

FREY
La foncière à mission

Entreprise
B
Certifiée

FREY RÉALISE UNE NOUVELLE ANNÉE RECORD

Résultats annuels 2023

Présentation du 28.02.24

Avertissement

Lors de sa réunion du 28 février 2024, le Conseil d'Administration de FREY a arrêté les comptes consolidés de l'exercice 2023. Les procédures d'audit ont été effectuées par les Commissaires aux Comptes. Le rapport relatif à la certification est en cours d'émission.

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

01. Introduction
02. Faits marquants 2023
03. Performances opérationnelles
04. Résultats financiers
05. Exécution de la stratégie ESG
06. Perspectives



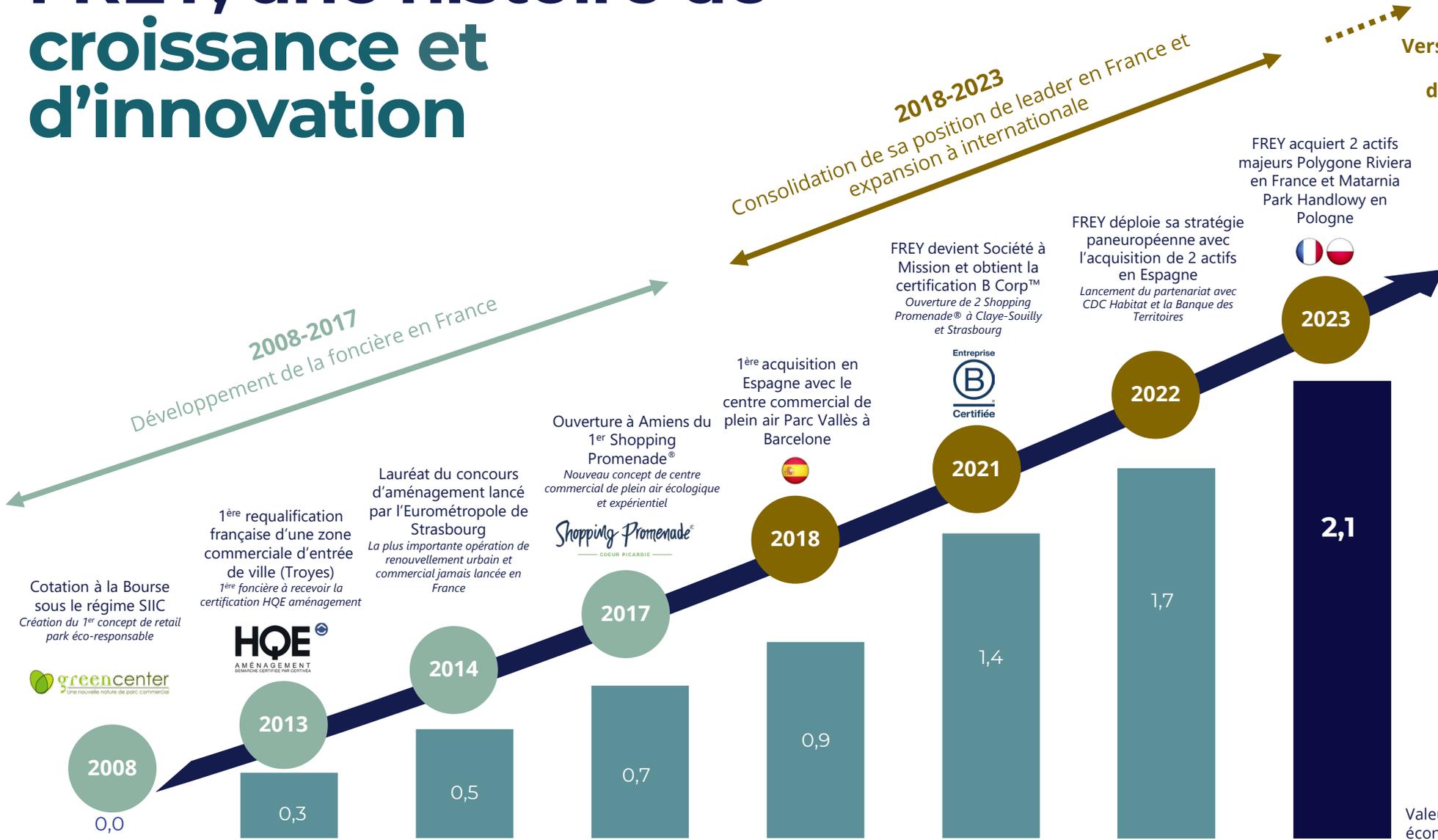


01. Introduction

FREY, une histoire de croissance et d'innovation



Vers un leadership européen du commerce de plein air



2023 : une année riche en événements structurants

- ✓ **Acquisition** du plus grand centre commercial de plein air de France : **Polygone Riviera**
- ✓ **Développement** de sa plateforme paneuropéenne avec l'ouverture d'un 4^{ème} pays : **la Pologne**
- ✓ **Ouverture** de la plus grande Halle gastronomique et culturelle **d'Europe** à St Ouen
- ✓ **Lancement** du 1^{er} démonstrateur de transformation d'entrée de ville : **Montigny-lès-Cormeilles**
- ✓ **Renforcement** des fonds propres de FREY : **Augmentation de Capital** de 97,1 M€





2023 : bonne dynamique des indicateurs

PATRIMOINE ÉCONOMIQUE

2,1 Md€

+21,9%

TAUX D'OCCUPATION

97,7%

-30pb

LOYERS ANNUALISÉS

133,8 M€

+33,7%

RE-COMMERCIALISATIONS ET
RENOUVELLEMENTS

+6,3 %

RÉSULTAT
OPÉRATIONNEL COURANT

84,2 M€

+34,1%

ANR EPRA NTA

32,6 €/action

-1,5% / +1,5%

hors impact de
l'Augmentation de Capital

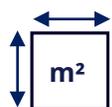
Variations versus 31.12.2022

02. Faits marquants 2023



Acquisition de Polygone Riviera

Le plus grand centre commercial de plein air de France



77 100 m² GLA ⁽¹⁾



1h55

Temps moyen de visite
x2 fois moyenne nationale



272,3 M€
Investissements

Destination Shopping exclusive



PRIMARK



Bershka



SEPHORA



+25 restaurants



Un centre commercial de plein air **déjà d'intérêts collectifs** : +30 000 m² de parc naturel au cœur du centre, **1 000 arbres**, un parcours pédagogique, **une rivière naturelle** et 1km de balade le long des berges.

