

FREY

RÉSULTATS ANNUELS

2019



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.

SOMMAIRE

1. Contexte
2. Mise en œuvre de la stratégie de développement
3. Faits marquants 2019
4. Performance financière
5. Perspectives

FREY

1 Contexte

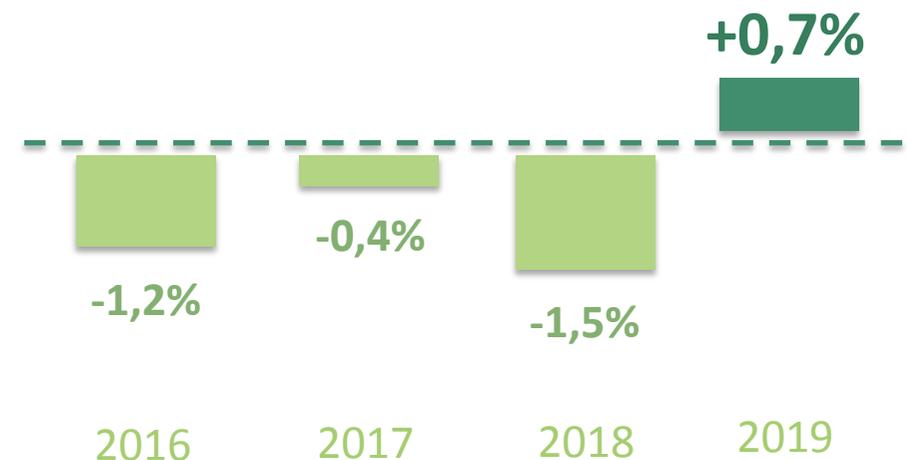
Rebond des performances du commerce physique en France

MALGRÉ UN CONTEXTE SOCIAL TENDU
(grèves, « gilets jaunes »)

Evolution de la fréquentation



Evolution du CA des commerçants



Données France - 12 mois glissants à fin décembre pour chaque année - CNCC

Commerce on-line et physique : la convergence continue

103,4 Mds€
+11,6% de CA

1,7 milliard
de commandes / +15,7%

10%
du commerce de détail

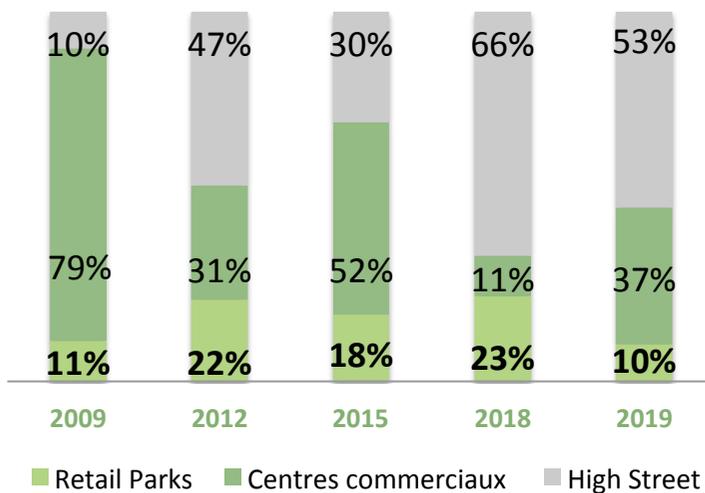
- Seuls 45% du CA concernent des biens physiques
- Plus de 50% des achats sur internet sont réalisés par des distributeurs physiques et 50% sont retirés en magasin (*click & collect*)
- Effet Halo sur le CA réalisé on-line, du maillage des réseaux de magasins physiques
- Ouverture de magasins par les *pure players*

Fevad – Bilan du e-commerce 2019 en France

Vers la fin du « Retail Bashing »

6,1 Mds€ investis ⁽¹⁾

en France en 2019 (+38,6% sur un an)



600 M€

pour les retail parks en 2019

**Ralentissement lié à une inadéquation
entre offre et demande**



**Appétence ciblée des institutionnels
pour des retail parks de nouvelle
génération**

FREY = 27%

du marché des transactions 2019 ⁽²⁾

(1) UP! Real-Estate - Le marché français de l'investissement en Immobilier de commerces 2019.

