**

Notre stratégie

Tirer la quintessence de notre savoir-faire unique...

CONCEVOIR

ACQUÉRIR

AMÉNAGER

TRANSFORMER

CONSTRUIRE

FINANCER

GÉRER

ANIMER

ARBITRER

The logo for FREY, featuring the word 'FREY' in a bold, sans-serif font. The letter 'Y' is stylized with a curved underline that extends to the right.

le seul opérateur

à maîtriser

toute cette chaîne

de compétences

en immobilier commercial

*...pour devenir l'acteur de la transformation
du commerce*

Tirer la quintessence de notre **savoir-faire unique**

A - Saisir les projets de restructuration des entrées de villes commerciales



Shopping Promenade
— ODE À LA MER —

- 111.000 m²**
- 90.000 m²**
commerces/loisirs
- 74** magasins
- 24** cafés et restaurants
- 1** multiplexe
- 15.000 m²** de bureaux
- 1** hôtel
de 102 chambres

Tirer la quintessence de notre **savoir-faire unique**

B - Acquérir opportunément des actifs arbitrés par des propriétaires pour les transformer



**Projet de rénovation-
extension du site
à horizon 3 ans pour
capitaliser sur ces
excellents fondamentaux
et renforcer son
leadership**

Tirer la quintessence de notre **savoir-faire unique**

C - Valoriser la locomotive urbaine qu'est le commerce avec des projets mixtes denses

L'exemple du Palais du Commerce à Rennes (18.000 m²)



5.000 m² de commerces



citadium



LA POSTE



MARRIOTT

7 cafés et restaurants

4.200 m² de bureaux & co-working

1 hôtel de 105 chambres opéré par Marriott

1 école de formation Cuisine et hôtellerie

Nos priorités stratégiques à moyen terme

1

**Accélérer
la transformation
des entrées de ville
commerciales avec
Shopping Promenade**



989 M€

investissements ⁽¹⁾

2

**Accélérer
la transformation
des métropoles
avec des sujets mixtes
via Citizers**



6

projets en cours

3

**Internationaliser
notre modèle
en priorité
sur la péninsule
ibérique**



30%

patrimoine en valeur

(1) Montant total de l'investissement des 14 projets en cours au 31.12.2018. Hors le projet Rennes gagné en 2019.

Frey : un modèle attractif pour les investisseurs

- **Foncière de développement et d'investissement leader** sur le marché profond et liquide des centres commerciaux de plein air et active sur les projets mixtes urbains
- **Inventeur de concepts immobiliers mixtes et innovants** pour les collectivités, les enseignes et les clients
- **Ambition : détenir 1,5 Md€ d'actifs** en part du Groupe, en France et à l'international
- **Business model fortement créateur de valeur** porté par un portefeuille de projets sécurisés
- **Stratégie financière optimisée** combinant distribution régulière et levier financier modéré
- **Fort caractère entrepreneurial** conjugué à la présence de partenaires institutionnels majeurs

PATRIMOINE ECONOMIQUE EN EXPLOITATION

729,8 M€

365.000 m²

42,7 M€

loyers annualisés

PIPELINE GLOBAL

989 M€

d'investissements

INDICATEURS FINANCIERS

34,4 €/action

ANR de continuation

26,1%

LTV net DI

DETTE

1,95%

coût moyen ⁽¹⁾

5,9 ans

maturité

Chiffres clés au 31/12/2018

(1) Coût moyen après couverture (marge incluse, après couvertures de taux et avec un Euribor 3M au 31/12/2018 à (0,309)%.