(1) Quote-part détenue 71 000 m².

POLYGONE
RIVIERA
★★★★



Certifié BREEAM in use
"Outstanding"



765 000

Habitants à moins de
15 min



%

95%

Taux d'occupation



22 M€

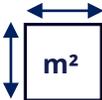
Revenu locatif annuel



Ouverture d'un 4^{ème} pays : la Pologne

Matarnia Park Handlowy à Gdańsk

FREY va pouvoir transformer cet actif à fort potentiel afin de l'emmener vers les standards de son concept Shopping Promenade® et ainsi en tirer toute la quintessence

 **52 278 m²**
GLA 

 **103 M€**
Investissements

**1^{er} investissement de
FREY en Pologne** une des
économies les plus
dynamiques d'Europe

 **MATARNIA**
park handlowy



600 000

Habitants à moins de
20 min



99%

Taux d'occupation



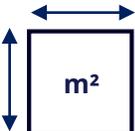
8 M€

Revenu locatif annuel



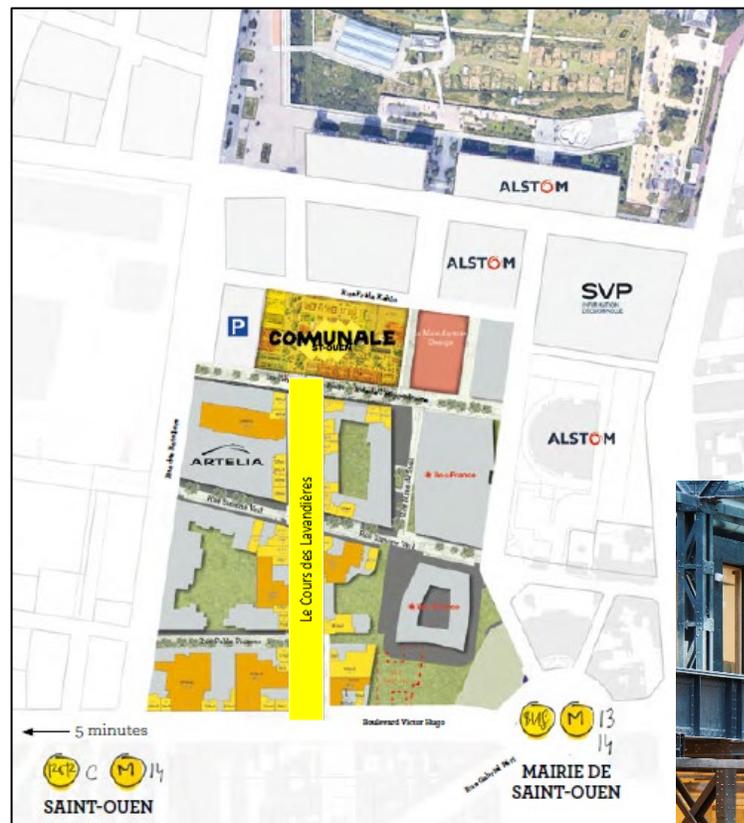
1^{er} Shopping Promenade URBAIN de FREY

Implanté à **St-Ouen**, dans le nouvel écoquartier des « Docks » qui comptera à terme 15 000 habitants et 30 000 employés, ce nouvel ensemble commercial composé du **Cours des Lavandières** et de la Halle baptisée **COMMUNALE** est appelé à devenir une artère majeure dédiée au commerce et services, activant l'espace public et donnant place à un quartier vibrant et animé

 **24 000 m²**
Ensemble commercial

 **55 %**
Détenion de FREY ⁽¹⁾

(1) Prise de participation par la Banque des Territoires de 45% de la SCI Les Docks de Saint-Ouen. 



LES DOCKS DE SAINT-OUEN

COMMUNALE ST-OUEN

La plus grande Halle
gastronomique et
culturelle d'Europe



161 000

Visiteurs depuis
l'ouverture (18 janv. 2024)



1^{er} démonstrateur de transformation d'entrée de ville : Montigny-lès-Cormeilles

- ✓ Préserver la dynamique économique existante
- ✓ Répondre au besoin de développement des territoires
- ✓ Intégrer une plus grande mixité de fonctions
- ✓ Accélérer la transition écologique de l'ensemble urbain considéré



66 000 m²



Un groupe scolaire



20 000 m²
commerces,
restaurations, services



Une promenade à ciel ouvert
de 750 m connectée aux
espaces publics environnants



900 logements
à horizon 2030



Un parc urbain et
20% de renaturation



200 M€

Investissements (co-promotion
+ investissements commerce)