(2) 161 M€ de cessions réalisées en 2019 par Frey (montant à 100%).

2 Une stratégie de développement performante

2019 illustre parfaitement notre stratégie

3 PRIORITÉS, 1 DISCIPLINE SOCLE

**1 TRANSFORMER
LES ENTRÉES DE VILLE
COMMERCIALES AVEC
SHOPPING PROMENADE**



2 livrés, 2 en travaux, 3 en pipeline

**2 INTERNATIONALISER
NOTRE MODÈLE
PAR DÉVELOPPEMENT
ET ACQUISITION**



2 opérations majeures signées

**3 VALORISER
NOTRE SAVOIR-FAIRE
SUR DES PROJETS
URBAINS MIXTES**



*7 projets lauréats & sous exclusivité
(260 000 m²)*

2 projets en finale (76 000 m²)



RESPECTER UNE DISCIPLINE FINANCIÈRE RIGoureuse

- Faire monter en qualité le patrimoine
(161 M€ d'arbitrages)
- Conserver un mode de financement offrant des marges de manœuvre importantes pour pouvoir saisir les opportunités de marché
(305 M€ de levées de fonds)

Notre concept de centre commercial de plein air est parfaitement adapté aux nouvelles aspirations

Shopping Promenade®

OFFRIR TOUJOURS +



AUX VISITEURS

+ PRATIQUES
& EXPÉRIENCIELS



AUX COLLECTIVITÉS

+ AUTHENTIQUES
& CONVIVIAUX



AUX ENSEIGNES
ET POUR MOINS CHER

+ URBAINS
& ACCEPTABLES

+ ÉCONOMIQUE
& PERFORMANT

UN LIEU DE COMMERCE, DE LOISIRS & DE CONVIVIALITÉ

Une force d'attraction pour de nouvelles enseignes

UN RENOUVELLEMENT DE LA BASE LOCATIVE

28

nouvelles enseignes
sur 127 signées en 2019

Frey une nouvelle fois
élu « bailleur préféré
des enseignes »

SITES
COMMERCIAUX

H&M

NOCIBÉ
la beauté libérée

X AND O
IKKS . ONE STEP

fnac

RITUALS
COSMETICS

LA CHAISE
LONGUE
DES OBJETS ET DES IDÉES

adidas

KAPORAL
JEANS

NEWYORKER

Emilie AND THE COOL KIDS

MOA

Levi's®

KUSMI TEA
PARIS

CAFÉ COTON
Paris

PITAYA
THAI STREET FOOD

Leonidas
Fresh Belgian Chocolates

orange™

BIG FERNAND
L'ATELIER
DU HAMBURGÉ

VAPIANO®
PASTA | PIZZA | BAR

IT ITALIAN
TRATTORIA

HAPIK
Plus haut est le sommet, plus beau est le sourire !

Une surperformance opérationnelle renouvelée en France

	2018	2019	
Fréquentation ⁽¹⁾ :	+1,4%	+3,1%	CNCC : +0,3%
CA des locataires ⁽¹⁾ :	+1,2%	+5,0%	CNCC : +0,7%
Revenus locatifs nets à p.c. ⁽²⁾ :	<i>Non communiqué</i>	+4,3%	
Taux d'effort ⁽³⁾ :	8,4%	8,0%	
Taux d'occupation ⁽⁴⁾ :	96,7%	97,1%	+40 bp vs 2018

(1) Périmètre France. Sites équipés de footfall pour la fréquentation en France, et chiffre d'affaires déclarés par les enseignes.

(2) Les revenus locatifs nets correspondent aux loyers nets de charges et taxe foncière non refacturable sur le patrimoine économique, i.e. prenant en compte les quotes-parts de détention.

(3) Loyers annualisés TTC chargés / CA TTC 12 mois sur le périmètre France.

(4) Basé sur le taux de vacance EPRA sur le patrimoine économique en exploitation.

Le 1^{er} Shopping Promenade à Amiens confirme l'adéquation avec sa zone de chalandise



5,3 millions
de visiteurs en 2019

+10 %
fréquentation

+6,8 %
CA des commerçants

98,2%
taux d'occupation

Shopping Promenade[®]
— COEUR PICARDIE —

Faits marquants 2019



Le 2^{ème} Shopping Promenade en Arles confirme le succès du modèle

37 boutiques - **9** restaurants

1 immense aire de jeux

700 arbres plantés

2 500 €/m²

rendement TTC enseigne ⁽¹⁾

9,3%

taux d'effort ⁽¹⁾

91%

taux d'occupation

240

emplois créés sur le site



NEW YORKER

LE SOCIAL CLUB
Bienvenue chez vous !



H&M

fnac

BASIC FIT

MAXI BAZAR

(1) Taux d'effort et rendement annualisés sur la base des performances du 4^{ème} trimestre 2019.

Woodshop, une application concrète du savoir-faire de Frey pour retourner un actif



33.000 m²
commerce/loisirs

54% => 99,1%
taux d'occupation

37 boutiques

+ 15 M€
création de valeur/acquisition

+ 1 pôle restauration
au printemps 2020



2 Shopping Promenade ouvriront fin 2020 sur des zones commerciales majeures

Shopping Promenade

CLAYE SOUILLY

Shopping Promenade

COEUR ALSACE



98.000 m²*

GLA totale

16,4 M€

loyer potentiel annualisé

210 M€*

investissements

≈ 83%

taux de précom. fin 2019

H&M



Smile AND THE COOL KIDS

NEWYORKER



KAPORAL
JEANS

fnac

VAPIANO®
FRIGATE | PIZZA | BAR

BIG
FERNAND
L'ATELIER
DU
HAMBURGÉ

PREY

* Données hors les 12.000 m² de surfaces dédiées à la promotion.

Un 1^{er} Shopping Promenade en Espagne à Lleida

NOUVEAU PROJET DE DÉVELOPPEMENT
UN PARTENARIAT FREY (70%) / EUROFUND (30%)