Opération mixte promotion & patrimoine



Renforcement des fonds propres

97,1 M€

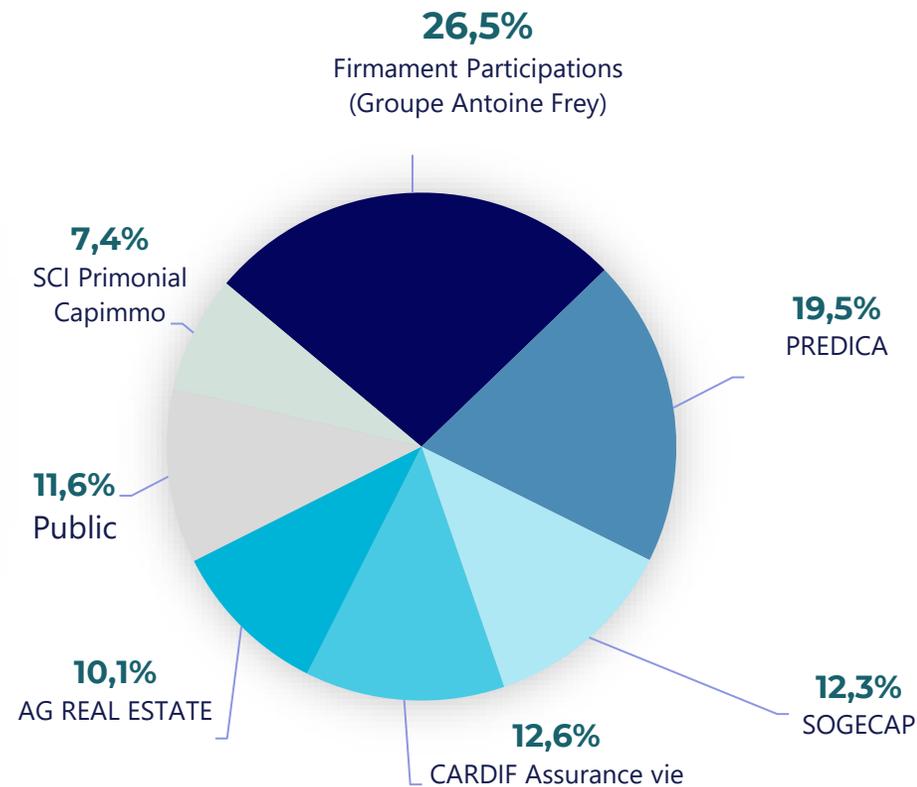
Augmentation de Capital

25€/action

Prix d'émission

Opération relative permettant d'investir dans des actifs offrant des rendements supérieurs à 7,5%

Actionnariat au 31/12/2023



AG REAL ESTATE : titres détenus par la foncière AG REAL ESTATE et LOUVRESSES DEVELOPMENT II, entités du Groupe AG INSURANCE



Entrée au capital de SIMM, structure d'investissement du Groupe Deveaux, propriétaire de plusieurs enseignes, dont Armand Thiery, qui est un locataire historique du Groupe FREY



03. Performances opérationnelles

2,1 Md€

Valeur HD patrimoine économique

133,8 M€

Loyer brut annualisé

97,7%

Taux d'occupation ⁽¹⁾

6,4%

Taux de rendement ⁽²⁾

31%

à l'international ⁽³⁾

Plateforme paneuropéenne aux fondamentaux solides

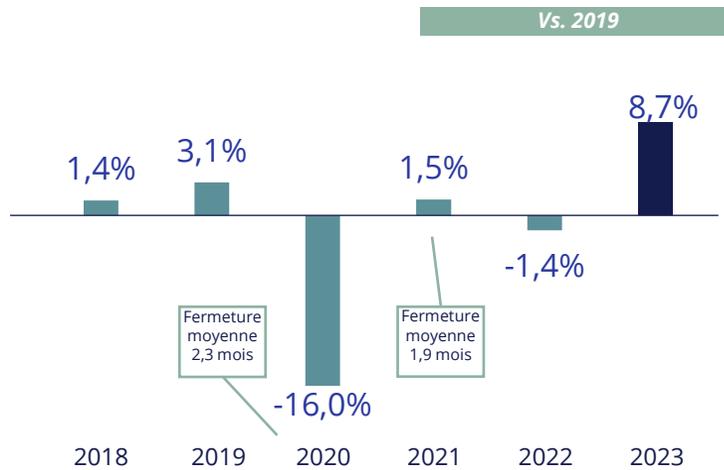


Certifications environnementales

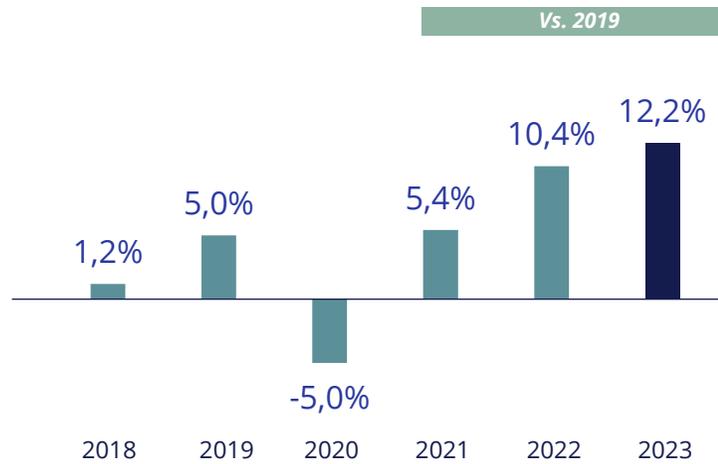
	11
	6
	2

Modèle économique qui montre une nouvelle fois sa résilience

LFL Fréquentation ⁽¹⁾



LFL CA des locataires ⁽²⁾



LFL Taux d'occupation ⁽³⁾



LFL Croissance des loyers



Taux d'effort ⁽⁴⁾



Taux d'encaissement ⁽⁵⁾



(1) Evolution de la fréquentation sur le périmètre France pour les sites FREY.

(2) Chiffre d'affaires des commerçants en France, évolutions versus périodes comparables pour les données FREY.

(3) Taux de vacance calculé selon les Best Practices Recommendations EPRA.

(4) 12 mois glissants / Périmètre Groupe FREY (France, Espagne, Portugal et Pologne).

(5) Loyers chargés encaissés rapportés aux loyers chargés facturés.

Activité locative très dynamique



RITUALS...®

LA CASA DE LAS
CARCASAS



Besson
- chaussures -

MILOME
PROVOCATEUR D'ENVIES // MEUBLES ET DÉCORATION



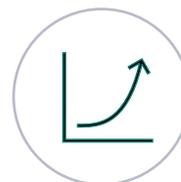
ROSSMANN
tu belleza, tu hogar, tu droguería



170
baux signés en 2023
sur patrimoine & développement



16,7 M€
de loyers ⁽¹⁾
14,1 M€ en part du Groupe



+6,3%
up-lift moyen ⁽²⁾
Calculé sur les loyers économiques nets
des participations bailleur

(1) Nouveaux baux, re-commercialisations et renouvellement.

(2) Re-commercialisation et renouvellement.