Shopping Promenade®
LLEIDA

56.000 m²
commerce/loisirs

1 mix d'enseignes
locales et internationales

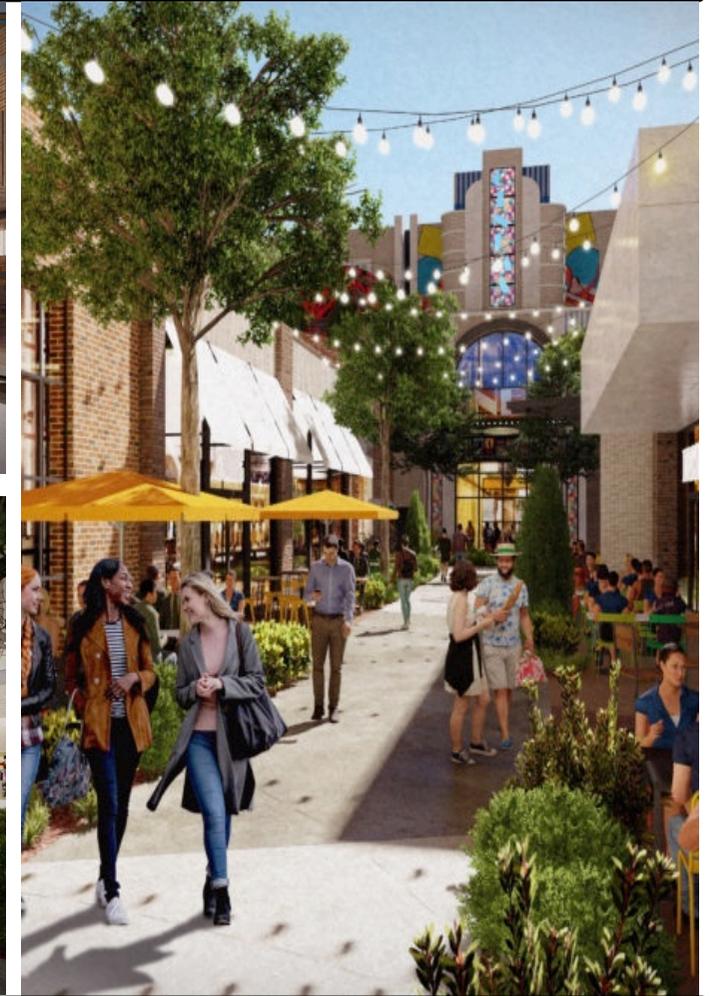
1 hyper



1 cinéma multiplexe

120 M€
d'investissement

7,25%
rendement prévisionnel



2020 lancement des travaux - **2023** ouverture prévisionnelle

Algarve Shopping : un actif dominant et à fort potentiel

**REVAMPING SHOPPING PROMENADE ET PROJET D'EXTENSION (9.000 m²)
EN PARTENARIAT LONG TERME AVEC BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE (30%)**



60.000 m²
commerce/loisirs

133 enseignes

7,5 millions
visiteurs en 2019

14,3 M€
revenu locatif annuel

100%
taux d'occupation

Ouvert en 2001



PULL&BEAR



Bershka

fnac



H&M

worten



2 succès mixed-use signés



Renaissance / Palais du Commerce - Rennes (18.000 m²)



5.000 m² de commerces

7 cafés et restaurants

4.200 m² de bureaux & co-working

1 hôtel de 105 chambres

1 école de formation Cuisine et hôtellerie

80 M€ d'investissement

2025 ouverture prévisionnelle



2 succès mixed-use signés



Nouvel R - Paris 13



94.000 m² de surface totale

20.000 m² de commerces, food market et loisirs

Programme développé dans le cadre d'un groupement : FREY, AG REAL ESTATE, ICADE, LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS, NEXITY

2024 ouverture prévisionnelle

Une politique d'arbitrages constante

POUR ASSURER UNE MONTÉE EN GAMME ET EN TAILLE DU PATRIMOINE

161 M€

arbitrages réalisés en 2019 ⁽¹⁾

- Des actifs de qualité recherchés
- Des profils variés d'investisseurs (privés, spécialisés Retail, SCPI/OPCI)



La Francheville à Charleville Mézières (16 000 m²)

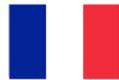


Z'Aisne à Saint-Quentin (10 000 m²)

(1) A 100% (FREY et Frey Retail Fund), soit 81 M€ en quote-part Frey, cessions réalisées en moyenne au-dessus de la dernière valeur d'expertise.

4 Performance financière

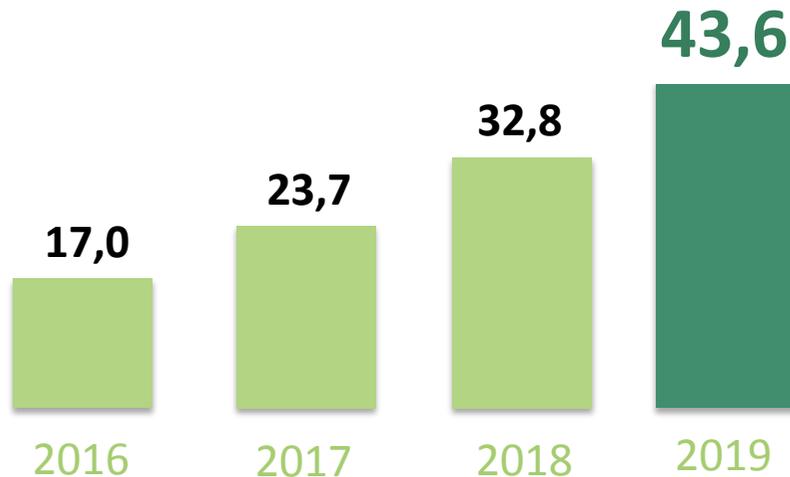
Une montée en puissance continue de la foncière (1)

				
surface (m ²)	398.000	+9%	78%	22%
loyers bruts annualisés	54,2 M€	+27%	70%	30%
taux d'occupation (EPRA)	97,7%	+100 bp	97,1%	99,0%
valorisation HD	902,2 M€	+23%	73%	27%

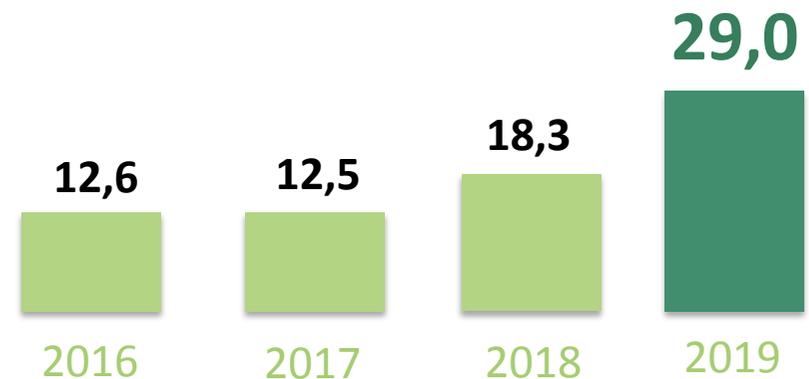
(1) Evolution vs 2018, sur le patrimoine économique locatif qui comprend les actifs en exploitation détenus par FREY à 100%, ainsi que les actifs en exploitation co-détenus à hauteur de leur quote-part.

Un modèle opérationnel performant

Revenus locatifs bruts (M€)



Résultat opérationnel courant (M€)