Excellente diversification des enseignes

18%

Part du Top 10

FREY confirme une bonne diversification de son risque locatif

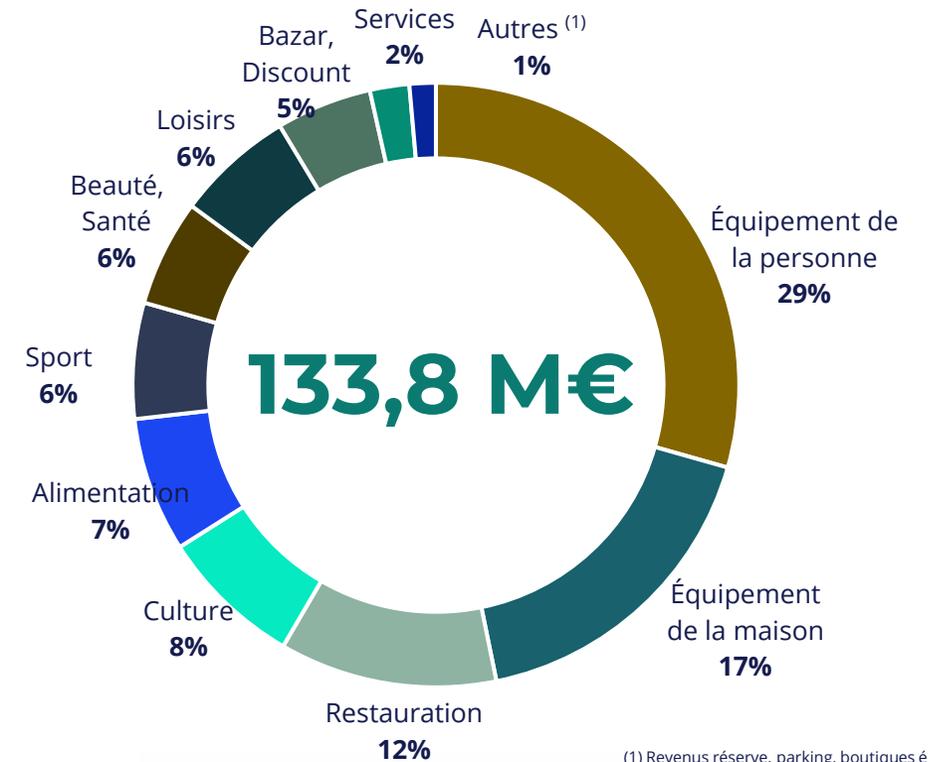
4%

Part du 1^{er} groupe locataire

Profil financier
Investment Grade



Répartition des revenus locatifs par secteur



Hausse des CA de l'ensemble des secteurs d'activité hormis équipement de la maison & discount, conservant des rendements nettement supérieurs vs. 2019

Impact très limité des enseignes en procédure collective chez FREY



62 enseignes
4 000 magasins



FREY
La foncière à mission



0,4 M€

Montant du risque (*)
réel pour FREY

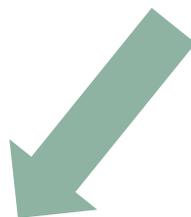
soit **0,3%**

des loyers annualisés part du Groupe

Création de valeur continue chez FREY

FREY

La foncière à mission



Restructuration
d'entrées de ville

Repositionnement
d'actifs acquis de 1^{ère} génération

Extension d'actifs
du portefeuille



LES DOCKS DE ST-OUEN



VILLEBON2



FREY possède **270 ha de fonciers déjà artificialisés** et partiellement construits (25%), représentant ainsi un stock d'opérations de création de valeur dans les prochaines années