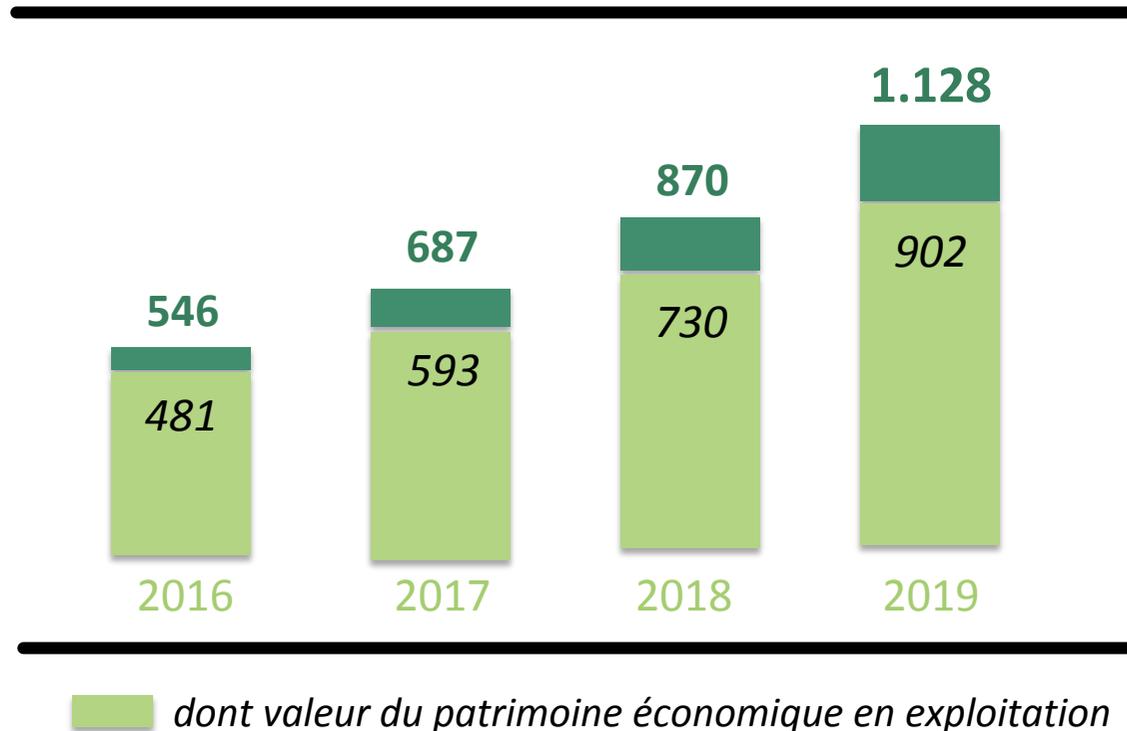


➤ **Forte croissance des revenus locatifs**, avec les livraisons, l'amélioration du taux d'occupation et le développement international

➤ **Bonne maîtrise des charges de structure** dans un contexte de développement actif

Frey dépasse 1,1 milliard d'euros de patrimoine

Valeur du patrimoine économique⁽¹⁾ (en M€)



Var JV des IDP 2019

+50,1 M€



Patrimoine en exploitation
Acquisitions & Développement

+ 3,1 M€
+ 47,0 M€

Le respect d'une discipline financière rigoureuse mais agile

305 M€

fonds levés en 2019 ⁽¹⁾

Augmentation de capital

161,5 M€

28% Antoine Frey

13%
Public



59%
Institutionnels ⁽²⁾
Entrée en 2019 de


PRIMONIAL

2

Nouveaux partenaires long terme

Syndication⁽³⁾ Portugal

43,8 M€


retail experience


DIVERSIPIERRE
OPCI gérée par BNP Paribas REIM

70%

Algarve Shopping
& Albufeira Retail Park

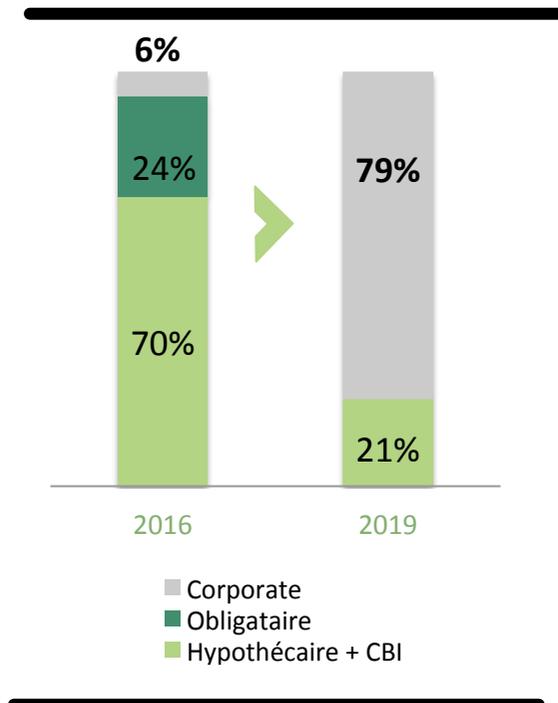
30%

(1) Dont 100 M€ de lignes corporate supplémentaires signées en 2019.

(2) 19,3% Predica, 11,4% Sogecap, 11,4% Cardif Assurance Vie, 10% AG Real Estate, 6,9% SCI Primonial Capimmo.

(3) Partenariat consolidant en intégration globale.

Un financement optimisé



Obligataire



Remboursement en 2019 de l'EURO PP et de l'OPIRNANE pour 62,1 M€

Maturité



5,5 ans

Souplesse



Pool de partenaires diversifiés et solides



Marge fluctuante en fonction du LTV



Capacité de tirages et de remboursements fractionnés



Covenants consolidés « classiques » avec des marges de manœuvre confortables

Structure financière solide et souple

Coût moyen ⁽¹⁾

1,73 %



Forte baisse (-22 bp) en 2019

Taux de couverture

91,3 %



Coût de la dette sécurisé

LTV ⁽²⁾ (droits inclus)

23,1 %



Marge de manœuvre confortable

Liquidité ⁽³⁾

314 M€



Capacité à saisir des opportunités

(1) Coût moyen après couverture, marge incluse, après couvertures de taux et avec un Euribor 3M au 31/12/2019 à (0,383)%.