Focus AlgarveShopping & Algarve Retail Park

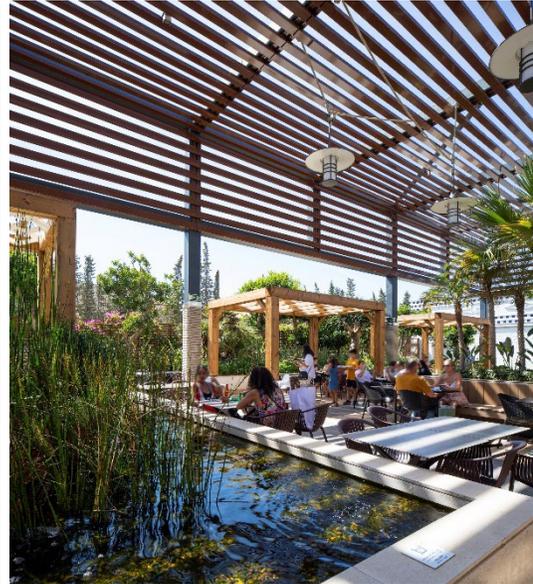
Repositionnement et extension



Repositionnement d'un actif de 1^{ère} génération



Extension du Retail Park



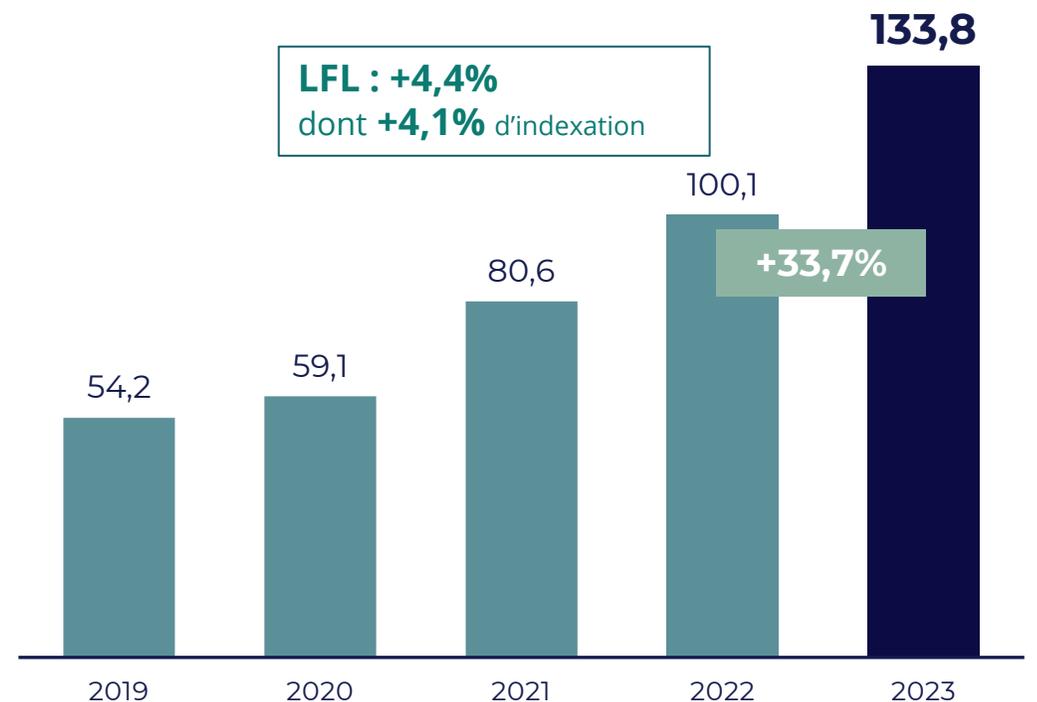
04. Résultats financiers

Croissance du portefeuille et des loyers annualisés

Valeur patrimoine économique ⁽¹⁾ (Md€)



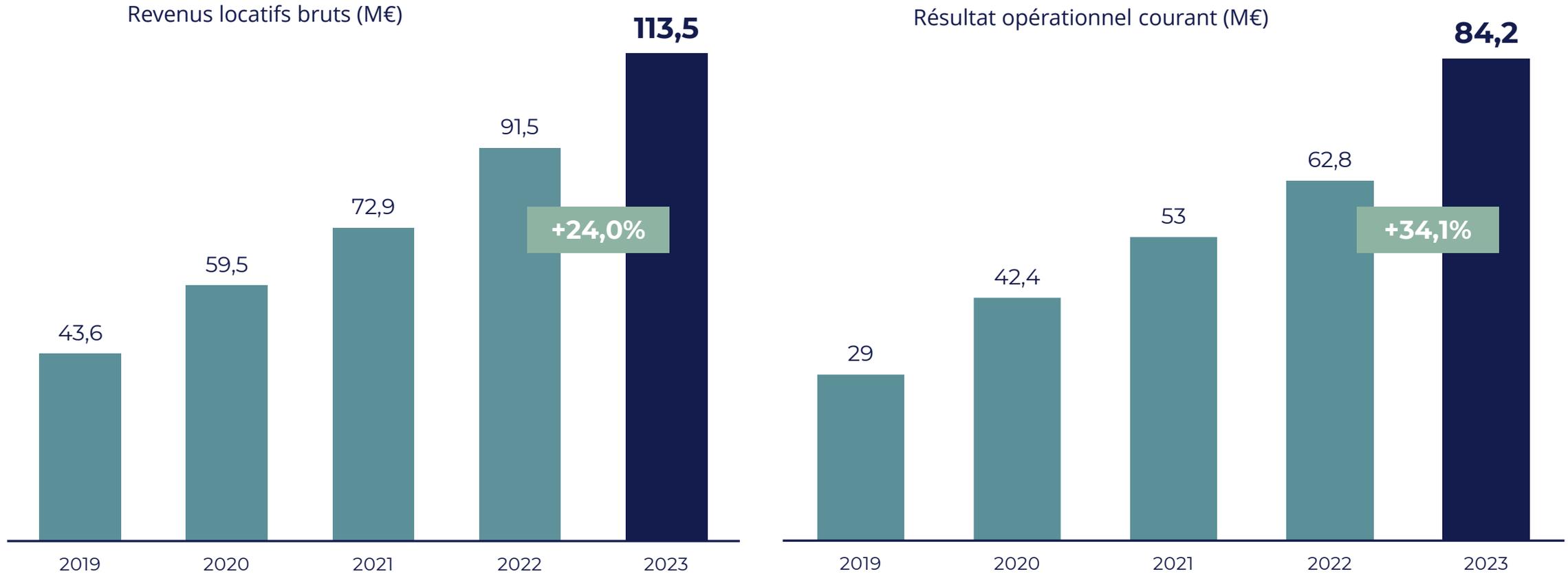
Loyers bruts annualisés ⁽²⁾ (M€)



(1) Valeur du patrimoine économique en exploitation et programmes en développement.

(2) Sur le patrimoine économique en exploitation.

Renforcement et accélération de la rentabilité récurrente



Très bon accès au marché de la dette

997,4 M€

375 M€

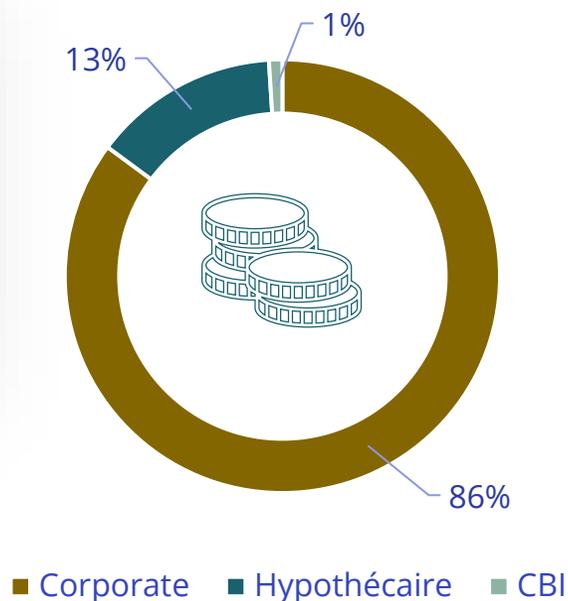
Financements levés

378,0 M€

Liquidités

73,0 M€ de trésorerie et 305,0 M€ au titre des lignes corporate non tirée

Dette bancaire brute



1^{er} Green Loan
de 120 M€



100%

Financements corporate
sous critères ESG

Renforcement de la liquidité avec une
implémentation systématique de ses
engagements ESG



- Coût de la dette ⁽¹⁾

2,37%



- Durée moyenne de la dette

4,0 ans



- Optimisation du taux de couverture
- Porté à **98%** en moyenne sur **5 ans** jusqu'en 2028

96,5%

Structure financière solide

41,0% Ratio LTV droits inclus

60,0% Covenant bancaire

6,3% Ratio Dette Sécurisée

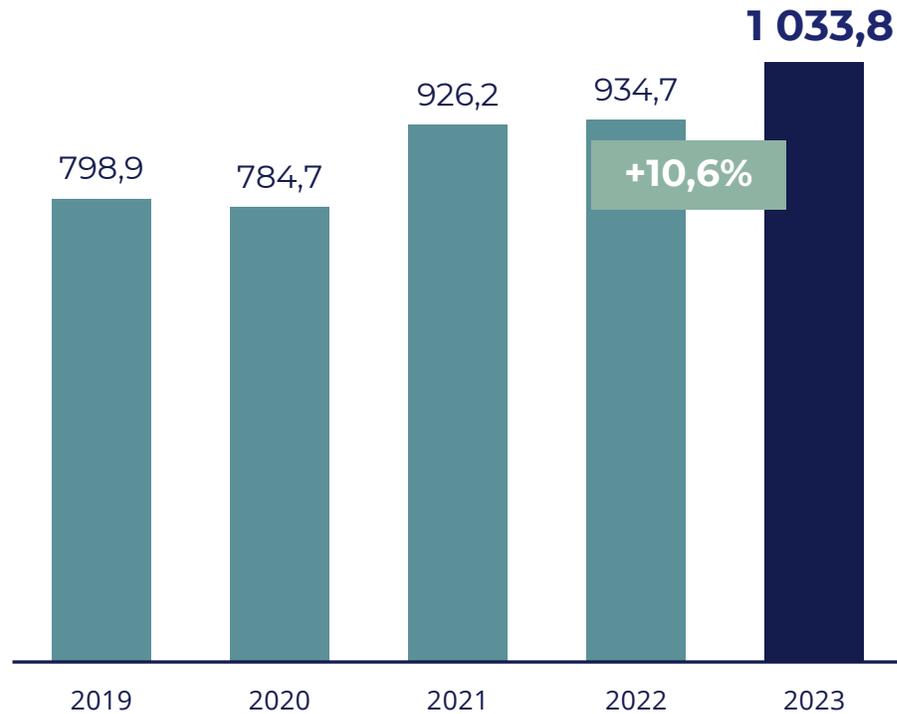
20,0% Covenant bancaire

Marge de manœuvre confortable dans le contexte économique actuel et de sa forte activité de croissance

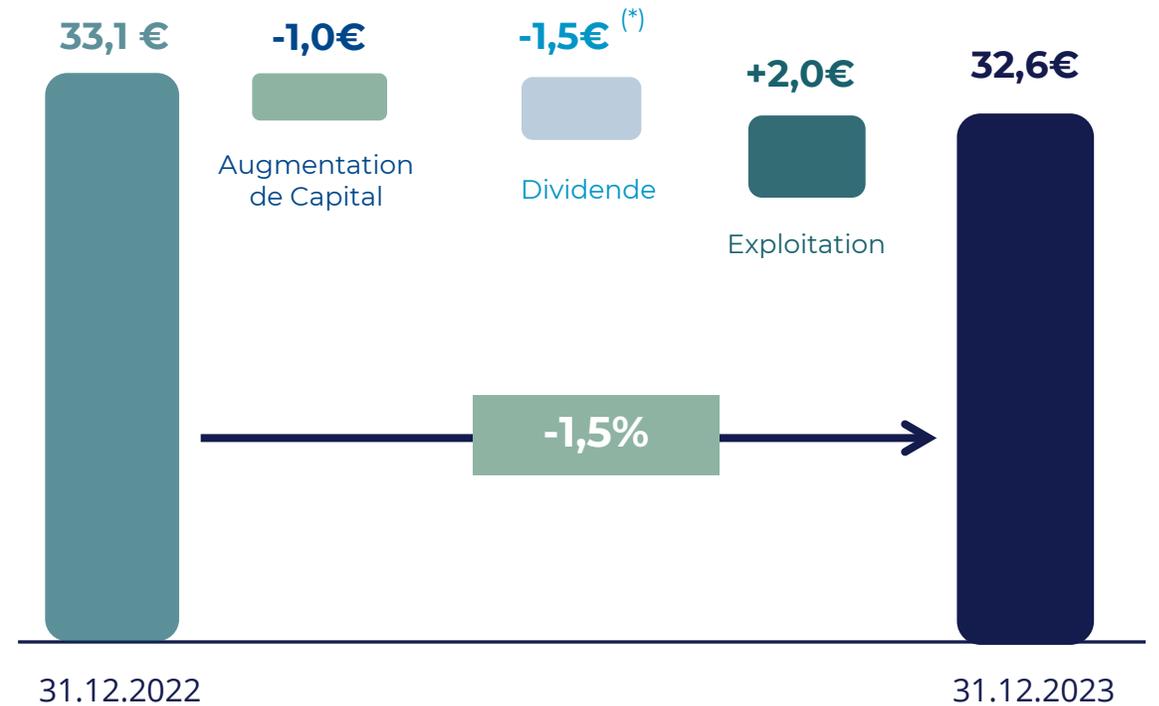
(1) Le taux moyen de la dette du Groupe sur la base des conditions de marché au 31 décembre 2023 (marge et taux de couverture inclus).