(2) 2018 retraité suite au remboursement de l'émission obligataire EURO PP, pour la comparabilité des données (2018 : 25,1% vs 26,1% en publié).

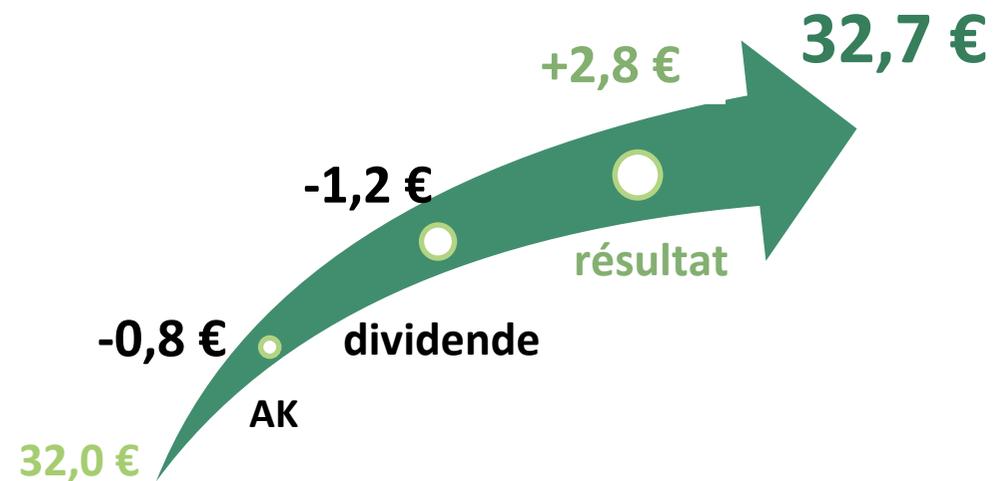
(3) 217 M€ au titre des lignes corporate et 97,3 M€ de trésorerie disponible.

Croissance soutenue de l'ANR EPRA NNNAV

ANR triple net EPRA (M€ et €/action)