ANR résilient malgré l'impact dilutif de la levée de fonds

Évolution de l'ANR NTA (M€)

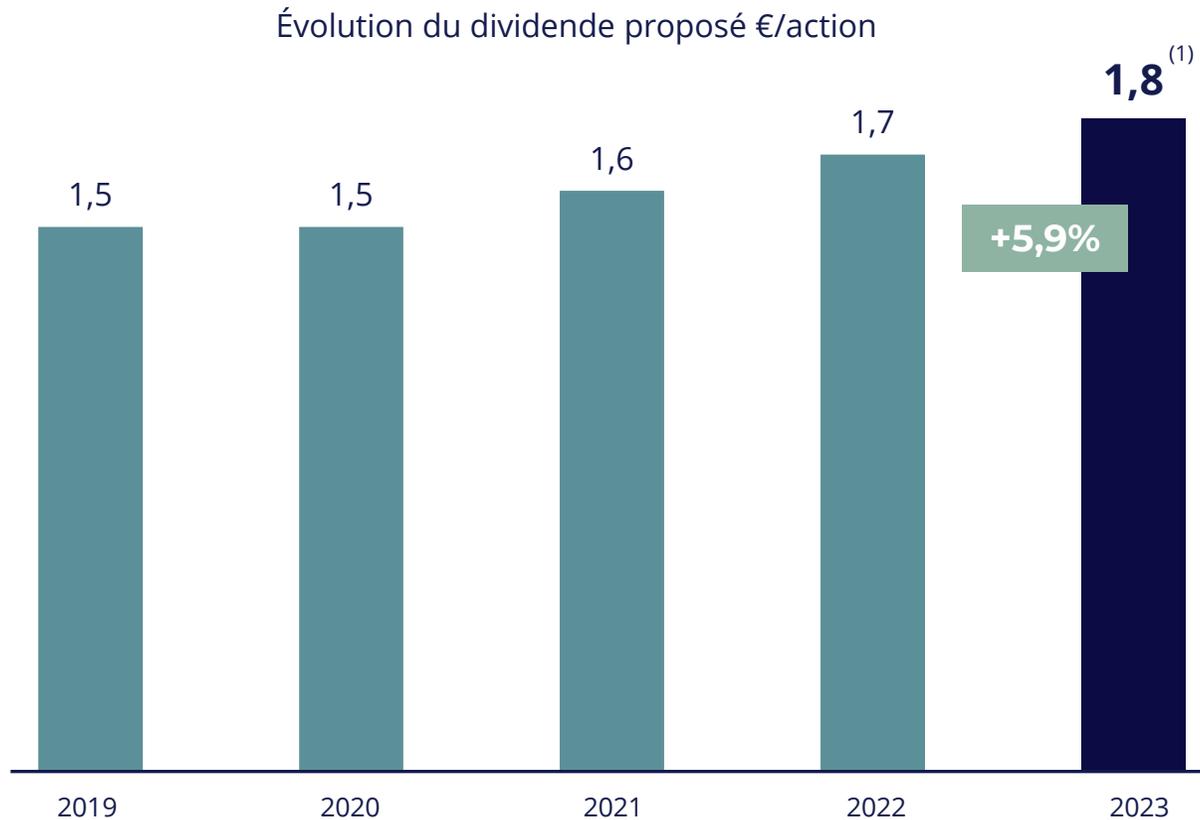


Évolution de l'ANR NTA / action (€)



(*) Dilué du nombre d'actions

Croissance récurrente du dividende



100%
en numéraire

(1) Tel qu'il sera proposé à l'Assemblée Générale qui se tiendra le 15 mai 2024.



05. Exécution de la stratégie ESG

FREY 1^{ère} foncière à Mission : 3^{ème} année d'exercice

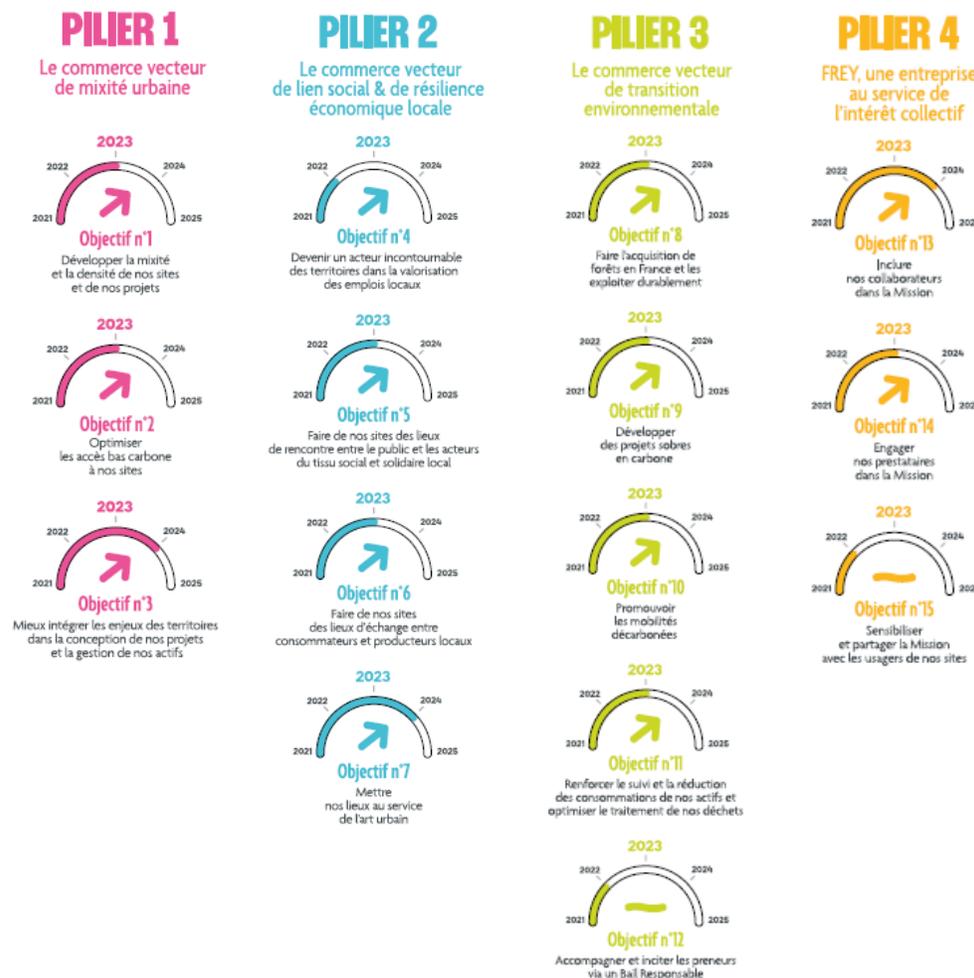
NOTRE RAISON D'ÊTRE : Remettre le commerce au service de l'intérêt collectif



- ✓ Quitus du Comité de Mission
- ✓ 2^{ème} Audit de l'Organisme Tiers Indépendant KPMG

100%
des collaborateurs impliqués

Atteinte des objectifs 2023



La décarbonation

Société à Mission Certifiée B Corp™,
FREY demeure à l'avant-garde de
l'innovation et de l'exemplarité



- ❑ FoREY : Acquisition de forêts en France & mode de gestion forestière responsable et durable :
 - ✓ **1 845 ha** sur **8 forêts**
 - ✓ **53%** de l'objectif 2030
- ❑ Développer des projets **sobres en carbone**
- ❑ **Réduction de l'impact carbone** de l'exploitation de ses sites
- ❑ Calcul exhaustif de l'empreinte carbone de FREY selon le GHG Protocol ⁽¹⁾ sur les **3 scopes**
- ❑ Elaboration de la stratégie climat selon l'initiative **Science Based Target** ⁽²⁾ (SBT) : engagement de réduction des émissions sur les **3 scopes**
- ❑ FREY membre fondateur de BCCA participe au groupe de travail pour l'élaboration du **1^{er} label BCCA Commerce**



FoREY



(1) Protocole international proposant un cadre pour mesurer, comptabiliser et gérer les émissions de gaz à effet de serre provenant des activités des secteurs privé et public élaboré par le World Business Council for Sustainable Development (WBCSD) et le World Resources Institute (WRI).

(2) L'initiative SBT a pour objectif d'aligner les stratégies de réduction de Gaz à Effet de Serre (GES) des entreprises du monde entier avec les préconisations de la science.

La production d'énergie renouvelable solaire

Objectif : installation de panneaux solaires sur

- **50%** du patrimoine existant ⁽¹⁾ **d'ici 2026**
- **100%** du patrimoine **d'ici 2028**

Partie opérationnelle réalisée :

- ❑ **4 300 modules** PV installés sur **17 300 m²** de toitures permettant une production de **1 800 kWc**
- ❑ **En 2024**, FREY poursuit l'implémentation de cette stratégie sur **2 projets pilotes**, Clos du Chêne (77) et Polygone Riviera (06) dans une logique d'autoconsommation des enseignes

(1) Patrimoine comprenant les actifs détenus à plus de 50% par FREY (hors Finestrelles Shopping Centre) et les actifs de plus de 3 cellules.





06. Perspectives

Exécution du plan stratégique

Asset management
des sites existants

- ❑ **Densification et diversification** des sites existants
- ❑ Pour des **investissements** affichant des rendements moyens supérieurs aux expertises

Mise en œuvre
du pipeline sécurisé




3 Grands projets
145 000 m² Surface GLA **440 M€** d'investissements



32,0 M€
 Revenu locatif





Acquisitions opportunistes
en Europe

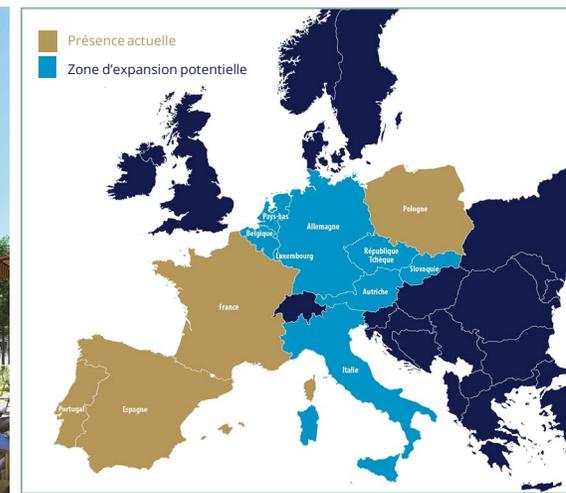
- ❑ **Acquisitions** d'actifs commerciaux de plein air
Prime en Europe
- ❑ Pour **les transformer** au concept de Shopping Promenade sur le plan économique et environnemental

Partenariat avec
le Groupe Caisse des dépôts

**REPENSER
LA VILLE**

Nous transformons les entrées de ville

- ❑ **Valorisation** de son savoir-faire d'aménageur au service des territoires
- ❑ Pour **générer des marges** de promotion ou de co-promotion sur diverses classes d'actifs



Annexes

Un profil d'investissement attractif

- ✓ **Foncière leader** du marché des centres commerciaux **de plein air en Europe** avec un patrimoine concentré sur **de grands actifs performants** et de haute qualité environnementale
- ✓ **Pionnier de l'ESG**, inventeur d'une nouvelle génération de centres commerciaux de plein air plus durables, plus pratiques, plus conviviaux pour les consommateurs et plus frugaux pour les commerçants, **1^{ère} société française cotée certifiée B Corp™** et **1^{ère} foncière** à adopter le statut de **Société à Mission**
- ✓ **1^{er} opérateur français spécialisé dans le renouvellement urbain et commercial** des entrées de ville pour réinventer la ville de demain via le **1^{er} partenariat innovant public/privé** avec le Groupe Caisse des Dépôts
- ✓ Business model alliant **création de valeur et rentabilité récurrente** grâce à un pipeline de projets sécurisé
- ✓ **Stratégie de croissance financée** avec une marge de manœuvre significative pour saisir les opportunités du marché en Europe
- ✓ **Fort caractère entrepreneurial** conjugué à la présence de partenaires institutionnels majeurs

PATRIMOINE
ECONOMIQUE

2,1 Md€

Valeur HD patrimoine

133,8 M€

Loyer brut annualisé

97,7%

Taux d'occupation financier ⁽¹⁾

INDICATEURS
FINANCIERS

32,6€/action

ANR EPRA NTA ⁽²⁾

41,0%

LTV DI

1,80€/action

Dividende ⁽³⁾

(1) Au 31 décembre 2023, le taux de vacance calculé selon les Best Practices Recommendations EPRA ressort à 2,3%.

(2) Calculé selon le standard mis au point et publié par l'EPRA (European Public Real Estate Association).

(3) Tel qu'il sera proposé à l'Assemblée Générale qui se tiendra le 15 mai 2024.

FREY | Entreprise
La foncière à mission | **B**
Certifiée

Merci.