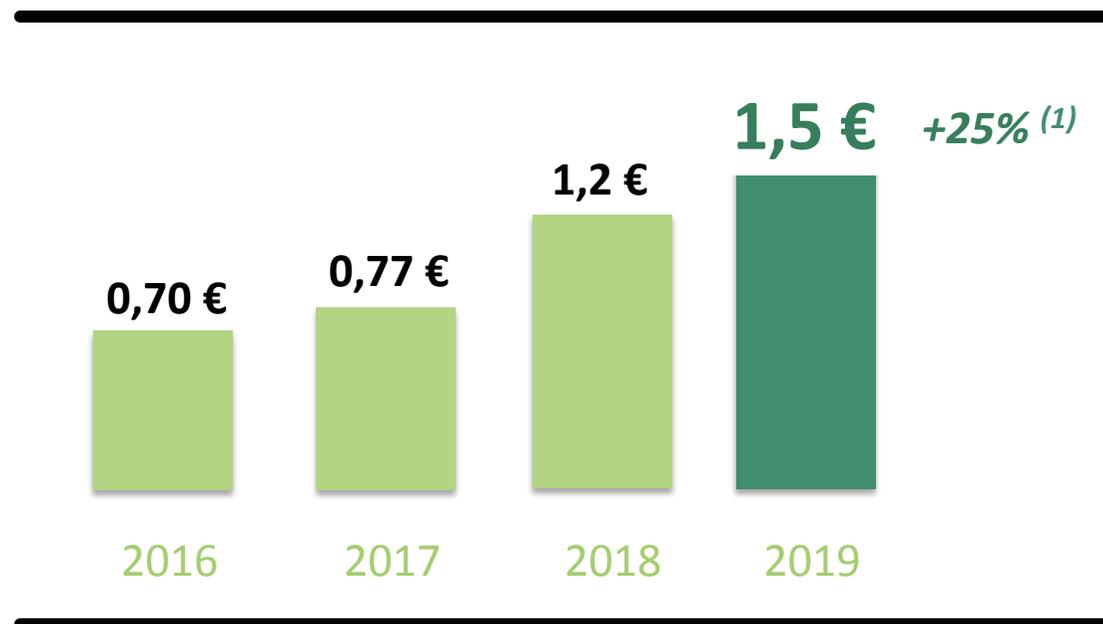
ANR triple net EPRA/action en 2019



Une foncière de croissance et de rendement

DOUBLEMENT DU DIVIDENDE/ACTION EN QUATRE ANS

Evolution du dividende proposé
(€/action)



(1) Dividende proposé à l'AG du 21 mai 2020 au titre de l'exercice 2019.

FREY

5 Perspectives

Garder le cap

1

LIVRER LES PROJETS EN PORTEFEUILLE OPÉRATIONS 2020

2 ouvertures

Claye-Souilly (77) et Strasbourg (67)

230 M€ d'investissements
(patrimoine et promotion)

2 chantiers à lancer

Lleida (Espagne) et Saint-Genis (01)

270 M€ d'investissements
(patrimoine et promotion)



Garder le cap

2

RECHARGER LE PIPELINE COMMERCE ET *MIXED-USE* SUR DE GRANDES MÉTROPOLES EN FRANCE ET À L'INTERNATIONAL

Citizens
BY FREY

1,1 Md€

investissements ⁽¹⁾

15 projets

à destination de la foncière
ou en promotion

**7 projets lauréats &
sous exclusivité**

260 000 m²



(1) Dont sur les 450.000 m² en développement, 344.000 m² et 880 M€ d'investissements sur des actifs destinés à être conservés en patrimoine par le Groupe représentant un loyer potentiel de 65,7 M€.

Garder le cap

3

**SAISIR LES OPPORTUNITÉS D'ACQUISITIONS
D'ACTIFS À TRANSFORMER OU À RETOURNER
EN FRANCE ET À L'INTERNATIONAL**



Projet d'extension pour Algarve Shopping



Pôle restauration à venir pour Woodshop

Mise en place en 2020 d'une politique RSE forte basée sur 2 piliers

1 VILLE DÉCARBONNÉE



2 LIEN SOCIAL



Indicateur RSE
de référence

42,8 M€

RNPG Carbone ⁽¹⁾



**FREY est la 1^{ère} foncière à publier
un RNPG Carbone**

(1) RNPG Carbone = RNPG 2019 de 49,7 M€ réduit de la charge carbone 2019 du groupe FREY (6,9 M€) et avant la mise en place de la politique RSE du Groupe. La charge carbone correspond aux émissions totales annuelles du groupe FREY multipliées par un prix interne du carbone de 25 euros par tonne. Données non auditées.

Une ambition renforcée



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 2 Mds€ d'actifs** en part du Groupe, en France et 30% à l'international
- **Business model alliant création de valeur et de rendement**
- **Une stratégie de croissance financée**
- **Fort caractère entrepreneurial** conjugué à la présence de partenaires institutionnels majeurs

PATRIMOINE TOTAL

1,1 Md€

DONT PATRIMOINE ECONOMIQUE EN EXPLOITATION

902 M€

54,2 M€

loyers annualisés

PIPELINE GLOBAL

1,1 Md€

d'investissements

INDICATEURS FINANCIERS

32,7 €/action

ANR EPRA triple net

1,5 €/action

Dividende proposé pour 2019

DETTE

1,73%

coût moyen

5,5 ans

maturité

23,1%

LTV net DI

Chiffres clés au 31/12/2019